



HARKU VALLAVOLIKOGU

O T S U S

Tabasalu

25. mai 2023 nr 39

Harku valla üldplaneeringu ülevaatamine

Üldplaneeringute ülevaatamise kohustuse sätestab planeerimisseaduse (PlanS) § 92. PlanS § 92 lg 1 kohaselt tuleb üldplaneering üle vaadata iga 5 aasta tagant. Ülevaatamise eesmärk on selgitada välja kehtivate üld- ja teemaplaneeringute aja- ja asjakohasus, vastavus muudele kohaliku omavalitsuse strateegilistele arengudokumentidele ja üldise sotsiaal-majandusliku arengu suundumustele ning analüüsida omavalitsuse territooriumi ruumilise arengu vajadusi ning seda, kas arengu suunamisel ja maakasutuse edasisel kavandamisel on planeeringutes põhjendatud teha muudatusi. Korrapärase ülevaatamise tulemusel saadakse terviklik pilt kohaliku omavalitsuse territooriumi ruumilisest arengust ning käsitletakse planeeringute elluviimise olulist mõju majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning olulise negatiivse mõju vähendamise võimalusi. Viimati vaadati Harku valla üldplaneering üle 2017. aastal Harku Vallavolikogu 28. detsember 2017 otsusega nr 106 „Harku valla üldplaneeringu ülevaatamine“.

Kokkuvõtte üldplaneeringu ülevaatamise tulemusest tuleb esitada kuue kuu jooksul ülevaatamisest arvates valdkonna eest vastutavale ministrile (PlanS § 92 lg 1, 1. jaanuaril 2018 jõustunud 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.

Üldplaneering annab kohaliku omavalitsuse üksuse elanikele, ettevõtjatele ja teistele huvilistele teavet maakasutuse ja ehitustegevuse võimaluste kohta. Ruumilise planeerimise otsused peavad toetama piirkonna terviklikku arengut ning toetuma kohaliku ruumilise arengu visioonile. Harku vallas on kehtestatud ja algatatud alljärgnevad üld- ja teemaplaneeringud.

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 metoodikat 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.

Pärast üldplaneeringu kehtestamist tekkis vajadus senisest enam suunata ehitustegevust Harku vallas, sealhulgas määrata selged tingimused projekteerimistingimuste andmiseks arvestades kehtestatud Harku valla üldplaneeringu elluviimise praktilist kogemust. Seega algatas Harku Vallavolikogu 18. detsember 2014 otsusega nr 120 Harku valla kehtiva üldplaneeringu täiendamiseks ja täpsustamiseks ning üldplaneeringus kasutatavate mõistete selgitamiseks ja sisustamiseks Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu koostamise. Lisaks viidi teemaplaneeringu koostamisel läbi miljööväärtuslike alade ja väärtuslike maastike hindamised.

31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestas Harku Vallavolikogu Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu. Kuna teemaplaneeringu koostamise aluseks oli kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseadus, siis eelnimetatud seaduse § 8 lõike 2 punkti 2 kohaselt koostati käesolev teemaplaneering kehtiva üldplaneeringu täpsustamiseks ja täiendamiseks vastavalt § 8 lõikes 3 nimetatud ülesannetele. Kuigi 01.07.2015 jõustunud planeerimisseadus (PanS § 93 lg 2) võimaldas teemaplaneeringuga üldplaneeringu muutmist, koostati Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse kohaselt, kooskõlas kehtiva Harku valla üldplaneeringu põhilahendustega (selles ei muudetud elamu, äri, tööstuse jt juhtotstarvetega alade piire). Täpsustused tehti Harku valla üldplaneeringus olnud reeglite ja tingimuste paremaks mõistmiseks. Täpsustuste ja täienduste tegemisel oli peamiseks eesmärgiks tagada tasakaalustatud ruumilise arengu suunamine.

29. detsember 2016 otsusega nr 156 algatas Harku Vallavolikogu Harku valla teede ja juurdepääsude teemaplaneeringu koostamise. Harku Vallavolikogu 29.10.2020 otsusega nr 84 algatati teemaplaneeringule keskkonnamõtjude strateegiline hindamine. Teemaplaneeringu eesmärk on tagada ruumilised eeldused sidusa omavalitsuse ja omavahel hästi ühendatud asustusüksuste tekkeks läbi liikuvuse ja taristu ning selle osade arendamise. Koostatav teemaplaneeringu lahendus toetab Harku valla üldplaneeringus seatud ruumilise arengu eesmärkide realiseerumist ning täpsustab ja täiendab kehtivat Harku valla üldplaneeringut. Harku valla teede ja juurdepääsude teemaplaneeringu eelnõu ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise aruande eelnõu avalik väljapanek toimus 19.09.2022-19.10.2022. Teemaplaneeringu eelnõu ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise aruande eelnõu avalikustamise järgsed avalikud arutelud toimusid 05.12.2022 kell 17.00 Muraste koolis (Lee tee 9, Muraste küla), 06.12.2022 kell 17.00 Väana mõisa saalis (Väänamõisa tee 1, Väana küla) ja 07.12.2022 kell 17.00 Harku Vallavalitsuses (Kallaste tn 12, Tabasalu). Avalikul arutelul tutvustas Harku Vallavalitsus avaliku väljapaneku kestel esitatud ettepanekuid ja oma seisukohti nende kohta, põhjendas üldplaneeringu koostamisel valitud lahendusi ning vastas muudele teemaplaneeringut ja keskkonnamõtju strateegilise hindamise aruande eelnõu käsitlevatele küsimustele. Eesmärk on jõuda teemaplaneeringu kehtestamiseni 2024. aastal.

