

HARKU VALLA ÜLDPLANEERINGU ÜLEVAATAMISE ARUANNE

2014 Tabasalu

SISUKORD

SISSEJUHATUS	2
PLANEERIMISALASE OLUKORRA KIRJELDUS	2
Kehtiva üldplaneeringu seosest detailplaneeringutega	4
Üldplaneeringus kirjeldatud tehnilisest ja sotsiaalsest infrastruktuurist	4
Üldplaneeringu seosed maakonnaplaneeringu ja selle teemaplaneeringutega	5
Harku valla üldplaneeringus kavandatu mõju riigi otsustele	7
Vajadus määrata üldplaneeringuga olulise ruumilise mõjuga objekti asukoht	8
Üldplaneeringu elluviimise tegevuskava	9
Harku Vallavalitsuse planeerimisvaldkond ja ruumiandmete töötlemine	9
Harju Maavanema järelevalve läbinud detailplaneeringud	10
Planeeringualased kohtuvaidlused	10
KOKKUVÕTE	10
ETTEPANEKUD RUUMILISE ARENGU EDENDAMISEKS	12
Uue üldplaneeringu või teemaplaneeringute koostamise vajadus	12
Olemasolevate probleemide lahendamine ja nende edaspidine vältimine	13
Edasise koostöö parandamine riigiasutustega	13
Kohalike elanike parem kaasamine planeeringute koostamisel	13
Valla planeerimisalase võimekuse tõstmine	14

SISSEJUHATUS

Kehtiva üldplaneeringu ülevaatamise kohustus kuue kuu jooksul pärast kohaliku omavalitsuse korralisi valimisi on planeerimisseadusest tulenev kohustus, mille eesmärgiks on tutvustada volikogu uuele koosseisule valla arengut suunavat planeerimisalast juhtivat strateegiadokumenti ja selgitada selle ülevaatamise tulemusena, kas selleks dokumendiks olev üldplaneering on aja- ning asjakohane ja kooskõlas valla visiooni ja teiste arengudokumentidega.

PLANEERIMISALASE OLUKORRA KIRJELDUS

Harku vallas kehtib üldplaneering, mille kehtestas Harku Vallavolikogu 17. oktoobril 2013 otsusega nr 138. Uue üldplaneeringu kehtestamisega muutusid kehtetuks kõik varasemad sama taseme planeeringud, ehk teisisõnu varasem üldplaneering ja valla osaüldplaneeringud. Kuigi üldplaneering kehtestati alles hiljuti, toimus üldplaneeringu koostamine sisulises osas 2001. aastast kuni üldplaneeringu lahenduse vastuvõtmiseni 2009. aastal. Sellele järgnes pikk planeeringu avalikustamise, korrigeerimise ja järelevalve teostamise periood, mis kestis kuni 14. oktoobrini 2013, kui Harju Maavanem lõpetas järelevalve menetluse ja andis planeeringu kehtestamiseks heakskiidu. Seega on üldplaneeringu sisuline lahendus kokku lepitud valdavas osas 5 aastat tagasi, mis on tavaoludes pool üldplaneeringu oodatavat kehtivusaega (umbes 10 aastat). Harku valla üldplaneeringule teostati selle koostamise ajal keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH), mis algatati 2006. aastal ja kiideti heaks Keskkonnaameti poolt 2011. aastal.

Kuigi üldplaneering kehtestati alles hiljuti, on sellega detailplaneeringute koostamisel arvestatud juba vastuvõtmisest alates ligikaudu 5 aasta jooksul. Vastuvõetud üldplaneeringu lahendus töötati välja tulenevalt 2008. aastaks valminud KSH vahearuande tulemustest, mis hindas algse üldplaneeringu lahenduse üleliia koormavaks valla majanduslikule, sotsiaalsele ja looduslikule keskkonnale. Aruande järeldustest tulenevalt vähendati oluliselt kavandatud elamumaa mahtu Harku valla territooriumil. Perioodil 2008 – 2009 muudetud ja kehtestamiseni viidud üldplaneeringu lahenduse kohaselt peatusid mitmed suuremahulised detailplaneeringute menetlused. Seiskus mitme detailplaneeringu koostamine elamurajoonide rajamiseks valla põhjaossa peamiste maanteed kõrvale, kuna nende lahendused olid vastuolus uue ja vähendatud mahuga üldplaneeringu lahendusega ning nende jätkamist ei toetanud KSH-s väljatoodud puudused, eeskätt põhjavee nappus, maanteed ülekoormus ja valla puudulik sotsiaalne infrastruktuur (lasteaia ja koolikohtade puudus ja nende rajamise koormus valla eelarvele). Maaomanike ja arendajate kaasamine teada saadud probleemide lahenduste finantseerimisse või nende lahendamisse kaotas nende huvi algatatud detailplaneeringuid edasi koostada ja ellu viia. Kindlasti mõjutas huvi kadumist ka kinnisvaraturu olude muutumine peale 2008. aastat. Uue üldplaneeringu lahenduse elluviimise alustamise ja kehtestamise järel on vallas oluliselt vähenenud mahukate detailplaneeringute algatamine ja kehtestamine, kuid samas on ka kasvanud vaidlused planeerimisalastes küsimustes. Üldplaneeringu lahenduse rakendamine juba vastuvõtmisest saadik on positiivselt mõjunud valla rohevõrgustiku säilimisele. Käeolevaks ajaks on 2008. aasta eelsele kiirele arendustempole järele jõudmas ka valla sotsiaalne infrastruktuur. Üldplaneeringu lahendus lõi juba enne kehtestamist vallale võimaluse saada munitsipaalomandisse Muraste kooli rajamiseks vajalik maa, samuti on üldplaneeringus ette nähtud mitmed teised üldkasutatavate hoonete juhtfunktsioonidega maa-alad, mida vald on juba enne üldplaneeringu kehtestamist saanud munitsipaliseerimise eesmärgil edukalt planeerida.

