



HARKU VALLAVOLIKOGU

O T S U S

Tabasalu

29. jaanuar 2015 nr 11

Harku valla üldplaneeringus ilmse ebatäpsuse parandamine ja tõlgenduse andmine hajaasustuse põhimõttel arendatava väikeelamumaa osas

Harku Vallavolikogu kehtestas 17. oktoobril 2013 otsusega nr 138 Harku valla üldplaneeringu, mille koostamise juurde asuti 2001. a.

Suure osa Harku valla territooriumi juhtotstarve üldplaneeringus on leebe režiimiga looduslik haljasmaa. Leebe režiimiga loodusliku haljasmaa olemust käsitletakse üldplaneeringu seletuskirja jaotises 2.7 järgmiselt:

„Leebe režiimiga looduslikul haljasmaal on võimalik eluasemekohtade rajamine hajaasustuse põhimõttel vastavalt ptk 2.1.2 seatud tingimustele. Ehitusõiguse kavandamise lubamine looduslikele haljasmaadele peab olema põhjendatud ning ratsionaalne. Ehitustegevusega ei tohi kaasneda negatiivseid mõjusid keskkonnale ega ebamõistlikke kulusi vallale (näiteks uute elamuühikute kavandamisel avalikest teedest ja trassidest kaugemale võib vallal tekkida ebamõistlik kulu teede ja tehnovõrkude hooldusele ning sotsiaalse teenuse pakkumisele).“

Seega on eelkäsitletu kohaselt võimalik leebe režiimiga loodusliku haljasmaale hajaasustuse põhimõttel eluasemekohtade rajamine vastavalt seletuskirja jaotises 2.1.2 seatud tingimustele. Seletuskirja jaotisega 2.1.2. „Hajaasustuse põhimõttel arendatav väikeelamumaa looduslikul haljasmaal“ on määratud maakasutus- ja ehitustingimused leebe režiimiga looduslikule haljasmaale ehitamisel.

Nimetatud jaotisest väljenduvat hajaasustuse põhimõtet hoonestamisel on Harku vallas esmakordselt kirjeldatud 19. juunil 2003 Harku Vallavolikogu määrusega nr 13 kehtestatud Harku valla ehitusmääruses. Tegemist oli järjekorras II valla ehitusmäärusega. I Harku valla ehitusmäärus kinnitati Harku Vallavolikogu 17. septembri 1996 määrusega nr 5 ja selles ei ole hajaasustuse põhimõtet kirjeldatud.

II ehitusmääruse § 49 lõike 9 kohaselt tuli hajaasustuse detailplaneeringutes määrata üksikelamute vahekaugused vähemalt 100 m. Sellises sõnastuses kehtis ehitusmäärus kuni 2006. aastani.

Harku Vallavolikogu 30. novembri 2006 määrusega nr 23 kehtestati III Harku valla ehitusmäärus. Määruse § 31 lõike 11 kohaselt tuli hajaasustuse detailplaneeringutes määrata üksikelamute vahekaugused vähemalt 100 meetrit või minimaalseks krundi suuruseks 2,0 ha.

Samas sõnastuses § 32 lõike 11 näol väljendus hajaasustuse põhimõtte ka Harku Vallavolikogu 30. augusti 2007 määrusega nr 14 kehtestatud IV Harku valla ehitusmääruses. Nimetatud määrus kehtis kuni Harku Vallavolikogu 31. mai 2012 määrusega nr 8 V Harku valla ehitusmääruse kehtestamiseni, –mis kehtib seniajani.

Kehtivas ehitusmääruses ei ole hajaasustuse põhimõtted ehitustingimustena määratletud, kuna selliseid tingimusi võib määrata üksnes avalikkust kaasavas planeerimisprotsessis so üldplaneeringu või selle teemaplaneeringu raames.

Vastava tähelepanekuga pöördus Õiguskantsler 10. jaanuaril 2012 Harku Vallavolikogu poole, märkides, et tema hinnangul oli ehitusmäärusega üldiste ehitustingimuste määramine vastuolus põhiseadusega. Seepeale koostas Harku Vallavalitsus käesoleval hetkel kehtiva ehitusmääruse redaktsiooni, mille volikogu kehtestas.