27. jaanuar 2022 otsusega nr 9 algatas Harku Vallavolikogu Harku valla puhkemetsade teemaplaneeringu koostamise, kuna volikogu hinnangul vajab järgnevalt kiiret lahendust kõrgendatud avaliku huviga aladel (edaspidi: KAH) metsade majandamise teema. Suurenenud riiklik surve metsa majandamisele vajab tugevamat ja täpsemat määratlust väärtustele, mida rohevõrgustik ja üldplaneering praegu enam ei suuda kaitsta. Teemaplaneeringu koostamise raames vaadatakse üle kogukondadele väärtuslikud metsad ja kehtestatakse metsa majandamise lubatud võtted, et välistada lageraie. Harku vald on seni väga kindlameelselt hoidnud loodusväärtusi vastavalt kehtivale üldplaneeringule ja selle rohevõrgustikule. Eesmärk on jõuda teemaplaneeringu kehtestamiseni 2025. aastal.

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

02. mai 2022 otsusega nr 9 algatas Harku Vallavolikogu Harku valla leebe režiimiga loodusliku haljasmaa kasutus- ja ehitustingimusi määrava teemaplaneeringu koostamise, kuna viimastel aastatel on oluliselt kasvanud arendamise surve elamuehitamise eesmärgil leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtfunktsiooniga aladel ning see toob kaasa ka pidevad vaidlused selliste alade kasutus- ning ehitustingimuste määramise osas. Enamiku Harku valla territooriumist hõlmab leebe režiimiga looduslik haljasmaa. Tänapäevaks on selgunud, et kehtestatud üldplaneeringus ning ka kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määravas ning tihehoonestusalasid täpsustavas teemaplaneeringus määratud tingimused elamute, suvilate ja aiamajadega seonduvate detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimistingimuste andmiseks hajaasustusalal (sh nõuded elamute ja nende abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks leebe režiimiga looduslikul haljasmaal) ei ole kõigile üheselt arusaadavad, et hoida Harku valla väärtusi - loopealsed niidualad, põllumaad ja metsapiirkonnad. Looduse kaitse seisukohast on teemaplaneeringu üheks eesmärgiks vajadus koostada üldplaneeringu kohase leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtfunktsiooniga alade üheselt mõistetavalt ehitamise tingimused ning seada sedakaudu piirangud Harku valla territooriumil olevate külade ja alevike vaheliste põldude, karjamaade ja heinamaade täis ehitamisele.

Arvestades viimase aja muutusi ja arengusuundi ehitustegevuses on vallavolikogu siiski jõudnud seisukohale, et leebe režiimiga loodusliku haljasmaa kasutus- ja ehitustingimusi määrava teemaplaneeringu koostamine ei ole käesolevaks hetkeks esmajärgulise tähtsusega, kuna mitmeti tõlgendatavate kasutus- ning ehitustingimuste osas leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtfunktsiooniga aladel on vajadusel võimalik anda täpsustavad selgitused kohaliku omavalituse volikogu otsustega. Harku Vallavolikogu on mitmel korral keeldunud leebe režiimiga looduslikel haljasmaadel detailplaneeringute algatamisest, mille osas on huvitatud isikud pöördunud enda õiguste kaitseks kohtusse. Käesolevaks hetkeks on kohtuvaidlused küll pooleli, kuid Tallinna Halduskohtu poolt tehtud otsused (haldusasja nr 3-22-1407, nr 3-22-871, nr 3-22-1478) annavad lootust, et kohalikul omavalitsusel on võimalus, tuginedes täna kehtivatele Harku valla üld- ja teemaplaneeringule, oma otsustes täiendavalt selgitada ja põhjendada, millised on võimalused hajaasustusalade hoonestamisel.

Peamiselt vajab selgitamist, mida tähendab üld- ja teemaplaneeringus määratud leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtotstarve ning millised võimalused on hajaasustusalal leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtotstarbega alade kruntideks jagamiseks ja hoonestamiseks.

Üldplaneeringus on määratud piirkonnad, mis sobivad arendustegevuseks ehk elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalad ning piirkonnad, mis peaksid säilima ehitistest vabade aladena ehk leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtfunktsiooniga hajaasustusalad. Üld- ja teemaplaneeringu seletuskirja kohaselt on leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtotstarbe peamine kasutusviis maatulunduslik kasutus, so põllumaad kasutatakse põllu harimiseks, metsamaad metsa kasvatamiseks ja loopealseid niitusid niidetakse. Leebe režiimiga looduslike

haljasmaade hoonestamine ei ole üld- ja teemaplaneeringu kohaselt välistatud, kuid leebe režiimiga looduslikel haljasmaadel elamumaa kruntide kavandamine ja hoonestusõiguse määramine on võimalik vaid kohaliku omavalitsuse kaalutlusotsuse alusel ning hajaasustusaladel peab ehitustegevus olema ka põhjendatud, kuna valdav osa valla territooriumist on üld- ja teemaplaneeringu kohaselt määratletud just leebe režiimiga loodusliku haljasmaana ning seega ei ole mõeldav, et kõik leebe režiimiga looduslikel haljasmaadel paiknevad maaüksused hajaasustuse põhimõttel ka krunditakse ja hoonestatakse. See tähendab, et ka ühe elamu kavandamine loodusliku haljasmaa juhtotstarbega maaüksusele toimub kohaliku omavalitsuse kaalutlusotsuse alusel, seega peab ka selle ühe elamu kavandamine olema põhjendatud, ratsionaalne ning kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega. Üld- ja teemaplaneeringu mõte ei olnud leebe režiimiga looduslikel haljasmaadel toetada arendustegevust elamuehituse eesmärgil vaid üld- ja teemaplaneeringus määrati tingimused leebe režiimiga looduslike haljasmaade hoonestamiseks põhjusel, et maaüksuse omanikul oleks võimalik taotleda enda tarbeks elamu püstitamiseks ehitusõigust ka piirkondades, mis ei paikne üld- ja teemaplaneeringu kohasel elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusaladel.