Vaatamata üldplaneeringu pikale koostamisperioodile ei saa väita, et tegemist oleks ideaalse ja kõiki valla vajadusi rahuldava dokumendiga. Üldplaneeringu lahenduse välja töötamist alustati 2001. aastal olukorras, kus tulenevalt valla asukohast riigi peamise tömbekeskuse kõrval oli ühiskonnas suur surve arendustegevusele suunaga valglinnastumisele, millele riik vastas omapoolsete sammudega tormilise arengu ohjeldamiseks ja suunamiseks. Nendeks olid 2003. aasta alguses jõustunud uus planeerimisseadus ja sama aasta kevadel kehtestatud Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“. Täiendava regulatsioonina lisandusid üldplaneeringu koostamise ajal 2004. aastal jõustunud looduskaitseadus ja 2005. aastal jõustunud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanähtude juhtimissüsteemi seadus, mistõttu tuli peatada üldplaneeringu koostamine sootuks ning asuda keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) koostamisele. Alles viimase valmimisel sai jätkata üldplaneeringu koostamist. Kõigest sellest tulenevalt on uue üldplaneeringu põhiohk suunatud maakasutuse määramisele ja toimiva rohevõrgustiku tagamisele. Vähem on reguleeritud konkreetseid ehitustingimusi ning seda eriti erinevaid valla piirkonna eripärasid arvesse võttes. Samuti on jäänud pinnapealseks miljööväärtuste tuvastamine ja reguleerimine ning väärtuslike maastike määramine. Vältimaks üldplaneeringu veelgi pikemat menetlust, otsustati pärast üldplaneeringu avalikustamist jätta selle lahendusest välja avalike teede ja tuulikuparkide kavandamine. Üldplaneeringu elluviimiseks tuleb eelpoolmainitud teemad lahendada teemaplaneeringutega ning tagada üldplaneeringu järgimine maakasutuse ja rohevõrgustiku osas. Üldplaneeringu keeruline, pikk ja vaevarikas menetlus on tõestanud, et Harku vallas on palju erinevaid huviseid ja huvigruppe ning erinevaid teemasid, mida küllaltki tihti muudetava seadusandluse tõttu on kogu valda ja kõiki teemasid hõlmava üldplaneeringu raames pea võimatu kiiresti ja efektiivselt ning piisava põhjalikkusega lahendada. Selles on oma osa ka küllaltki tihti muudetaval seadusandlusel, näiteks jõustus planeerimisseadus eraldiseisva seadusena 2003. aastal (seni kehtis ehitus- ja planeerimisseadus) ning seda muudeti ja täiendati oluliselt 2009. aastal. Seega muutus seadusandlus tuntavalt kaks korda üldplaneeringu koostamise perioodil ning seda muudetakse hetkel taas. Eeltoodud asjaoludest tulenevalt on asjakohane edaspidi lahendada vajaka jäänud küsimused eraldi teemaplaneeringutega, täpsemas astmes valla osatundplaneeringutega või väga piiratud maa-ala korral ka detailplaneeringute raames.

Harku valla üldplaneeringuga ei muudetud Harju maakonna planeeringut ja selle teemaplaneeringuid, kuid täpsustati maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ rohevõrgustiku paiknemist. Üldplaneeringus kavandatud maakasutuse juhtfunktsioonide ulatuse valikul lähtuti 2008. a valminud KSH vahearuande soovistest ning vahearuandes pakutud kolmest valla arenguversioonist, millest uue üldplaneeringu aluseks valiti keskmine, mõõduka arenguga variant. Erinevalt radikaalsest rohelisest arenguversioonist arvestati mõistlikkuse piires maaomanike huvi arendustegevuseks ning lisaks juba kehtestatud ja vastuvõetud detailplaneeringu lahendustele kavandati elamumaad kompaktses hoonestuse jaoks sobilikele aladele, vältides ühe põhiprintsiibi uute elamumaade kavandamist maanteed perspektiivsete sanitaarkaitsealadesse. Seetõttu saab väita, et üldplaneeringuga kavandatud maakasutuses on saavutatud hea tasakaal mõõduka keskkonna poolt talutava arendustegevuse ning toimiva rohevõrgustiku vahel. Tulenevalt asjaolust, et Harku valla üldplaneering on kehtestatud dokumendi näol eksisteerinud alla poole aasta ei saa väita, et sellega oleks riiklike otsuste tegemisel käesolevaks hetkeks laialdaselt arvestatud. Küll on, aga vallavalitsus riiklike planeeringute ja arengukavade koostamisel osaledes ning neid kooskõlastades juba aastaid valla uue üldplaneeringuga arvestanud ning hoolitsenud selle eest, et riiklikke dokumente koostades ka üldplaneeringu lahendust arvestataks.

Kehtiva üldplaneeringu seosest detailplaneeringutega

Harku valla territooriumil on ülevaate koostamise hetkel 405 kehtivat detailplaneeringut. Tulenevalt asjaolust, et üldplaneering kehtestati hiljuti ja selle koostamisel arvestati kehtestatud detailplaneeringutega ning alates uue üldplaneeringu vastuvõtmisest on detailplaneeringutes kirjeldatud ka seost uue üldplaneeringuga on ülevaate koostamise hetkeks kehtestatud vaid üks üldplaneeringut muutev detailplaneering. Nimetatud detailplaneering algatati pärast üldplaneeringu avalikustamist ja sisaldas avalikust huvist tulenevat muudatust, mida ei olnud otstarbekas üldplaneeringusse sisse viia, kuna see oleks võinud tingida vaidluseid ja nõude üldplaneeringu uue avaliku väljapaneku korraldamiseks, mis aga oleks endaga kaasa toonud üldplaneeringu menetluse olulise pikenemise ja kehtestamise edasilükkumise veel aastateks. Avalik huvi seisnes detailplaneeringuga valla keskusesse ca 2 ha suuruse ühiskondlike hoonete sihtotstarbega krundi moodustamises, mis antakse üle vallale ning sinna ehitusõiguse andmises hooldekodu rajamiseks. Üldplaneeringu muudatus seisnes parkmetsa maale üldkasutatava hoone maa kavandamises. Käesoleva üldplaneeringu ülevaatamise järel saab vastava muudatuse kanda ka üldplaneeringu kaardile.

Majanduskasvu algusaastatel ja sellele eelnenud perioodil kehtestatud detailplaneeringud on suures osas realiseeritud ja välja ehitatud. Hilisemad, buumi kestel ja selle lõpus kehtestatud detailplaneeringud on aga realiseerimise osas takerdunud juba algfaasis. Selle peamiseks põhjuseks võib lugeda lihtsasti saada olnud ja odava laenuraha pakkumise lõppemise ja arendajate pankroti või maksejõuetuse. Samuti on oluliselt kasvanud lõpptarbija teadlikkus ja ettevaatlikkus elamumaa kruntide soetamisel. Ilma valmis tehnilise infrastruktuuri ja teedeta krunte enam ei osteta. Viimasel ajal on vahepeal aastaid seisnud detailplaneeringuid mitmel juhul taas edasi koostada soovitud, kuna erinevad investorid või üksikutest odavatest kruntidest huvitatud isikud uurivad detailplaneeringuga ehitusõiguse saamise ja hilisema realiseerimise võimalusi. Nimetatud planeeringud on koostatud piirkondades, mis on üldplaneeringus määratud tihehoonestusaladeks ja mille juhtfunktsiooniks on elamumaa. See võimaldab jätkata kehtestatud detailplaneeringute elluviimist ning puudub alus realiseerimata detailplaneeringuid kehtetuks tunnistada. Kokkuvõttes võib öelda, et majanduskasvu ajal kavandatud elamuehituse mahu realiseerimist takistab pigem vahendite puudus ja lepinguliselt puudulikult fikseeritud ja garanteerimata kohustused vajaliku infrastruktuuri välja ehitamiseks, kui vastuolu valla arengu visioonide ja üldplaneeringuga. Seega on kehtivate detailplaneeringute osas valla poolt loodud reeglina võimalused maaomanikele ja huvilistele detailplaneering ellu viia, kuid seda juhul, kui kulutused selleks jäävad huvitatud isikute kanda ja ei kandu üle vallale. Seda seetõttu, et valla eelarve on piiratud ja selle alusel ei ole võimalik finantseerida kinnisvaraarenduse kui äriprojekti jaoks infrastruktuuri ja teede väljaarendamist. Vald on investeerimiskohustuste üleandmiseks kasutamas lepinguid ja algatab uusi detailplaneeringuid vaid siis, kui arendaja või maaomanik võtab endale kõik infrastruktuuri ja teede väljaarendamise kohustused.