Esimene Harku valla üldplaneering nimetusega „Harku valla üldplaneeringu I etapp“ kinnitati ehk teisisõnu kehtestati 27. märtsil 1996 Harku Vallavolikogu otsusega nr 21. Üldplaneering kehtis valdavas osas valla territooriumist kuni 17. oktoobrini 2013, mil Harku Vallavolikogu kehtestas uue üldplaneeringu. Esimeses üldplaneeringus ei olnud hajaasustuse põhimõttele vastavaid ehitustingimusi kirjeldatud. Vahepeal teatud valla osade kohta koostatud üldplaneeringud ei määratlenud ehitustingimusi hajaasustusaladel vaid keskendusid valla väiksematele piirkondadele eesmärgiga reguleerida arendus- ja ehitustegevust olemasolevatel või kavandatud tihehoonestusaladel.

Seega esitleti üldplaneeringu tasandil avalikkusele hajaasustuse põhimõttele vastavaid ehitustingimusi praegu kehtiva üldplaneeringu avalikul väljapanekul. Avalikule väljapanekule eelnes vallavolikogu 27. augusti 2009 otsusega nr 71 üldplaneeringu vastuvõtmine. Vastuvõetud ning avalikustatud planeeringu seletuskirjas jaotises 2.1.2, lk. 19-20 käsitleti hajaasustuse põhimõttel üksikute eluhoonete ehitamist järgnevalt:

„Minimaalseks ehitusõigust taotleva katastriüksuse suuruseks on leebe režiimiga looduslikul haljasmaal 2 hektarit.“

Eelnevale järgnevas tekstis oli joonega ümbritsetult ära toodud ehitus- ja kasutustingimuste olulisemad punktid, millest üksikute eluhoonete ehitamist kajastati järgnevalt:

- *Minimaalseks ehitusõigust taotleva katastriüksuse suuruseks on leebe režiimiga looduslikul haljasmaal 2 hektarit (või hoonete vahekaugus vähemalt 150 meetrit).*

Senini ehitusmääruses fikseeritud põhimõtte: määrata üksikelamute vahekaugused vähemalt 100 meetrit või minimaalseks krundi suuruseks 2,0 ha muutus mõnevõrra rangemaks, kuna hoonete vahekauguseks oli kavas määrata kas 150 meetrit või siis jätkuvalt kavandada ühe elamuühiku tarbeks 2 ha maad. Seejuures muutus vahekauguse mõõtmine üksikelamute vahel hoonete vaheliseks, mis tähendas sisuliselt õuealade vahelise kauguse määratlust. Samas jäi paika alternatiivne tingimus elamuühiku juurde kuuluva maa suuruses, milleks oli ja jäi 2 ha.

Selguse huvides on oluline märkida, et 2008. a muutus katastriüksuste sihtotstarvete määramise kord. Vastavalt Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 määruse nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ § 7 lõikele 3 ei määrata katastriüksusele samaaegselt maatulundusmaa sihtotstarbega koos elamumaa sihtotstarvet. Seetõttu rakendatakse sellest ajast hajaasustuse põhimõttel väikeelamumaa arendustes lahendust, kus endise õuemaa kõlviku asemel moodustatakse eraldi 2000 kuni 3000 m² suurune elamumaa sihtotstarbega maaüksus ja selle juurde vähemalt 17000 kuni 18000 m² suurune maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksus. Soovituslikult moodustatakse nendest kahest maaüksusest üks kinnistu.

Harku valla üldplaneeringu avalikustamisel esitati vallavalitsusele 97 ettepanekute ja vastuväidetega avaldust. Üheski avalduses ei esitatud ettepanekuid või vastuväiteid avalikustatud üldplaneeringu hajaasustuse põhimõttel arendatava väikeelamumaa ehitustingimuste osas.

Harku Vallavalitsus üritas ajavahemikul 2009 kuni 2011 iseseisvalt ja 2011 kuni 2013 tihedas koostöös Harju Maavalitsusega lahendada avalikustamisel esitatud ettepanekute ja vastuväidetega seotud vaidluseid. Osade ettepanekutega oli võimalik arvestada, mõned vastuväited lahendati. Paljude vastuväidete osas andis nii Harku Vallavolikogu kui ka Harju Maavanem oma seisukohad. Koostöös maavalitsusega üldplaneeringu järelevalve teostamisel korrigeeriti ja täiendati üldplaneeringu materjale. Täienduste ja paranduste juures ei muudetud üldplaneeringu põhilahendust.