Täiendavalt vajab enamasti selgitamist ka üldplaneeringu seletuskirja peatükis 2.1.2 tabelis esitatud teine punkt, mille kohaselt „*ühe elamuühiku tarbeks tuleb kavandada elamumaa sihtotstarbega krunt vahemikus 2 000 – 3 000 m² ja selle juurde kuuluv maatulundusmaa sihtotstarbega krunt vähemalt 17 000 m² - 18 000 m² tulenevalt elamumaa krundi suurusest. Minimaalseks ehitusõigust taotleva kinnistu (koosneb elamumaa ja maatulundusmaa maaüksustest) suuruseks on leebe režiimiga looduslikul haljasmaal 2 hektarit. Minimaalsetel tingimustal ei saa ühe planeeringu raames korduvalt elamuühikuid kavandada, kuna hajaasustuse põhimõttel hoonestuse kavandamise eesmärk on tagada ka ulatuslike looduslike alade säilimine*“. Leebe režiimiga looduslike haljasmaade kruntideks jagamise ja hoonestamise peamise põhjendusena tuuakse välja just üldplaneeringus hajaasustuses hoonestamisel määratud kruntide minimaalsuurused, mis aga ei tähenda ühelgi juhul seda, et kogu Harku valla üldplaneeringu kohase loodusliku haljasmaa võiks jagada 2 ha tükkideks ning hoonestada.

Üldplaneeringu seletuskirja peatüki 2.7. teise lõigu viies ja kuues lause on sõnastatud järgmiselt: „*Leebe režiimiga looduslikul haljasmaal on võimalik ehasekohtade rajamine hajaasustuse põhimõttel vastavalt ptk 2.1.2 seatud tingimustele. Ehitusõiguse kavandamise lubamine looduslikele haljasmaadele peab olema põhjendatud ning ratsionaalne*“. Seega põhimõtteliselt on leebe režiimiga looduslikule haljasmaale ehitamist ette nägev detailplaneering võimalik, kui see vastab esiteks teatud tingimustele ning teiseks kui see on põhjendatud ja ratsionaalne. Juba eeltoodust tuleneb, et üksnes vastavus mingisugustele mõõdetavatele parameetritele (nt krundi suurus jms) ei tähenda, et looduslikule haljasmaale tuleks ehitusõigust detailplaneeringuga anda.

Üldplaneeringu peatükk 2.1.2 käsitleb hajaasustuse põhimõttel arendatavat väikeelamumaa looduslikul haljasmaal. Tingimused vastavate detailplaneeringute koostamiseks on sätestatud üldplaneeringu seletuskirja lk 21 olevas tabelis. Selle tabeli uuendatud sisu tuleneb teemaplaneeringust. Nimelt on teemaplaneeringu seletuskirja peatükis 3.3. märgitud, et selles punktis esitatud tabel asendab täiendatud ja täpsustatud kujul üldplaneeringus lk 21 oleva tabeli.

Teemaplaneeringu peatükis 3.3. sisalduva tabeli neljandas punktis on märgitud: „*Leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtotstarbega alal oleva maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuse jagamisel sinna elamu püstitamise eesmärgil moodustatakse jagatavast maast üks elamumaa sihtotstarbega maaüksus ja üks maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksus. Eelkäsitatud juhul võib algset maatulundusmaad jagada rohkemateks maaüksusteks vaid juhul, kui maast moodustatakse lisaks sellest moodustatud elamumaale ja maatulundusmaale maaüksused teede, avalike haljasalade, tehnovõrkude või tehnorajatiste jaoks või maatulundusmaa tükke jääb lahutama tee, jõgi vms selge looduslik piir*“. Sellest punktist tulenevalt on loodusliku haljasmaa juhtotstarbega alal olev maatulundusmaa lubatud elamu püstitamise eesmärgil jagada kaheks maaüksuseks, millest ühele määratakse elamumaa otstarve. Rohkem kui kaheks on olemasoleva

maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuse jagamine lubatud üksnes juhul, kui see on vajalik tee, avaliku haljasala, tehnovõrgu või rajatise tarbeks või kui sellise kaheks jagamise tulemusena tekkiv maatulundusmaa sihtotstarbega maatükk koosneb loomuldasa kahest selge loodusliku piiriga eraldatud tükist. Eeltoodust tulenevalt välistab teemaplaneering üheselt leebe režiimiga looduslikel haljasmaadel paiknevatele kinnistutele rohkem kui ühe elamumaa krundi moodustamise.

Üldjuhul arvatakse ekslikult, et teemaplaneeringu seletuskirja peatükis 3.3. sisalduva tabeli neljanda punkti viimast lauset tuleb mõista üldise loana jagada leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtotstarbega alal paiknevaid maatükke rohkem kui kaheks. Seal kasutatud sõnastus „*võib algset maa-tulundusmaad jagada rohkemateks maaüksusteks vaid juhul, kui [...]*“ tuleb mõista nii, et rohkem kui kaheks saab maatüki jagada tingimusel, et ülejäänud maatükke (peale elamumaa ja sellega koos käiva maatulundusmaa) kasutatakse teede, avalike haljasalade, tehnovõrkude või tehnorajatiste jaoks või ka juhul kui jagamise tulemusena tekkinud maatulundusmaa tükk koosneb loodusliku piiri tõttu mitmest tükist. Ühelgi juhul ei saa teemaplaneeringu käsitletavat punkti mõista selliselt, et juhul kui looduslikul haljasmaal asuvale maatükile planeeritakse teed või trassid, võib sinna moodustada ükskõik kui palju elamumaa krunte, tingimusel, et iga elamumaa krundiga käib kaasas maatulundusmaa krunt ja need krundid on vähemalt minimaalse nõutava suurusega. Käsitletavast punktist tuleneb selgelt, et looduslikul haljasmaal asuvale maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusele saab olenemata selle maaüksuse suurusest detailplaneeringuga kavandada ühe elamu.