Üldplaneeringus kirjeldatud tehnilisest ja sotsiaalsest infrastruktuurist

Avalikustamise jooksul esitatud vaiete rohkuse ja keerukuse tõttu jäeti üldplaneeringust pärast avalikustamist välja perspektiivsete avalikult kasutatavate teede osa. Kerkinud küsimused otsustati lahendada eraldi valla teedevõrgustiku teemaplaneeringuga. Seega ei anna kehtiv üldplaneering antud hetkel vallale võimalust kavandatavate teede, eriti rajatavate kergliiklusteede osas viia läbi vajadusel sundvõõrandamisi. Kõikide maaomanikega tuleb sellisel juhul saavutada kokkulepe või koostada detailplaneeringud koos võimalikust sundvõõrandamisest teatamise kohustusega. Antud probleemile saab

üldisemas plaanis lahenduse teedevõrgustiku teemaplaneeringu kehtestamisega. Omaette probleemiks on üldplaneeringus kavandatud arendusalade realiseerimine nii kehtestatud detailplaneeringute välja ehitamise, kui ka uute detailplaneeringute koostamise näol, kuna tihtipeale puudub nendele aladele otsene juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Üldplaneeringuga ei ole võimalik ette näha kõigi vajalike avalike teede paiknemist ning juurdepääs tuleb igas detailplaneeringus eraldiseisvana lahendada. Ka teedevõrgustiku teemaplaneeringuga saab lahendada pigem perspektiivsete magistraalteede ja –tänavate paiknemise, mitte aga juurdepääsu igale eraldiseisvale maaüksusele või detailplaneeringu ala sisestele kruntidele.

Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni (ÜVK) lahenduse osas on üldplaneeringus märgitud, et selle rajamine on kohustuslik määratud reoveekogumisaladel. 2007. aastal kehtestatud ÜVK arengukava nägi ette magistraaltorustiku kulgemised, mis on kajastatud üldplaneeringu kaartidel. 2012. aastal kehtestati uus ÜVK arengukava, mida üldplaneeringus otseselt kirjeldatud ei ole. Täpsemat ÜVK võrkude väljaehitamise kava üldplaneeringus märgitud pole ja see ei ole ka otseselt vajalik, kuna see sõltub arendustegevuse tegelikust järjestusest ja eraomanike huvist oma kinnisvara arendada. Küll tuleb aga vallal keskenduda olemasolevate tihehoonestusalade varustamiseks ÜVK-ga ning üldplaneeringus määratud tihehoonestusalad annavad siinkohal vallale võimalused taotleda vajalike projektide jaoks rahatuse osas abivahendeid.

Sotsiaalne taristu on üldplaneeringu koostamisel jäänud elamuarendusega võrreldes tahaplaanile. Suure kavandatud elamumaa mahu juures on vähe sotsiaalse juhtfunktsiooniga alasid, kuhu oleks võimalik kavandada lasteaedasid, koole ja hooldekodusid. Lisaks munitsipaalmaa nappusele ei ole vallal sotsiaalse taristu väljaarendamiseks ka piisavalt rahalisi vahendeid. Et arendustegevuse mõju vallale, selle eelarvele ja elanikele ei oleks negatiivne, on viimastel aastatel asutud kaasama sotsiaalse taristu väljaehitamisse ka arendajaid. Mitme detailplaneeringu puhul on vallale antud üle sotsiaalse taristu rajamiseks vajalikud ja selleks sobilikus asukohas asuvad krundid. Samuti on vald sõlminud lepinguid, kus detailplaneeringus kavandatud elamuühikute eest panustatakse sotsiaalse taristu väljaehitamisse rahaliselt. Seda tehakse vastavalt üldplaneeringu alusuuringule „Harku valla üldplaneeringu mõju valla eelarvele“ ning vastav tegevus on fikseeritud ka valla arengukavas. Kuigi selline tegevus ei aita otseselt vähendada juba kehtestatud detailplaneeringute mõjusid, on see oluliselt pidurdanud survet uuele kinnisvara arendustegevusele ehitusvaldkonnas. Nendes osades, kus jätkatakse arendust koos panustamisega valla sotsiaalsesse infrastruktuuri, saab loodavat sotsiaalset infrastruktuuri kasutada ka juba kehtestatud detailplaneeringutega alade teenindamiseks.

Üldplaneeringu seosed maakonnaplaneeringu ja selle teemaplaneeringutega

Harju Maakonnaplaneeringu I. etapp kehtestati 1999. aastal. Selle kohaselt eeldati, et Tallinna elanike arv väheneb ja selle arvel suureneb Tallinna lähiümbruse omavalitsuste (Viimsi, Harku, Saue, Saku, Jõelähtme ja Rae valla ning Keila, Saue ja Maardu linna) asustustihedus. Oletati, et see asjaolu toob kaasa tugevama surve keskkonnale, millega järgnevat arengut kavandades tuleb arvestada. Üldplaneeringus on vastavat arengut võimaldatud, kuid pärast KSH vahearuande valmimist 2008. aastal vähendati uute elamumaa juhtotstarbega alade ulatust. Seega on üldplaneeringu koostamisel avaldunud nii maakonnaplaneeringus osundatud tendentsid kui ka järgitud seal antud suunist leevendada mõju keskkonnale. Maakonnaplaneering nägi ka ette, et Tallinna linna heitveepuhastisse tuleb suunata Tabasalu, Muraste ja Harku piirkondade heitveed. Vastav suund on enamjaolt realiseerunud, vaid Muraste piirkond on osutunud liiga kaugeks ning Muraste küla põhjaossa on rajatud Meriküla reoveepuhasti. Reoveepuhasti asukoht on pärast selle valmimist kantud ka uude üldplaneeringusse jäätmekäitluse maana. Maakonnaplaneering nägi ette võimaluse kasutada Harku vallas asuvat

polügooni leitavate lõhkekehade hävitamiseks ehk demineerimiseks. Kuna Harku vallas otsesed sõjaväepolügoonid puuduvad, on võimalik, et mõeldi, kas Harku karjääri territooriumi, Humala sõjaväelinnaku ala või Türisalu raketibaasi. Reaalselt Harku valla aladele aga demineerimise kohta kavandatud ega rajatud ei ole, küll kasutab Päästeamet teadupärast Klooga polügooni. Sellest tulenevalt ei ole ka uues üldplaneeringus vastavat asupaika määratud. Maakonnaplaneering nägi ette ka olemasoleva gaasivõrgu olulist laiendamist Harku vallas. Üldplaneeringus on fikseeritud olemasoleva gaasitorustiku paiknemine ja selle lähiajal edasi arendamise perspektiiv projektide alusel.

