



HARKU VALLAVOLIKOGU O T S U S

Tabasalu

28. detsember 2017 nr 106

Harku valla üldplaneeringu ülevaatamine

Tulenevalt planeerimisseaduse (PlanS) § 92 sätestatust on Harku Vallavolikogu kohustatud perioodiliselt üle vaatama kehtivat üldplaneeringut. Ülevaatamine tehakse eesmärgiga, et kohaliku omavalitsuse üksuse otsustajad saaksid ülevaate planeeringute aja- ja asjakohasusest ning omavalitsuse ruumilistest arenguvajadustest. PlanS § 92 lg 1 kohaselt tuleb üldplaneering üle vaadata iga 5 aasta tagant. Käesoleval hetkel toimuva üldplaneeringu ülevaatamise tähtaeg ja lisanõuded on sätestatud ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses (EhSRS).

Kohaliku omavalitsuse üksused, mille haldusterritoorium haldusreformi raames ei muutunud, vaatavad EhSRS § 5 lg 1 kohaselt oma kehtiva ja enne 2015. aasta 1. juulit kehtestatud üldplaneeringu üle hiljemalt 1. jaanuariks 2018.

Ülevaatamise eesmärk on selgitada välja kehtiva üldplaneeringu või üldplaneeringute ajakohasus ja see, kas arengu suunamisel ning maakasutuse edasisel kavandamisel on planeeringus vajalik teha muudatusi. Ülevaatamise tulemusel saadakse terviklik pilt kohaliku omavalitsuse territooriumi ruumilisest arengust, sh selguvad planeerimisega seotud probleemid.

Kokkuvõtte üldplaneeringu ülevaatamise tulemusest tuleb esitada kuue kuu jooksul ülevaatamisest arvates alates 01. jaanuarist 2018 valdkonna eest vastutavale ministrile ehk riigihalduse ministrile (PlanS § 92 lg 1, 1. jaanuaril 2018 jõustuv redaktsioon). EhSRS § 5 lg 2 kohaselt tuleb koos üldplaneeringu ülevaatamise kokkuvõttega esitada ka üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute ülevaade koos hinnanguga, kas üldplaneeringut on detailplaneeringutega oluliselt muudetud ning kas üldplaneering on seetõttu terviklik ja jätkuvalt elluviidav.

PlanS § 92 lõike 2 kohaselt selgitatakse üldplaneeringu ülevaatamisega välja ja vaadatakse üle:

- 1) planeeringukohase arengu tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused;
- 2) planeeringu vastavus käesoleva seaduse eesmärgile;
- 3) planeeringu elluviimisel ilmnenud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused;
- 4) planeeringutest ja õigusaktidest tulenevate muudatuste planeeringusse tegemise vajadus;
- 5) kehtivad detailplaneeringud, et tagada nende vastavus üldplaneeringule, ning vajaduse korral algatatakse nende muutmise või kehtetuks tunnistamise menetlus;
- 6) muud planeeringu elluviimisega seotud olulised küsimused.

Harku valla üldplaneering on kehtestatud 17.10.2013 Harku Vallavolikogu otsusega nr 138. Üldplaneeringu lahenduse aluseks on Harku valla pikaajalise ruumilise arengu visioon, mis töötati välja paralleelselt arengukava koostamisega strateegilise planeerimise meetodikat järgides. Pikaajalise arenguvisiooni aluseks on tasakaal säilitamist vajavate väärtuste ning arenguvajaduste vahel. Arengukava raames väljatöötatud eesmärkidest tulenevalt on üldplaneeringu alusteks järgmised Harku valla ruumilised arengusuunad:

- Ruumilise arengu eelduste tagamine Harku vallale kui tervikule, eritählepanu pööramine potentsiaalsetele äärealadele;
- Olemasoleva elanikkonna vajadustega arvestamine elukeskkonna kujundamisel;
- Arengusurve piiramine rannikupiirkondades;
- Tabasalu kui valla keskasula arengu tagamine;
- Roheliste tuum- ja puhveralade reserveerimine ja säilitamine tasakaalustatud arengu saavutamiseks.