Asjaolu, et teemaplaneeringu seletuskirja peatüki 3.3. sisalduva tabeli järgmistes punktides on sätestatud minimaalsed nõuded kruntide suurusele (viies punkt) või, et seal on ette nähtud asustustrina „kobar“ (kaheksas punkt, samuti üldplaneeringu seletuskirja peatüki 2.1.2 teine lõik), ei tähenda seda, et üldplaneering lubaks olemasoleva leebe režiimiga haljasmaa juhtotstarbega maaüksustele moodustada ükskõik kui palju elamumaa sihtotstarbega maaüksuseid, tingimusel, et elamumaa sihtotstarbega tüki suurus on 2000-3000 m² ja iga sellise elamumaa maatüki juurde jääb maatulundusmaa sihtotstarbega tükk nii, et maatulundusmaa ja elamumaa suurus kokku on vähemalt 2 ha. Teemaplaneeringu peatükis 3.3. sisalduvas tabelis loetletud tingimused on kumulatiivsed, mitte alternatiivsed – planeering peab vastama kõigile seal sätestatud tingimusele, mitte üksnes mõnele neist. Detailplaneering, mille lahendus ei vasta eelviidatud tabeli neljandale punktile, on üldplaneeringuga vastuolus sõltumata sellest, kas iga konkreetne selles detailplaneeringus kavandatav krunt eraldivõetuna selle tabeli viiendas punktis nimetatud suurusnõuetele vastab.

Lisaks üldplaneeringuga määratud leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtotstarbega alal paikneva võimaliku hoonestatava maaüksuse suurusele esitatakse sageli maaüksuse jagamise põhjendusena, et teemaplaneeringu seletuskirja peatükis 3.3. sisalduva tabeli kaheksandas punktis on ette nähtud soovituslikuks asustustriks hajaasustusalal eluasemekohtade „kobarad“. Kõnealusel tingimuses ei ole ette nähtud võimalust moodustada mitut elamumaa otstarbega maaüksust (ehk maaüksuste kobarat) ühe senise olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuse piires. Viidatud tabeli neljandast punktist tuleneb selgelt, et olemasoleva maatulundusmaa tüki jagamise tulemusel saab sinna tekkida üksainus elamumaa krunt. Eluasemekohtade kobara all on silmas peetud olukorda, kus mitut kõrvuti või lähestikku asuvat olemasolevat maatulundusmaa tükki hakatakse arendama elamu ehitamise eesmärgil (või kus mõnele on juba elamumaa krunt moodustatud ja teisele hakatakse moodustama). Kobara moodustamise nõue tähendab seda, et sellisel juhul tuleks hoonete paiknemine kavandada nii, et need moodustaksid teatud kobara, eelkõige lihtsustamaks trasside ja tehnorajatiste rajamist. Kõnealusel tabeli kaheksas punkt ei ole seega erinorm neljanda punktiga võrreldes ega luba kobara saavutamise eesmärgil planeerida ühele senisele maatulundusmaa kinnistule detailplaneeringuga rohkem kui ühte elamumaa krundi.

Teemaplaneeringu seletuskirja peatükis 3.3. sisalduva tabeli neljandast punktis tulenev tingimus on määratud eesmärgiga, et võimaldada maaüksuse omanikul taotleda enda tarbeks elamu püstitamiseks ehitusõigust aladel, mille osas ei ole üld- ja teemaplaneeringuga määratud elamumaa juhtfunktsiooni. Volikogu hinnangul on selliselt sätestatud tingimus üheselt mõistetav selliselt, et intensiivsemat arendustegevust loodusliku haljasmaa sihtotstarbega maaüksustel üldplaneering ei võimalda.

Kokkuvõtvalt leiab volikogu, et Harku valla leebe režiimiga loodusliku haljasmaa kasutus- ja ehitustingimusi määrava teemaplaneeringu koostamine on suure tõenäosusega küll vajalik, kuid samas on kehtivas üld- ja teemaplaneeringus määratud tingimustega piisavalt kaitstud nii erahuvid, võimaldades leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtotstarbega aladel põhjendatud juhul maa omanikul enda tarbeks ühe elamumaa krundi kavandamist, kui ka avalik huvi looduslike haljasmaade looduslikena säilimise osas. Seega ei ole Harku valla leebe režiimiga loodusliku haljasmaa kasutus- ja ehitustingimusi määrava teemaplaneeringu koostamine käesoleval hetkel kriitilise tähtsusega vaid pigem sõltuv pooleli olevatest kohtuvaidlustest. Kohtuvaidluste tulemustest selgub, kas leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtfunktsiooniga hajaasustusalade arendamise eesmärgil soovitud detailplaneeringute algatamisest keeldumist on kohalikul omavalitsusel õigus ja võimalus põhjendada tuginedes kehtivale üld- ja teemaplaneeringule või on vajalik üldplaneeringu täpsustamine ja täiendamine Harku valla leebe režiimiga loodusliku haljasmaa kasutus- ja ehitustingimusi määrava teemaplaneeringuga.

Harku valla territooriumil on üldplaneeringu ülevaatamise hetkel 536 kehtestatud detailplaneeringut, millest 118 detailplaneeringut on kehtestatud peale uue üldplaneeringu kehtestamist 17.10.2013. Kehtivat üldplaneeringut on muudetud 24 detailplaneeringuga.

Üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute loetelu ja muudatuste sisu on toodud alljärgnevalt külade kaupa. Lisaks on külade kaupa märgitud ka üldplaneeringu elluviimiseks vajalikud täiendavad tegevused.

Tabasalu alevik

Tabasalu alevikus Uus-Ranna ja Lõuna-Ranna detailplaneering	30.01.2014 otsus nr 10	Osaline juhtfunktsiooni muutmine (elamumaa juhtfunktsiooniga alale moodustati tootmismaa sihtotstarbega krunt).
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.
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)
Tabasalu alevikus Vahtra tn 2 maaüksuse detailplaneering	26.11.2020 ostus nr 99	Üldplaneeringu muudatus seisneb tihehoonestusalal elamumaa krundi minimaalsuuruse vähendamises

Harku alevik

Harku alevikus Instituudi tee 15 maaüksuse lõunapoolse osa ja selle lähiala detailplaneering	28.12.2020 otsus nr 109	Üldplaneeringu muudatus seisneb leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtfunktsiooniga alale elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusala laiendamises ning ärimaa või üldkasutatavate hoonete maa sihtotstarbe määramise
----------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Tiskre küla

Tiskre külas Tammiagu tee 10 maaüksuse põhjapoolisel osal ja selle lähiala detailplaneering	30.04.2020 otsus nr 31	Üldplaneeringu muudatus seoses vajadusega taotleda Harku oja ehituskeeluvööndi vähendamist 50-lt meetrilt 25-le meetrile arvestades, et Harku oja ehituskeeluvööndisse kavandatakse üksikelamu ja tehnoörgud
---------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Harkujärve küla

Harkujärve külas Kiriku tee 11 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine	28.05.2020 otsus nr 46	Üldplaneeringu muudatus seoses vajadusega taotleda Harku oja ehituskeeluvööndi vähendamist 50-lt meetrilt 35-le meetrile arvestades maaüksusel paikneva elamu olemasolevat asukohta
------------------------------------------------------------------------------------	------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Kuivõrd Harkujärve külas on täna kehtivat üldplaneeringut muudetud vaid ühe detailplaneeringuga, kus ei muudetud üldplaneeringu kohast juhtotstarvet, on siiski piirkonnas toimund arenguid arvestades kriitilise tähtsusega toimiva rohevõrgustiku tagamine.

Harkujärve külas on volikogu hinnangul vajalik tellida rohevõrgustiku koridori uuring, et selgitada välja rohevõrgustiku toimimiseks võimaluste loomine Harku järvest läänes asuvad metsad tuumalade omavahelise ühenduse tagamiseks ning tuumala ühenduse tagamiseks Harku järve kaldale üldplaneeringuga kavandatud haljasala ja parkmetsamaa vahel.

Rohevõrgustik võimaldab taime- ja loomaliikide levikut ja rännet, suurendab tihehoonestusaladel elavate taime-, looma- ja linnuliikide liigilist mitmekesisust ja ökoloogilist stabiilsust ning tugevdab ökosüsteemide vastupidavust inimtegevuse negatiivsetele mõjudele. Lisaks loob rohevõrgustik elanikele alternatiivsed liikumisvõimalused nii piirkonnas sees kui ka linnamaastikust loodusse ning tagab puhkamis- ja sportimisvõimalused.

Sõrve küla

Sõrve külas Loojangu tee 27 maaüksuse ja selle lähiala detailplaneering	26.04.2018 otsus nr 38	Laiendati Loojangu tee äärset tiheasustusala piiri ning elamumaa juhtfunktsiooni ulatust ühe elamumaa krundi võrra
-------------------------------------------------------------------------	------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Muraste küla

Muraste külas Loovälja maaüksuse ja lähiala detailplaneering	27.06.2019 otsus nr 69	Üldplaneeringu muudatus seisneb leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtfunktsiooniga alale elamumaa sihtotstarbe määramises.
Muraste külas Käbala tee // Leemuka tee // Muraka tee maaüksuse ja lähiala detailplaneering	27.09.2022 otsus nr 80	Üldplaneeringu muudatus seisneb tihehoonestusalal elamumaa krundi minimaalsuuruse vähendamises
Muraste külas Hansulaane maaüksuse ja lähiala detailplaneering	27.09.2022 otsus nr 81	Üldplaneeringu muudatus seisneb hajaasustusosalal hoonestatava maaüksuse suuruse vähendamises

Suurupi küla

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
Suurupi külas Marese tee11//Munakivi tee 18, Marese tee 9//Munakivi tee 16, Munakivi tee 14 ja Marese tee 3 maaüksuste ja lähiala detailplaneering	28.11.2019 otsus nr 109	Üldplaneeringu muudatus seisneb tihehoonestusalal elamumaa krundi minimaalsuuruse vähendamises.

Harku vallale esitati Suurupi Selts MTÜ, Kasevälja Külaselts MTÜ, MTÜ Muraste Looduskool ja Suurupi Merekindluse metsa initsiatiivgrupi poolt ettepanek Suurupi Merekindluse metsa kohaliku kaitse alla võtmiseks.

Kaitseala ettepanek hõlmab kinnistuid Merekindluse mets 6 (katastri tunnus 19801:001:1589), Merekindluse mets 7 (katastri tunnus 19801:001:1591), Merekindluse mets 8 (katastri tunnus 19801:001:1592), Merekindluse mets 9 (katastri tunnus 19801:001:1593), Merekindluse mets 10 (katastri tunnus 19801:001:1594) ja Merekindluse mets 11 (katastri tunnus 19801:001:1595), kokku 60,3 ha. Antud metsaala on vastavalt Harku valla üldplaneeringule tuumalasiid ühendav rohevõrgustiku Türisalu-Suurupi-Ninamaa-Muraste-Rannamõisa kaitsealad ja mereäärne koridor. Mööda rannikut kulgeb Euroopa kaugmatkarada E9 ning selle osana ka Ranniku matkarada.