Maakonnaplaneeringus on ette nähtud teekoridoride reserveerimine Tallinna uue väikese ringtee tarbeks lõigul Harku-Laagri-Männiku-Assaku. Vastav visioon täpsustus ning üldplaneeringusse on kantud Juuliku-Tabasalu ühendustee kõrvalmaantee perspektiivne trass. Detailplaneeringute koostamisel on reserveeritud ja reserveeritakse I. klassi 2+2 sõidurajaga maantee rajamiseks vajalik maa, kuhu ei nähta ette võimalust hoonestuse rajamiseks. Juuliku-Tabasalu ühendustee rajamise võimaldamine ja toetamine on ette nähtud ka valla arengukavas ning tänasel päeval toimub tee esimeste lõikude välja ehitamine Saue valla territooriumil.

2003. aastal kehtestatud maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ võeti Harku valla üldplaneeringu koostamisel aluseks rohevõrgustiku kavandamisele ning seda täpsustati Eestimaa Looduse Fondi poolt läbiviidud rohevõrgustiku alusuuringuga. Üldplaneeringuga ei tehtud ettepanekut muuta maakonna teemaplaneeringut. Rohekoridoride kavandamine valdavalt eraomandis olevatele maadele on esile kutsunud tõsiseid vaidluseid aktiivsemate maaomanike ja arendajatega, kelle arendusplaanid ja –tegevus said teemaplaneeringu kehtestamisega tugeva tagasilöögi. Maakonnaplaneeringu rohevõrgustiku järgimine ja rakendamine valla üldplaneeringus andis ainest rohketele vaidlustele, kus ühelt poolt heidetakse vallale ette liigset arendustegevuse piiramist ja teiselt poolt rohevõrgustikuga ebapiisavat arvestamist. Seejuures oli põhiliseks probleemiks maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu suhteline ebamäärasus tingimuste osas ning selle koostamise mõõtkava suurus, mis ei võimaldanud teemaplaneeringust tulenevaid piiranguid konkreetsete maaüksuste piiridega piisava täpsusega siduda. Üldplaneering täpsustab maakonna teemaplaneeringut nii kaardimaterjali kui ka tingimuste osas oluliselt ning loob selles osas oluliselt paremad alused rohevõrgustiku säilimiseks.

Maakonna teemaplaneering „Harju maakonna sotsiaalne infrastruktuur 2009 – 2015“ kehtestati 2010. aastal. Selle järgi eristatakse Harku vallas 8 kanti. Neist vaid Vääna ja Tutermaa on praegusel kujul traditsioonilised kandidid. Teisi võib pigem käsitleda kui uusasumeid, mille puhul on nii selle keskus kui ka kohalik kogukond vähem välja arenenud. Selliseks näiteks võib tuua Tiskre asumi. Türisalu moodustab sisuliselt ühtse kandi koos Keila vallas asuva Keila-Joa asumiga. Eeldatav rahvastikumuutuste suund põhineb Harjumaa linnade ja valdade rahvastikuproгноosis toodud kantide elanikkonna koondindeksil ega arvesta võimalikust rändest tulenevate muutustega. Rändestsenaariumi korral on Harku valla rahvastikumuutuste suund kasvav. Maakonnaplaneeringus on kantide kaupa hinnatud teenuste kättesaadavust ning tehtud ettepanekud nende rajamiseks. Üldplaneering koostati ja võeti vastu enne maakonna teemaplaneeringu kehtestamist ning selles ei ole arvestatud valla kandipõhist arengut. Kandipõhine areng on aga fikseeritud valla arengukavas ning maakasutuse juhtfunktsioonidele ja rohevõrgustikule suunatud üldplaneering seda ei takista. Ka on üldplaneering koostatud sellise „lennukõrgusega“ ehk mõõtkavas, kus kandikeskuste sisene maakasutus on kavandatud sellises täpsuses, mis ei võimalda määrata vajalikele objektidele sobivat asukohta ning võõrandada või vajadusel sundvõõrandada selleks vajalikku maad. Maakonnaplaneeringus välja toodud ühistranspordi kitsaskohad ja pakutud lahendused valla kantide kaupa, ei ole otseselt üldplaneeringu ülesanded või sellega lahendatavad. Näiteks Suurupi kandis peeti ühistranspordi ohuks

kommertsliinide võimalikku sulgemist ning lahenduseks tagada teenus avalike liinidega. Kehtivas üldplaneeringus on kirjeldatud, et ühistransport liigub mööda põhi- ja kõrvalmaanteid ning maa-alade arendamisel on oluline kavandada võimalikult soodsad ühendused ühistranspordi eelisarendamiseks. Kirjeldatakse ka bussipeatuste ja ümberistumiste ning busside ümberkeeramise kohtade arendamise vajadust ning bussiraja kavandamise soovitusi Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteele. Lisaks on käsitletud perspektiivse kiirtrammi liinikoridori reserveerimise vajadust Apametsa piirkonnas maantee äärde. Üldplaneering, mille lahendus koostati enne maakonnaplaneeringu teemaplaneeringut, ei kajasta viimases mainitud soovitusi, kuid ei takista ka kuidagiviisi nende elluviimist. Seega tuleb vastavate valdkondade arendamisel pöörata tähelepanu lisaks üldplaneeringule ka arengukavale ja maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule, kuna sisuliselt täiendab teemaplaneering üldplaneeringut.

Maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Harju kergliiklusteed“ kehtestati 2012. aastal. Harku valla üldplaneeringus on kergliiklusteed näidatud eraldi leppemärgiga ning kajastatud on nii 2009. aastal olemas olnud kui perspektiivsed kergliiklusteed. Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus täpsustati, et kergliiklusteed võivad olla nii eraldi muldel kui ka maantee sõiduraja kõrval eraldi sõidurajal ning kaardil märgiti 2011. aasta seisuga olemasolevad ja perspektiivsed kergliiklusteed. Sisuliselt täiendab pärast üldplaneeringu lahenduse valmimist koostatud, kuid varem kehtestatud maakonnaplaneeringu teemaplaneering kehtivat üldplaneeringut. Planeeringuid saab lugeda teineteist toetavaks ja täiendavaks. Kahjuks ei anna kumbki planeering alust vajadusel viia läbi sundvõõrandamist kergliiklustee rajamiseks.