Harku Vallavolikogu on algatanud 18.12.2014 otsusega nr 120 Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu, mille üheks ülesandeks on kõrvaldada vasturääkivused kehtiva üldplaneeringu seletuskirjas ehitustingimuste jmt osas. Samuti anda senisest täpsemad ja detailsemad reeglid ja keskkonnatingimused edasiseks detailplaneeringute koostamiseks, projekteerimiseks ja maakorralduseks. Volikogu 29.06.2017 otsusega nr 36 võeti teemaplaneering vastu. Avaliku väljapaneku käigus ei esitatud vallavalitsuse hinnangul selliseid vastuväiteid, mis võiksid takistada teemaplaneeringu kehtestamist 2018. aasta esimeses kvartalis.

Harku valla teede ja juurdepääsude teemaplaneeringu algatas Harku Vallavolikogu 29.12.2016 otsusega nr 156. Teemaplaneeringu koostamise eesmärk on Harku valla territooriumil määrata avalikult kasutatavate olemasolevate ja perspektiivsete maanteed, teede, tänavate, kergliiklusteede (jalg- ja jalgrattateed, jalgrattateed või jalgteed jmt teed), matkaradade, terviseradade, maastikusõidukite radade (alad, millel on lubatud liigelda ATV-de jt. maastikusõidukitega) jmt radade, juurdepääsuteede ja juurdepääsude (sh juurdepääsud kallasradadele) asukohad. Samuti täpsustada ja eemaldada mitmeti tõlgendatavus üldplaneeringu seletuskirjast maanteed äärsete alade ehitustingimuste osas ning defineerida selgelt maantee äärsete alade ulatus ning nende osas kehtivad ehituslikud tingimused ja piirangud. Teemaplaneeringu koostamise eesmärk on ka üldplaneeringus määratud perspektiivse trammitee kavandamise vajaduse ja võimaluse kaalumise koostöös Tallinna linnaga. Samuti on teemaplaneeringu ülesanne avalike parkimisalade määramine valla territooriumil ning teede ja tänavate valgustamise põhimõtete väljatöötamine. Teede ja juurdepääsude teemaplaneering on koostamise faasis ning lähiajal esitatakse vallale valminud eskiis kommenteerimiseks.

Vallavolikogu on seisukohal, et nimetatud teemaplaneeringute koostamised hoiavad ja täpsustavad kehtivat üldplaneeringut ning aitavad seda hoida ajakohasena.

Harku valla territooriumil on üldplaneeringu ülevaatamise hetkel 445 kehtestatud detailplaneeringut, millest 46 detailplaneeringut on kehtestatud peale uue üldplaneeringu kehtestamist 17.10.2013. Kehtivat üldplaneeringut on muudetud 6 detailplaneeringuga. Üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute loetelu ja muudatuste sisu on toodud alljärgnevas tabelis. Üldplaneeringu muudatusi analüüsides on näha, et üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe muutmine on toimund kolmes detailplaneeringus, kus ühel juhul kavandati elamumaa juhtfunktsiooniga alale tootmismaa sihtotstarve, teisel juhul kavandati parkmetsamaale ühiskondlike hoonete maa hooldekodu püstitamiseks ja kolmandal juhul kavandati elamumaale ühiskondlike hoonete maa koolihoone püstitamiseks. Kolmel juhul on

tegemist pigem krundi minmaalsuuruse vähendamisega. Kõik detailplaneeringutega tehtud üldplaneeringu muudatused on kantud ka üldplaneeringu kaardile.