Metsas paiknevad mitmed Peeter Suure nimelise Merekindluse muinsuskaitse alused ja pärandkultuuri objektid. Alal on 6 keskkonnaregistrisse kantud vääriselupaika. Merekindluse mets on aktiivne virgestuspiirkond, mida kasutavad nii kohalikud elanikud kui ka puhkajad kaugemalt. Suurupi Merekindluse metsa kohta koostas 2020. a novembris TÜ teadur Anneli Palo maastikuökoloogilise hinnangu, mille kohaselt on tegemist suhteliselt kõrge loodusväärtusega metsaalaga.

Harku Vallavolikogu nõustub esitatud ettepanekuga, kuna peab oluliseks mereäärsete metsaalade säilitamist, sest need pakuvad piirkonna elanikele erinavad liikumisvõimalusi looduses ning tagavad puhkamis- ja sportimisvõimalused.

Kehtestatud üld- ja teemaplaneering ei määratle üldiselt rohevõrgustiku aladel otsest metsa majandamise keeldu (välja arvatud, kui üldplaneeringu roheala(de) tingimustes on nii määratud), kuid metsa majandamine ei kuulu selliste alade põhifunktsioonide hulka. Põhieesmärkideks on säilitada looduskeskkonda (ökoloogiline funktsioon) ja pakkuda piirkonna elanikele puhke- ja virgestusvõimalusi (rekreatiivne).

Praktikas esineb sageli juhtumeid, kus metsastel kinnistutel on metsateatiste alusel metsa majandamisel teostatud raiet saavutamaks kinnistutel soodsamat olukorda hilisemaks ehitusõiguse määramiseks detailplaneeringuga. Raiega on likvideeritud kõrghaljastust kohtades, kuhu hiljem soovitakse hooneid püstitada. Seega piirduakse sageli ainult metsa kasutamisega (ehk raiega) ning metsaseadusega vastuolus olevalt ei hõlma raiele järgnevat kohustuslikku metsa uuendamist või looduslikku uuenemist, mis tagab uue metsapõlvkonna tekke. Väga sageli kasutatakse metsaseaduse sätteid üksnes lühiajalise kasu saamise eesmärgil.

Eelnevast lähtudes täpsustatakse Harku Vallavalitsuse halduspraktikat põhimõttega, mille järgi on vallavalitsusel õigus kaaluda keeldumist ehitusõiguse määramiseks detailplaneeringu algatamisest, edasisest menetlemisest või kaaluda ehitusõiguse vähendamist juhtudel, kus kinnistul (või osal kinnistust) on metsateatise alusel metsa majandatud uuendusraie (lage- ja turberaie) või hooldus- ja valikraiega.

Metsaeraldisi, kus uuendusraiega on kõrghaljastus likvideeritud, ei ole võimalik hoonestada. Uuendusraie puhul tuleb mets uuendada või lasta looduslikult uueneda, tagades uue metsapõlvkonna tekke ning selle küpseks saamise. Alles pärast seda, kui asemele on kasvanud samaväärne puistu raie-eelsele, on võimalik kaaluda hoonestamist.

Hooldus- ja valikraie puhul on eesmärgiks metsa kasvutingimuste parandamine, st ka metsa edasine püsimine ja kasv vähemalt kuni raieküpseks saamiseni. Metsaeraldiste osas, kus on hooldus- või valikraiet teostatud, kaalub vallavalitsus samuti, kas hoonestamine on võimalik.

Vääna-Jõesuu küla

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 te 21 maaüksuse põhjapoolsele osale, elamumaa juhtfunktsiooniga alale, üldkasutatava hoone maa juhtfunktsiooni kavandamises. (Vääna-Jõesuu kooli planeering)
----------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Vääna-Jõesuu külas Tagametsa maaüksuse ja lähiala detailplaneering	28.06.2021 otsus nr 55	Üldplaneeringu muudatus seisneb hajaasustusalal hoonestatava maaüksuse suuruse vähendamises
--------------------------------------------------------------------	------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------

Viti küla

Viti külas Aiba tee 12 maaüksuse ja lähiala detailplaneering	30.04.2020 otsus nr 30	Üldplaneeringu muudatus seisneb tootmiskraja juhtfunktsiooniga alale elamu- ja ärimaa segasihtotstarbe määramises.
Viti külas Roksoni kinnistu ja lähiala detailplaneering	24.09.2020 otsus nr 81	Üldplaneeringu muudatus seisneb tihehoonestusalal elamumaa krundi minimaalsuuruse vähendamises.

Vaila küla

Vaila külas Metsahaldja maaüksuse ja lähiala detailplaneering	26.11.2020 otsus nr 98	Üldplaneeringu muudatus seisneb Vääna-Jõesuu tuumale ühe elamukoha kavandamises. Üldplaneeringu seletuskirjas ei ole määratud tingimusi Vääna-Jõesuu tuumalale ehitusõiguse määramise osas.
---------------------------------------------------------------	------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Naage küla

Naage külas Taavi maaüksuse ja lähiala detailplaneering	26.07.2018 otsus nr 73	Üldplaneeringu muudatus seisneb elamumaa krundi suuruse osas erandi tegemises. Hajaasustuspiirkonnas leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtfunktsiooniga alal uute (3) elamuühikute kavandamine vastavalt tihehoonestusala elamumaa juhtfunktsiooni tingimustele
---------------------------------------------------------	------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Vääna küla