Maakonna teemaplaneering „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 12,0-44,0“ on koostamisel ja ei kajasta Harku valla territooriumi.

Maakonna teemaplaneering „Harku-Lihula-Sindi 330/110 kV elektriliini trassi asukoha määramine“ on koostamisel ja hõlmab Harku valla territooriumi vaid vähesel määral Tutermaa külas, jäädes olemasolevate kõrgepingeliini koridoridesse. Üldplaneeringus on olemasolevad liinid näidatud ning teemaplaneering täpsustab edaspidi kehtestamise järel kehtivat üldplaneeringut.

Maakonna teemaplaneering „Rail Balticu raudtee trassi koridori asukoha määramiseks“ on koostamisel ja ei kajasta Harku valla territooriumi.

Harku valla üldplaneeringus kavandatu mõju riigi otsustele

Harku valla üldplaneeringu lahenduse mõju riigi otsustele on raske hinnata. Üldplaneeringu koostamise ja kooskõlastamise staadiumis on pigem avaldunud riigi otsuste mõju valla üldplaneeringu lahendusele. Samuti on seda mõju raske hinnata üldplaneeringu lühikese kehtimisperioodi tõttu.

Pärast üldplaneeringu kehtestamist ei ole vallale teadaolevalt tehtud õigusaktides mingeid muudatusi (sh ei ole vahepeal jõustunud planeerimisseaduse vms uusi redaktsioone), mis tooksid kaasa üldplaneeringus määratud tingimuste vastuolu õigusaktidega.

Kaitsealade osas on üldplaneeringu kehtestamisele vahetult eelnenud perioodil korrigeeritud Rannamõisa maastikukaitse ala piire. Vastav õigusaktidest tulenev korrektuur tuleb üldplaneeringu kaartidele sisse viia. Tegemist ei ole üldplaneeringuga kehtestatud tingimuse või alaga, mistõttu võib kaardimaterjali selguse huvides korrigeerida. Üldplaneeringu raames tegi Harku vald ettepaneku moodustada Harku

valla territooriumile Sõrve metsamassiivi ulatuses seal asuva rohevõrgustiku kaitse alla võtmiseks uus looduskaitseala. Tänapäevani ei ole Keskkonnaministeeriumist lõplikku vastust kaitseala moodustamise või moodustamata jätmise kohta vallale laekunud.

Olemasolevad Muraste ja Suurupi looduskaitsealad on üldplaneeringu kaardimaterjalile kantud informatiivsete elementidena. Juhul, kui moodustatakse uus looduskaitseala, on see otstarbekas samuti kaardimaterjalile kanda. Kaitsealade kaitse-eeskirjadest tulenevat üldplaneeringus käsitletud ei ole. Kuna kaitsealadega on üldplaneeringus arvestatud ja nende ulatuses on määratud maakasutus, mis ei võimalda ehitus ja arendustegevust, ei ole eeskirjadest tulenevate kitsenduste dubleerimise ära jätmine üldplaneeringus sisuliselt probleemiks.

Vajadus määrata üldplaneeringuga olulise ruumilise mõjuga objekti asukoht

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 15. juuli 2003 määrusele nr 198 „Olulise ruumilise mõjuga objektide nimekiri“ kuuluvad olulise ruumilise mõjuga objektide nimekirja:

- 1) toornafta töötlemise tehas, kui päevas kasutatakse toorainet 500 tonni või rohkem;
- 2) naftatoodete terminal kogumahutavusega üle 5000 m³;
- 3) keemiatoodete terminal kogumahutavusega üle 5000 m³ D- või C-kategooria kemikaali või 500 m³ B-kategooria kemikaali või 50 m³ A-kategooria kemikaali;
- 4) aatomielektrejaam;
- 5) elektrejaam, mille energiatoodang ületab 500 MW;
- 6) rohkem kui 5 tuulikuga tuuleelektrejaam koguvõimsusega üle 7,5 MW;
- 7) radioaktiivsete jäätmete ajutine või lõppladustuspaik;
- 8) lennuväli;
- 9) kauba- või reisisadam mererannal;
- 10) tavajäätmeprügila või püsijäätmeprügila üle 25 000 tonni jäätmete ladestamiseks;
- 11) tavajäätmete käitlemise ettevõtte võimsusega üle 100 tonni ööpäevas;
- 12) ohtlike jäätmete prügila;
- 13) ohtlike jäätmete käitlemise ettevõtte;
- 14) tammid ja veehoidlad rohkem kui 10 000 000 m³ vee kinnipidamiseks või hoidmiseks;
- 15) tselluloosi-, paberi- või kartongitehas;
- 16) mootorsõidukite alaline võidusõiduraja või testimisrada;
- 17) kaitseväge keskpõlvüoon;
- 18) tsemenditehas;
- 19) loomsete jäätmete matmispaik ja käitlemise tehas;
- 20) pärmi tööstusliku tootmise tehas;
- 21) lõhkeainete tootmise tehas.

Harku valla territooriumil on vaid kaks nimekirjale vastavat olemasolevat objekti, milleks on mootorsõidukite alalised võidusõidurajad: Tabasalu kardirada Laabi külas ja Ranna Speedway sõerada Rannamõisa külas. Üldplaneeringus ei ole ette nähtud uusi olulise ruumilise mõjuga objekte ning antud hetkel ei ole ka teada nende kavandamise vajadust.

Üldplaneeringu elluviimise tegevuskava

Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 3 „Harku valla üldplaneeringu elluviimine“ on toodud üldplaneeringu rakendamiseks vajalikud tegevused. Peatükk sisaldab jätkutegevuste kirjeldust, milliseid planeeringuid järgnevalt algatada ja arengukavasid koostada.

„Üldplaneeringu koostamise protsessi käigus kerkis esile vajadus järgmiste kavade ja planeeringute osas:

- Muinsuskaitsealuste kultuurimälestiste ja miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering;*
- Harku valla suvilapiirkondade detailplaneeringud (suvilaiühistute kaupa);*
- Piirkondlike ehitustingimuste väljatöötamine (osana külade arengukavadest, piirkonna üldplaneeringutest või detailplaneeringutest);*
- Harku valla energiamajanduse arengukava;*
- Harku valla tuuleenergeetika teemaplaneering või osaüldplaneeringud;*
- Harku valla teedevõrgu teemaplaneering koos keskkonnamõju strateegilise hindamisega. Teemaplaneeringus käsitleda valla teedevõrgustikku (sh uute ühenduste vajadus ning trassikoridoride asukohavalik, arvestades olemasolevat maakasutust, loodusväärtusi, kehtivaid detailplaneeringuid jmt; avalikult kasutatavate teede määramine);*
- Harku valla jäätmekava ülevaatamine;*
- Harku valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava ülevaatamine ja uuendamine.“*

Eeltoodud tegevuste kirjeldus on koostatud ca 5 aastat tagasi ning osa sellest on juba tehtud: uus ÜVK arengukava on koostatud. Hetkel on parim lahendus algatada ja koostada järgmised üldplaneeringu teemaplaneeringud või valla osa üldplaneeringud:

- 1) ehitustingimusi, miljööväärtuslike alasid ja väärtuslike maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering;
- 2) teedevõrgustiku teemaplaneering;
- 3) valla osaüldplaneering Vääna-Jõesuu ja Viti suvilapiirkonnale.