Järelevalve käigus juhiti Harju Maavalitsuse poolt Harku Vallavalitsuse tähelepanu ka hajaasustuse põhimõttel kasutus- ja ehitustingimustele. Maavalitsus leidis, et senises sõnastuses on hajaasustuse tingimused valla territooriumil täies mahus realiseerimisel vastuolus üldplaneeringu seletuskirja jaotises 2.1.2 kajastuva, leebe režiimiga looduslikul haljasmaal toimuva elamuehituse eesmärgiga: säilitada traditsiooniline asustusstruktuur koos külamiljööga, mille oluliseks komponendiks on ulatuslikud looduslikud alad.

Koostöös Maavalitsusega täiendati 2013. a üldplaneeringu seletuskirjas muuhulgas ka lk 21 olevaid punkte, mille raames sattus seni ühes lauses esinenud tingimused kahte eraldiseisvasse punkti:

- „Ühe elamuühiku tarbeks tuleb kavandada elamumaa sihtotstarbega kruntvahemikus 2 000 – 3 000 m² ja selle juurde kuuluv maatulundusmaa sihtotstarbega krunt vähemalt vastavalt kas 17 000 m² või 18 000 m² tulenevalt elamumaa krundi suurusest. Minimaalseks ehitusõigust taotleva kinnistu (koosneb elamumaa ja maatulundusmaa maaiüksustest) suuruseks on leebe režiimiga looduslikul haljasmaal 2 hektarit. Minimaalsetel tingimustel ei saa ühe planeeringu raames korduvalt elamuühikuid kavandada, kuna hajaasustuse põhimõttel hoonestuse kavandamise eesmärk on tagada ka ulatuslike looduslike alade säilimine.“

ja

- „„Kobarate“ minimaalseks vahekauguseks arvestades äärmise elamukrundi piirist on 300m. Juhul kui hajaasustust kavandatakse teistsuguse mustri järgi kui soovituslikult välja pakutud, tuleb tagada kavandatavate elamumaa kruntide omavaheliste ja piirkonnas juba olemasolevate elamumaa maaiüksuste piiride vaheliseks kauguseks minimaalselt 150 m.“

Eelnevale vastav üldplaneering kehtestati 17. oktoobril 2013.

Enam kui aasta kehtinud üldplaneeringu rakendamisel on ilmnenu, et üldplaneeringu seletuskirja hajaasustuse põhimõtete osas täiendamisel on tahtmatult kasutatud sõnastust, mis võib viia erineva tõlgenduseni. Avalikustatud planeeringulahenduses sisaldus pikka aega rakendatud üldine hajaasustuse põhimõte:

- „Minimaalseks ehitusõigust taotleva katastriüksuse suuruseks on leebe režiimiga looduslikul haljasmaal 2 hektarit (või hoonete vahekaugus vähemalt 150 meetrit).“

Selle kohaselt tuleb elamuehitust kavandada hajaasustuses järgides kas hoonete vahelise kauguse tingimust või minimaalse maa suuruse tingimust.

Kehtivas seletuskirjast võib hajaasustuse põhimõtet alljärgneva põhjal mõista ka nii nagu tuleks mõlemat tingimust koos rakendada:

- Ühe elamuühiku tarbeks tuleb kavandada elamumaa sihtotstarbega krunt vahemikus 2 000 – 3 000 m² ja selle juurde kuuluv maatulundusmaa sihtotstarbega krunt vähemalt vastavalt kas 17 000 m² või 18 000 m² tulenevalt elamumaa krundi suurusest. Minimaalseks ehitusõigust taotleva kinnistu (koosneb elamumaa ja maatulundusmaa maaiüksustest) suuruseks on leebe režiimiga looduslikul haljasmaal 2 hektarit. Minimaalsetel tingimustel ei saa ühe planeeringu raames korduvalt elamuühikuid kavandada, kuna hajaasustuse põhimõttel hoonestuse kavandamise eesmärk on tagada ka ulatuslike looduslike alade säilimine.“

ja

- „Kobarate“ minimaalseks vahekauguseks arvestades äärmise elamukrundi piirist on 300m. Juhul kui hajaasustust kavandatakse teistsuguse mustri järgi kui soovituslikult välja pakutud, tuleb tagada kavandatavate elamumaa kruntide omavaheliste ja piirkonnas juba olemasolevate elamumaa maaiksuste piiride vaheliseks kauguseks minimaalselt 150 m.“

Katastriüksuse minimaalse suuruse ja hoonete vahelise vahekauguse tingimuste koos rakendamine ei ole olnud üldplaneeringu koostamisel ja selle järelevalve teostamisel eesmärgiks.