Vääna külas Kaera tee 1, Kaera tee 2, Lembi ja Lembi tee 3 maaüksuste ning lähiala detailplaneering	29.11.2018 otsus nr 108	Üldplaneeringu muudatus seisneb ärimaa juhtfunktsiooniga alale tootmis- ja ärimaa
-----------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------

		sihtotstarbe määramises ning ärimaa juhtfunktsiooniga alale 33 % ulatuses elamumaa ning üldkasutatava maa sihtotstarbe määramises.
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Vahi küla

Vahi külas Tiigiserva maaüksuse ja lähiala detailplaneering	25.08.2022 otsus nr 1-3/73	Üldplaneeringu muudatus seisneb hajaasustusosal hoonestatava maaüksuse suuruse vähendamises
-------------------------------------------------------------	----------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------

Kütke küla

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
Kütke külas Metsavälja maaüksuse lõunapoolse osa ja selle lähiala detailplaneering	26.11.2020 otsus nr 97	Üldplaneeringu muudatus seisneb Väana-Tölinõmme-Humala tuumalele ühe elamukoha kavandamises, kus majade õuealade või kruntide aedade vahelise kauguse osas ei ole täidetud üldplaneeringu kohane nõue (vähemalt 500 m)

Tutermaa küla

Tutermaa külas Loovälja maaüksuse ja lähiala detailplaneering	24.09.2020 otsus nr 82	Üldplaneeringu muudatus seisneb Tutermaa tuumalele ühe elamukoha kavandamises, kus majade õuealade või kruntide aedade vahelise kauguse osas ei ole täidetud üldplaneeringu kohane nõue (vähemalt 500 m)
---------------------------------------------------------------	------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Laabi küla

Laabi külas paikneb valdavalt maardla ala ehk Harku karjääri ala. Üldplaneeringu seletuskirja punkti 2.10 „Mäetööstusmaa“ kohaselt nähti ette, et mäetööstusmaade arendamisel peab kaevandamine toimuma järjepideva protsessina. Uute alade kasutuselevõtt eeldab kasutatud alade rekultiveerimist ning ala kasutuselevõttu ühiskondliku haljasmaana ehk puhke- ja virgestusmaana.

Puhke- ja virgestusmaa juhtotstarbe alusel saab kavandada edaspidist maa arendustegevust Harku karjääri alal, selleks võib kaevandatud alad võtta kasutusele erinevate spordi- ja puhke võimaluste arendamiseks (näiteks golfirada, mägironimise harjutusrajad, taktikamängude polügon, looduse õpperajad, krossi ja trikirajad jalgratastele, ATV rajad vms).

Kehtestatud teemaplaneeringuga on täpsustatud tingimusi detailplaneeringute koostamiseks puhke- ja virgestusmaadel.

Teemaplaneeringu seletuskirja punkti 3.12 alapunktis „Tingimused detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimistingimuste andmiseks puhke- ja virgestusmaadel“ on puhke- ja virgestusmaa osas märgitud muuhulgas järgmist:

- kuna alade peamine juhtotstarve on puhke- ja virgestusmaa, peab uus planeeritav maakasutuse sihtotstarve sellega haakuma;

- puhke- ja virgestusmaale ehitada lubatavate hoonete maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks on lubatud kokku maksimaalselt 10% puhke- ja virgestusmaa maaüksuse pindalast, kuid kui ühele maaüksusele jäävate hoonete summaarne ehitisealune pind on üle 300 m², on soovitatav algtada ehitamise võimalikkuse selgitamiseks ja ehitusõiguse määramiseks detailplaneeringu koostamine.

Arvestades maardla ala suurust ning edaspidist maa arendustegevuse suunda puhke- ja virgestusmaana on Harku Vallavolikogu hinnangul põhjendatud alal korraldada võrdlevate ruumilahenduste läbitöötamise ja ekspertide kaasamise eesmärgil parima ideelahenduse leidmiseks arhitektuurikonkursi. Parim ideelahenduse võidutöö oleks hilisemalt aluseks alal koostatavatele detailplaneeringutele.

Laabi küla, Liikva küla, Rannamõisa küla, Ilmandu küla, Meriküla, Kumna küla, Adra küla, Humala küla ning Türisalu küla territooriumil üldplaneeringut muutvaid detailplaneeringuid ei ole kehtestatud.