Tulenevalt asjaolust, et üldplaneering on kehtinud veidi alla poole aasta, pole elluviimise tegevuskava veel sisuliselt rakendatud. Teemaplaneeringute algatamine on aga kavas läbi viia lähiajal.

Harku Vallavalitsuse planeerimisvaldkond ja ruumiandmete töötlemine

Harku Vallavalitsuses töötab kaks planeerimisalase eriharidusega ametnikku, planeerimis- ja ehitusosakonna juhataja ning planeeringutega tegelev arhitekt. Lisaks on vallas tööle kaks planeeringute spetsialisti, kelle vastav eriharidus puudub, kuid kes omavad põhjalikku praktilist kogemust planeeringute menetlemise osas.

Ruumiandmete haldamisega tegeleb vallavalitsuses erineval viisil ja mahus kokku 13 spetsialisti. Ruumiandmeid hallatakse nii planeeringute kui ehitiste raames ning lisaks ehtisregistrile on Harku vallas eraldi geoinformatsiooni süsteemi (GIS) rakendused. Nendeks on nii planeeringute kui ka teede register, mis on ühendatud riiklike kaardirakendustega. Ruumiandmete haldamist arendatakse pidevalt edasi ning sellega tegeleb 2 GIS spetsialisti. Harku valla GIS rakenduste loomise eest pälvisid valla GIS spetsialistid Einar Kivisalu ja Tõnis Kundla 2012. aasta GIS teo preemia. Vallavalitsuses on olemas vajalik riist- ja tarkvara kõikidel ametnikel ja spetsialistidel, kes vajavad seda ruumiandmete töötlemiseks ja haldamiseks. Kõigile töötajatele tagatakse GIS rakenduste (AlphaGIS) kasutamiseks vajalikud mahus väljaõpe.

Harju Maavanema järelevalve läbinud detailplaneeringud

Pärast uue üldplaneeringu kehtestamist on maavanema järelevalve läbinud üks üldplaneeringu muudatusettepanekut sisaldanud ja vallas lahendamata vaietega jäänud detailplaneering – Tabasalu alevikus Juhani tn 2 ja Juhani tn 2a maatiksuste ning lähiala detailplaneering. Üldplaneeringu muudatusettepanek seisnes üldplaneeringus haljasala ja parkmetsa maa juhtfunktsiooniga maa-alale üldkasutatavate hoonete maa juhtfunktsiooni määramises ning valla hooldekodu kavandamises. Mitu vastuväidete esitajat olid detailplaneeringu lahenduse osas oli eriarvamusel. Hooldekodu asukohta peeti ebasobivaks ja üldplaneeringu kohaseid elamukrunte sooviti detailplaneeringuga mitte kavandada, samas olid arvamused vastakad. Harju Maavanem leidis järelevalve tulemusena, et kohalik omavalitsus on seisukohad kujundanud seaduslikel alustel ja andis planeeringu kehtestamiseks heakskiidu. Harku Vallavolikogu langetas kaalutlusotsuse, mille alusel kehtestas detailplaneeringu. Muudatus kantakse üldplaneeringusse pärast käesolevat üldplaneeringu ülevaatamist.

Üldplaneeringu lühikese kehtivuse perioodil on maavanem teostanud enne kehtestamist järelevalvet ca 6 vaidlustatud detailplaneeringu üle ja leidnud, et vald on detailplaneeringuid menetlenud seaduse kohaselt ja kasutanud planeerimisalast diskretsiooni ehk kaalutlusõigust kohaselt.

Planeeringualased kohtuvaidlused

Harku vallal on 3 pooleliolevat kohtuvaidlust kehtestatud detailplaneeringute üle ja 2 lõpetamata kohtuvaidlust detailplaneeringute menetluse üle. Üldplaneeringu kehtestamise otsuse vaidlustamiseks on kohtusse pöördunud 3 isikut, neist 2 kohtuvaidlust on peatatud kompromisslahenduse saavutamiseks.

KOKKUVÕTE

Senine planeerimisalane tegevus Harku vallas on olnud väga tormiline. Eelmine Harku valla üldplaneering kehtestati ühena esimestest Eesti Vabariigis 1996. aastal. Nimetatud üldplaneering, olles esimeste seas, oli väga pinnapealne ning pigem olemasolevat olukord kirjeldav kui tulevikku selgelt suunav arengudokument. Selle lahendus oli maakasutuse arendamise osas äärmiselt liberaalne ning võimaldas valla põhjaosa sisuliselt täies ulatuses Tiskre ojast kuni Väana jõeni kavandada tihehoonestusalaks. Igatahes oli üldplaneeringu kaardimaterjalides kirjeldatu väga kergesti seda viisi tõlgendatav. Vabariigi esimesel kümnendil algatatud ja kehtestatud detailplaneeringute tase on tänapäevases mõistes sageli puudulik ning toonased detailplaneeringud vajavad tihtipeale täpsustamist arhitektuursete lisatingimuste näol. Uue üldplaneeringu koostamine sai alguse 2001. aastal ning järgis esialgu suures plaanis seni kavandatud arendustegevuse ulatust ja andis pigem võimalused selle laiendamiseks. Alles 2008. aastal valminud KSH vahearuanne osundas tõsiselt valla ja keskkonna jätkusuutlikkuse ohtudele, tõmmates planeerimisvaldkonnas arendustegevuse ekspansiivsusele piduri peale. KSH aruande alusel ehitusmahtude vähendamise tulemusel on planeerimistegevuses senisest enam tõsist tähelepanu pööratud looduskeskkonna säilitamisele ning tasakaalustatud ja säästvale arengule. Seega on uus üldplaneering juba sisuliselt ehk *de facto* 5 aastat pärast selle vastuvõtmist kujundanud valla planeerimistegevust ning üldplaneeringu kehtestamine 2013. aastala andis dokumendile ka *de jure* õigused, millele omavalitsus saab nüüd toetuda.