Kirjeldatud võimalikule vastuolule avalikustatud ja kehtestatud üldplaneeringu lahenduste vahel, kui maaomaniku tegevuse võimalikule täiendavale kitsendusele, on juhtinud tähelepanu ka üldplaneeringu kehtestamise otsuse Tallinna Halduskohtus vaidlustanud isikud.

Koos tõlgenduse andmisega on Harku Vallavolikogu hinnangul otstarbekas korrigeerida ühtlasi ka ilmne ebatäpsus seletuskirjas, kus kirjeldatakse minimaalset maatulundusmaa krundi suurust ühe või teise arvsuurusena olukorras, kus see peaks loogiliselt olema kajastatud nende arvude vahemikuna. Seega on otstarbekas korrigeerida kehtiva üldplaneeringu sõnastust:

„Ühe elamuühiku tarbeks tuleb kavandada elamumaa sihtotstarbega krunt vahemikus 2 000 – 3 000 m² ja selle juurde kuuluv maatulundusmaa sihtotstarbega krunt vähemalt vastavalt kas 17 000 m² või 18 000 m² tulenevalt elamumaa krundi suurusest.“

asendades sõna „või“ sidekriipsuga ning sõnastades vastava lause järgnevalt:

„Ühe elamuühiku tarbeks tuleb kavandada elamumaa sihtotstarbega krunt vahemikus 2 000 – 3 000 m² ja selle juurde kuuluv maatulundusmaa sihtotstarbega krunt vähemalt 17 000 – 18 000 m² tulenevalt elamumaa krundi suurusest.“

Arvestades eeltoodut ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, § 7 lõike 2, § 22 lõike 1 punkti 31, haldusmenetluse seaduse § 59, planeerimisseaduse § 4 lõike 2, Harku Vallavolikogu 31.05.2012 määruse nr 8 “Harku valla ehitusmäärus” § 3 lõike 2 alusel Harku Vallavolikogu otsustab:

1. Tõlgendada Harku valla üldplaneeringu seletuskirja jaotises 2.1.2 „Hajaasustuse põhimõttel arendatav väikeelamumaa looduslikul haljasmaal“ leebe režiimiga loodusliku haljasmaa ehitustingimustes käsitletud 2 ha ja 150 m piirmäärasid selliselt, et hajaasustuse põhimõtte järgimiseks on kohustuslik ühe nimetatud piirmääraga arvestamine.

2. Parandada ilmne ebatäpsus Harku valla üldplaneeringu seletuskirja jaotises 2.1.2, lk. 21, lugedes teksti:

„Ühe elamuühiku tarbeks tuleb kavandada elamumaa sihtotstarbega krunt vahemikus 2 000 – 3 000 m² ja selle juurde kuuluv maatulundusmaa sihtotstarbega krunt vähemalt 17 000 või 18 000 m² tulenevalt elamumaa krundi suurusest. Minimaalseks ehitusõigust taotleva kinnistu (koosneb elamumaa ja maatulundusmaa maaiksustest) suuruseks on leebe režiimiga looduslikul haljasmaal 2 hektarit.“

asemel õigeaks:

„Ühe elamuühiku tarbeks tuleb kavandada elamumaa sihtotstarbega krunt vahemikus 2 000 – 3 000 m² ja selle juurde kuuluv maatulundusmaa sihtotstarbega krunt vähemalt 17 000 – 18 000 m² tulenevalt elamumaa krundi suurusest. Minimaalseks ehitusõigust taotleva kinnistu (koosneb elamumaa ja

maatulundusmaa maaüksustest) suuruseks on leebe režiimiga looduslikul haljasmaal 2 hektarit.“

3. Harku Vallavalitsusel teavitada käesolevast otsusest:
 - 1) Harju maavanemat, kellele edastada parandatud üldplaneeringu seletuskiri.
 - 2) avalikkust ajalehtedes "Harju Elu" ja "Harku valla Teataja" ning valla veebilehel.
3. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul selle teatavakstegemisest arvates, esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.



Helikar Õepa
Volikogu aseesimees

KOOPIA ÕIGE
02. 02. 2015