Tabel 1. üldplaneeringut muutvad detailplaneeringud

1.	Tabasalu alevikus Uus-Ranna ja Lõuna-Ranna detailplaneering	30.01.2014 otsus nr 10	Osaline juhtfunktsiooni muutmine (elamumaa juhtfunktsiooniga alale moodustati tootmismaa sihtotstarbega krunt).
2.	Tabasalu alevikus Juhani tn 2 ja Juhani tn 2a maaüksuste ning lähiala detailplaneering	27.02.2014 otsus nr 30	Ühiskondlike hoonete (hooldekodu) krundi kavandamisega üldplaneeringus kavandatud parkmetsa alale.
3.	Tabasalu alevikus Sarapuu tn 9, Sarapuu tn 9a, Sarapuu tn 9b ja Pähkli 15 maaüksuste ning lähiala detailplaneering	18.06.2015 otsus nr 82	Detailplaneeringuga muudeti üldplaneeringut ehitustingimuse osas (väiksem krundi pind korteri kohta)
4.	Vääna Jõesuu külas Hiie tee 11 ja Hiie tee 21 maaüksuste ning lähiala detailplaneering	26.11.2015 otsus nr 129	Muudatus seisnes Hiie tee 11 maaüksuse ja Hiie tee 21 maaüksuse põhjapoolsele osale, elamumaa juhtfunktsiooniga alale, üldkasutatava hoone maa juhtfunktsiooni kavandamises. (Vääna-Jõesuu kooli planeering)
5.	Suurupi külas Kaasiku maaüksuse ja lähiala detailplaneering	29.06.2017 otsus nr 38	Hajaasustuspiirkonnas leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtfunktsiooniga alal uue elamuühiku kavandamine vastavalt tihehoonestusala elamumaa juhtfunktsiooni tingimustele
6.	Kütke külas Tamme maaüksuse ja lähiala detailplaneering	31.08.2017 otsus nr 65	Hajaasustuspiirkonnas leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtfunktsiooniga alal uue elamuühiku kavandamine vastavalt tihehoonestusala elamumaa juhtfunktsiooni tingimustele

Harku Vallavolikogu on seisukohal, et üldplaneeringut ei ole detailplaneeringutega oluliselt muudetud ning üldplaneering on jätkuvalt terviklik ja elluviidav.

Üldises plaanis on uue üldplaneeringu lahenduse kohaldamine planeerimisalases tegevuses suunanud valla territooriumi ruumilist arengut positiivses suunas ning arendustegevus loodusväärtuste arvelt on valdavalt suudetud peatada. Samuti võimaldab Harku valla kehtiv üldplaneering jätkata tänaseks hetkeks kehtestatud detailplaneeringute elluviimist ning puudub alus realiseerimata detailplaneeringuid kehtetuks tunnistada. Seega võib öelda, et Harku vallas ei

ole kehtivaid detailplaneeringuid, mis ei võimaldaks üldplaneeringut ellu viia. See on eeskätt tingitud asjaolust, et juba üldplaneeringu koostamise perioodil arvestati kõikide kehtivate detailplaneeringutega.

Hea elu- ja majanduskeskkonna loomise ja kestmise üks oluline eeldus kohalikus omavalitsuses on kvaliteetse ja toimiva üldplaneeringu olemasolu ning eesmärgipärane koostöö planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Üldplaneeringul on suur roll maakasutus- ja ehitustingimuste määramisel, üldplaneering on asjaomast investeeringut ja ehitust ettevalmistava detailplaneeringu koostamise alus ning käsitleb valla arengut tervikuna.

Harku Vallvolikogu leiab, et 2013. aastal kehtestatud kaasaja vajadusi kajastava ja teemaplaneeringutega täpsustatava üldplaneeringu ümberplaneerimine ei ole käesoleval hetkel vajalik. Volikogu hinnangul toetab kehtiv üldplaneering piirkonna terviklikku arengut. Üldplaneering järgib säästva arengu põhimõtteid, üldplaneeringus kavandatavad tegevused on positiivse mõjuga majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale.

Arvestades eeltoodut ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 kõike 1, § 7 lõike 2, § 22 lõike 2, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 5 lõike 1, planeerimisseaduse § 92 lõigete 1 ja 2 ning Harku Vallavolikogu 25.05.2017 määruse nr 21 „Harku valla ehitusmäärus“ § 3 lõike 1 punkti 5 alusel, Harku Vallavolikogu otsustab:

1. Lugeda Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138 kehtestatud Harku valla üldplaneering käesoleva otsusega ülevaadatuks ning jätta üldplaneering kehtima senisel kujul.
2. Harku Vallavalitsusel edastada käesolev otsus kuue kuu jooksul ülevaatamisest arvates alates 01. jaanuarist 2018 valdkonna eest vastutavale riigihalduse ministrile.
3. Harku Vallavalitsusel informeerida avalikkust üldplaneeringu ülevaatamise tulemustest ajalehtedes Harku Valla Teataja ja Eesti Päevaleht ning valla veebilehel.
4. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul selle teatavakstegemisest arvates, esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kalle Palling
Vallavolikogu esimees