Kehtiva uue üldplaneeringu olemasolu võimaldab vallal saada oma territooriumist senisest parema ülevaate. Hetkeoludes on kehtiv üldplaneering üldises plaanis ja laiemas kontekstis valdavalt aktuaalne. Sisu poole pealt saab üldplaneeringule ette heita

nii tehnilisi vigu kui ka seesmisi vastuolusid ning lisaks peamist keskendumist maakasutusele ja rohevõrgustikule, jättes nõrgemalt lahendatuks ehitustingimused ning miljöväärtused jms. Üldises plaanis on uue üldplaneeringu lahenduse kohaldamine planeerimisalases tegevuses suunanud valla territooriumi arengut positiivses suunas ning arendustegevus loodusväärtuste arvelt on suudetud peatada. Üldplaneeringu menetlemise osas tuleb välja tuua, et koostöö riigiasutustega on olnud vaevaline, vaidlusterohke ja pikaajaline. Olukorras, kus omavalitsus teostas üldplaneeringu menetlustoiminguid viivitamatult, tegutsesid riigiasutused planeeringu kooskõlastamisel põhjendamatult aeglaselt: näiteks üldplaneeringu kooskõlastamine ja KSH heakskiitmine võttis Keskkonnaametil aega üle aasta. Samuti ei läinud ladusalt üldplaneeringu järelevalve maavanema juures. Siiski võib tõdeda, et koostöö on pidevalt paranemas. Paranemas on ka koostöö infrastruktuuride valdajatega, kes on mõistnud, et valla näol on tegemist partneri mitte vastasega.

Harku vallas ei ole kehtivaid detailplaneeringuid, mis ei võimaldaks üldplaneeringut ellu viia. See on eeskätt tingitud asjaolust, et üldplaneeringu koostamise jooksul arvestati kõikide kehtivate detailplaneeringu lahendustega ning üldplaneeringu lahenduse valmimise ja avalikustamise järel on üldplaneeringu lahendust ka *de facto* ellu viidud.

Peamine probleem eduka planeerimisalase töö läbiviimiseks Harku vallas on igapäevane äärmiselt suur töökoormus küllaltki väikese personaliga. Tallinna, kui riigi peamise tõmbekeskuse lähedus on vallale jätkuvalt suureks surveks arendustegevuse osas. Planeerimismenetlus muutub aasta-aastalt keerukamaks nii haldusalases kui ka juriidilises aspektis, seda järjest lisanduvate nõudmiste tõttu, mille elluviimiseks puuduvad sageli vahendid ja alguses ka kogemused. Halduskoormust on suurendanud ka õiguslik ebakindlus, kuna planeerimisseadus on vaatamata hiljutisele ulatuslikule muutmisele 2009. aastal ja korrigeerimistele (viimati 2013 aasta alguses) taas muutmisel. Olukorras, kus valla elanike arv on esimese üldplaneeringu kehtestamisest arvates peaaegu kolmekordistunud ning planeeringudokumentide mahud koos menetlustoimingute tõestusmaterjalidega on kasvanud pea kümnekordselt, on Tallinna rõngasvaldade planeerimisvaldkonna spetsialistide isikkoosseis tohutu töökoormuse all. Töömahtude kasvu iseloomustava näitena võib tuua antud aruande koostamise, mida veel neli aastat tagasi polnud nõutud hetkel ette antud juhendite põhjalikkusega. Siis seisnes üldplaneeringu ülevaatamine enamasti ühelehelise haldusaktiga, millega otsustati üldplaneering kehtima jätta.

Planeerimisalast tööd takistab ka sisuline vajaka jääk planeerimisalase hariduse andmise korraldamises Eesti Vabariigis. Alles 2011. aastal alustas Tartu Ülikool planeerimisalase erihariduse koolitusprogrammide koostamist ning senimaani puudub erialaõpe planeerija ametile. Samuti ei ole riiklikult paika pandud ühtsed nõudmised planeeringute koosseisule ning viimaseid planeeringute leppemärke (koostatud 2013) ei saa pidada eelmiste paremaks edasiarenduseks, vaid viimaste haledaks varjuks.

ETTEPANEKUD RUUMILISE ARENGU EDENDAMISEKS

Jrk nr	Planeeringu nimetus	Algatamise aeg	Kehtestamise aeg	Hinnang planeeringu elluviimisele	Ettepanekud, kuidas planeeringu elluviimisega edasi minna
1.	Harku valla üldplaneering	23.08.2001	17.10.2013	hea	Tuleb koostada teemaplaneeringuid ja valla osa üldplaneering

Uue üldplaneeringu või teemaplaneeringute koostamise vajadus

Ülevaatamise tulemusena leiab Harku Vallavolikogu, et uue kehtiva üldplaneeringu olemasolu võimaldab vallal saada oma territooriumist senisest parem ülevaate. Üldplaneering on üldises plaanis ja laiemas kontekstis valdavalt aktuaalne. Kuigi selles esineb nii tehnilisi vigu kui mõningaid seesmisi vastuolusid, ei ole volikogu hinnangul mõistlik asuda kohe koostama uut üldplaneeringut. Seda eriti sellepärast, et ehitustegevuse ja kinnisvaraarenduse surve Harku vallas on jätkuvalt tugev ning valla finantsiline võimekus kiirelt välja ehitada uut sotsiaalset taristut on pigem tagasihoidlik. Lisaks on tugevad eeldused selleks, et lähiajal muudetakse riigikogu poolt planeerimisseadust. Planeeringu koostamine vahetult pärast uue seaduse kehtestamist on raskendatud seetõttu, et puudub praktika seaduse rakendamiseks, mistõttu planeerimisprotsessi osalised tõlgendavad esialgu seadust vägagi erinevalt. Seda kinnitab ka senise üldplaneeringu koostamise kogemus, kui 2001. aastal algatatud üldplaneeringu koostamine takerdus ja pikenes nii 2003. aastal planeerimisseaduse kui 2005. aastal keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse jõustumise ja hiljem 2009. aastal planeerimisseaduse muutmise tõttu. Selle tulemusena töötati üldplaneering sisuliselt mitu korda ümber ning esialgu eeldatud 3- aastane planeeringu koostamise ja menetlemise protsess venis kokku 12 aasta pikkuseks protsessiks. Lisaks on riigi poolt kohalikele omavalitsustele kehtestatud piirangud laenu võtmiseks ja Harku vallal on laenu suuruse lubatud ülemmäär peaaegu saavutatud. Kehtestatud planeeringute ja ehitamisel olevate arenduste tagajärjel suurenev rahvastik ning sellest tulenev lasteaia- ja koolikohtade puudus, piiratud finantsvõimaluste oludes, osundavad pigem üldplaneeringu mõne aegse järgimise kui selle muutmise kasuks. Üldplaneeringu korrektuurid ja täpsustused on võimalik läbi viia valla osaüldplaneeringu, teemaplaneeringute ja detailplaneeringute kaudu. Seadusest tulenevad piirangud ja nende muudatused saab üldplaneeringu kaardile kanda ka üldplaneeringu ülevaatamise käigus. Valla üldplaneeringu uuesti koostamise alustamine võiks toimuda vahetult pärast järgmisi korralisi kohalike omavalitsuste valimisi ehk ca 4 aasta pärast. Siis on ka selgem, mis suunas areneb majandus, millised on trendid kinnisvaraturul ja kuidas on lahenenud nii tehniliselt kaardi korrastamised, andmebaaside loomised kui ka teemaplaneeringud ja valla osaüldplaneering(ud). Lisaks võib senise praktika alusel olla välja kujunenud uue planeerimisseaduse rakenduslik pool ning selgunud esimesed vaidlusalused kohad seaduses kohtulahendite näol. Harku Vallavolikogu hinnangul on käesoleval hetkel pigem vajalik algatada ja Harku Vallavalitsusel asuda koostama järgmiseid planeeringuid, mille vajaduse määravad nii üldplaneering kui ka valla arengukava:

- 1) ehitustingimusi, miljööväärtuslike alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering kogu valla territooriumi osas;
- 2) teedevõrgustiku teemaplaneeringut kogu valla territooriumi osas;
- 3) valla osaüldplaneering Vääna-Jõesuu ja Viti suvilapiirkonnale.

Olemasolevate probleemide lahendamine ja nende edaspidine vältimine

Peamiseks planeerimisvaldkonna probleemiks lisaks igapäevasele suurele töökoormusele, on varasemalt kehtestatud detailplaneeringutest tulenevate kohustuste täitmine ning avaliku ruumi välja ehitamine ja vallale üleandmine. Samuti on probleemiks aastaid tagasi algatatud detailplaneeringute menetluste lõpetamine. Põhiliseks probleemiks on nende detailplaneeringute elluviimine, kus planeeringualadel ei ole teid, tänavaid ja tehnovõrke välja ehitatud, mistõttu on elamukruntide ehitusõiguse realiseerimine osutunud nende heausksetele ostjatele sisuliselt võimatuks. Uute detailplaneeringute puhul on vallal võimalik sõlmida vastavat tegevust kinnitavad ja garanteerivad lepingud, kuid vanade olukordade lahendamine nõuab igakordset spetsiaalset lähenemist ning osutub tihti peale võimatuks.

Edasise koostöö parandamine riigiasutustega

Parema koostöö tagab tihedam tööalane läbimine ametnike vahel, mida aitavad saavutada ühiste teemade koolitused. Koolitustelt tekivad otsesed kontaktid, mis võimaldavad erinevate valdkondade spetsialistidel kuulata ja mõista erinevaid osapooli ja seisukohti. Oluline on seejuures mõista vajadust saavutada kompromisse ja leida ühisosa. Järgnevas oluliseks sammuks on ka kesk- ja kõrgemaastme juhtkonna poolne toetus küsimuste sisulisele lahendamisele, mitte üksnes küsimustele formaalse vastamise jälgimisele.

Kohalike elanike parem kaasamine planeeringute koostamisel

Seadusest tulenevad teavitusvahendid (valla ja maakonna leht, valla koduleht ning asustusüksuse avalik koht) on formaalsed ning vajalikud, kuid suuremate ja olulisemate objektide puhul on vallavalitsusele tehtud ettepanekuid tähistada planeeringualad paremini märgatavate teavitustahvlitega. Selle all on mõeldud planeeringuala tähistamist sarnaselt ehitusobjektide kohustuslike tahvlitega, mis on selgelt nähtavad ja kannavad vajalikku informatsiooni.

Seadusest tulenevalt peab planeeringu avalikustamise teated avaldama üldplaneeringu puhul iga asustusüksuse avalikus kohas ja detailplaneeringu puhul selle asustusüksuse avalikus kohas, kuhu planeeringut koostatakse. Harku vallas on 2 alevikku ja 21 küla. Umbkaudu pooltes asustusüksustes on olemas avalikud teadetetahvlid, kuhu planeeringualast informatsiooni kinnitada. Paraku on osade külade (Kütke, Laabi, Sõrve) puhul kõige käidavamad avalikud kohad bussipeatused, mis asuvad Maanteeameti valitsemisalasse kuuluval maantee maal ning senimaani on Manateeamet keeldunud infotahvli püstitamise võimaldamisest bussipeatusesse, lubades nende paigutamise kas risti maanteega väljapoole maantee teekaitse vööndit (so 50 m maantee äärmise sõiduraja teljest) või maanteega paralleelsel paigutusel 12 m kaugusele maantee äärmise sõiduraja teljest. Selline lahendus ei ole aga sobilik rahva teavitamiseks hajaasustusega külates, kus maantee asub enamasti kõrgemal teetammil ning nõutud kaugusele teadetetahvli paigutamine ei täida oma eesmärki ning jääb sisuliselt kasutuseta, sest asub enamasti teiselpool kraavi põllul, heinamaal või metsas vms. Siinkohal oleks mõistlik saavutada Maanteeametiga kokkulepe bussipeatusesse teadetetahvli paigutamise lubamiseks, mis aitaks kaasa planeeringu avalikustamise korraldamisele ning kohalike elanike paremale kaasamisele. Alternatiiv oleks riigi poolt seaduse sõnastuse korrigeerimine nii, et teavitamine võiks olla kandipõhine.

Valla planeerimisalase võimekuse tõstmine

Harku valla planeerimisalast võimekust on võimalik tõsta planeerimisalase isikkoosseisu suurendamise läbi ning hierarhilise planeerimisvaldkonna moodustamisega. Üldplaneeringu ja selle teemaplaneeringutega, avalikes huvides koostatavate detailplaneeringutega ja erahuvidest lähtuvate detailplaneeringutega peaks tegelema erinevad ametnikud-arhitektid ja planeeringute spetsialistid, kelle tööd koordineerib valla peaarhitekt. Praegusel hetkel tegeleb planeerimisvaldkonnas 3 inimest nii valla üldplaneeringu, vallale oluliste detailplaneeringute kui ka erahuvidest lähtuvate detailplaneeringute ning valla teiste, planeerimisvaldkonnaga seotud valdkondade töö sidumisega planeeringutes. Sellest tulenevalt jäävad tihtipeale erahuvidest lähtuvate detailplaneeringute menetlused üldplaneeringu ja avalikkuse huve teenivate planeeringute varju, mis omakorda tekitab rahulolematust ja vaidlusi niigi ülekoormatud planeerimisvaldkonna töötajatele.

Planeerimisvaldkonna võimekust aitaks tõsta ka planeeringute vormistamise juhendid ja planeeringute läbivaatamise juhendid, millede koostamine on kavandatud, kuid mida ei ole senimaani ajanappuse tõttu olnud võimalik läbi viia. Selles küsimuse puudub ka riiklik regulatsioon, millele toetuda. Kasutada saab teiste valdade, linnade ja maakondade poolt koostatud juhendmaterjale, mida tuleks Harku valla eripärale kohandada. Vastav töö on plaanis teostada lähiajal, pärast üldplaneeringu ülevaatamist ja üldplaneeringu vaiete lõplikku lahendamist.