Üldplaneeringu muudatusi analüüsid on näha, et üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe muutmine on toimund üheteistkümnes (11) detailplaneeringus, kus ühel juhul kavandati elamumaa juhtfunktsiooniga alale tootmismaa sihtotstarve (Tabasalu alevikus Uus-Ranna ja Lõuna-Ranna detailplaneering), teisel juhul kavandati parkmetsamaale ühiskondlike hoonete maa hooldekodu püstitamiseks (Tabasalu alevikus Juhani tn 2 ja Juhani tn 2a maaüksuste ning lähiala detailplaneering), kolmandal juhul kavandati elamumaale ühiskondlike hoonete maa koolihoone püstitamiseks (Vääna Jõesuu külas Hiie tee 11 ja Hiie tee 21 maaüksuste ning lähiala detailplaneering), neljandal juhul kavandati ärimaa juhtfunktsiooniga alale tootmis- ja ärimaa sihtotstarve ning ärimaa juhtfunktsiooniga alale 33 % ulatuses elamumaa ning üldkasutatava maa sihtotstarve (Vääna külas Kaera tee 1, Kaera tee 2, Lembi ja Lembi tee 3 maaüksuste ning lähiala detailplaneering), viiendal juhul kavandati tootmismaa juhtfunktsiooniga alale elamu- ja ärimaa segasihtotstarve (Viti külas Aiba tee 12 maaüksuse ja lähiala detailplaneering). Kuuel (6) juhul kavandati üldplaneeringu kohasele leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtfunktsiooniga alale elamumaa sihtotstarve ning vastavalt laiendati või moodustati uus tihehoonestusala (Suurupi külas Kaasiku maaüksuse ja lähiala detailplaneering, Kütke külas Tamme maaüksuse ja lähiala detailplaneering, Sõrve külas Loojangu tee 27 maaüksuse ja selle lähiala detailplaneering, Naage külas Taavi maaüksuse ja lähiala detailplaneering, Muraste külas Loovälja maaüksuse ja lähiala detailplaneering, Harku alevikus Instituudi tee 15 maaüksuse lõunapoolse osa ja selle lähiala detailplaneering). Kaheksal (8) juhul on tegemist pigem krundi minimaalsuuruse vähendamisega, kus viiel juhul toimus krundi minimaalsuuruse vähendamine üldplaneeringu kohasel elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal (Tabasalu alevikus Sarapuu tn 9, Sarapuu tn 9a, Sarapuu tn 9b ja Pähkli 15 maaüksuste ning lähiala detailplaneering, Suurupi külas Marese tee11//Munakivi tee 18, Marese tee 9//Munakivi tee 16, Munakivi tee 14 ja Marese tee 3 maaüksuste ja lähiala detailplaneering, Viti külas Roksoni kinnistu ja lähiala detailplaneering, Tabasalu alevikus Vahtra tn 2 maaüksuse detailplaneering, Muraste külas Kåbala tee // Leemuka tee // Muraka tee maaüksuse ja lähiala detailplaneering) ning kolmel (3) juhul toimus krundi minimaalsuuruse vähendamine üldplaneeringu kohasel leebe režiimiga looduslikul haljasmaal (Vääna-Jõesuu külas

Tagametsa maaüksuse ja lähiala detailplaneering, Vahi külas Tiigiserva maaüksuse ja lähiala detailplaneering, Muraste külas Hansulaane maaüksuse ja lähiala detailplaneering). Kolmel (3) juhul kavandati elumumaa krunt üldplaneeringu kohasele tuumalale (Tutermaa külas Loovälja maaüksuse ja lähiala detailplaneering, Kütke külas Metsavälja maaüksuse lõunapoolse osa ja selle lähiala detailplaneering, Vaila külas Metsahaldja maaüksuse ja lähiala detailplaneering). Kahel (2) juhul kavandati üldplaneeringu muudatus seoses vajadusega taotleda Harku oja ehituskeeluvööndi vähendamist (Tiskre külas Tammiagu tee 10 maaüksuse põhjapoolisel osal ja selle lähiala detailplaneering, Harkujärve külas Kiriku tee 11 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine). Kõik detailplaneeringutega üldplaneeringu osas tehtud juhtostarvete muudatused on kantud ka üldplaneeringu kaardile.

Vajaduse ellu viimata kehtiva detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks on volikogu tuvastanud Liikva külas.

Liikva külas Oru maaüksusel on Harku Vallavolikogu 26. august 1997 otsusega nr 75 kehtestatud Liikva küla „Oru“ maaüksuse elamukvartali detailplaneering (Harju Projektbüroo OÜ töö nr 16-97PR). Kehtiva detailplaneeringuga moodustati terviklik elamurajoon, kuhu planeeriti 35 elumumaa krunti ning transpordimaa, tehnorajatise ja lähipuhkuse maa-ala krundid. Kehtestatud detailplaneeringut realiseerima ei asutud.

Harku Vallavolikogu 26. augusti 1997 otsuse nr 75 punktiga nr 3 otsustas volikogu, et Harku vallas Liikva külas asuva 10,8 hektari suuruse „Oru“ maaüksuse sihtotstarvet tuleb muuta põllu- ja metsamaast elumumaaks. Seega paikneb Oru maaüksus ka Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138 kehtestatud Harku valla üldplaneeringu ning Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu kohaselt elumumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal. Elamumaa juhtfunktsioon määrati 2013. aastal kehtestatud üldplaneeringus ja 2018. aastal kehtestatud teemaplaneeringus maa-alale lähtuvalt kehtivast, kuid realiseerimata detailplaneeringust. Üld- ja teemaplaneeringu kaarti vaadates on selgelt nähtav, et Oru elamukvartal kavandati alale, mis on vahetult ümbritsetud leebe režiimiga loodusliku haljasmaaga. Ainukene puutepunkt tihedalt asustatud elumumaadega on maaüksuse edelapoolses osas, kus paikneb endine aiandusühistu piirkond.

Harku Vallavolikogu otsustas 24.11.2022 otsusega nr 101 tunnistada kehtetuks Harku Vallavolikogu 26. august 1997 otsusega nr 75 kehtestatud Liikva külas Oru maaüksuse detailplaneeringu ning keeldus Liikva külas Oru maaüksusele uue detailplaneeringu koostamise algatamisest detailplaneeringu algatamise taotluses esitatud eesmärgil.

Detailplaneering koostatakse PlanS § 124 lõike 1 kohaselt kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa kohta ning vajaduse korral avalikes veekogudes kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitiste planeerimiseks. Sama sätte lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine, olles lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Vastavalt PlanS § 124 lõikele 10 on detailplaneeringu koostamise korraldaja kohaliku omavalitsuse üksus.

PlanS § 140 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima ning planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Tulenevalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punktist 33 ja PlanS § 140 lõikest 6 on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine vallavolikogu ainupädevuses.

PlanS seletuskiri selgitab detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise osas, et kuna kehtestatud detailplaneeringu lahendus ei pruugi aja möödudes vastata muutunud majanduslikele,

sotsiaalsetele, kultuurilistele ja keskkonnavajadustele ning ka avalikkuse hinnangule, peab kohalikul omavalitsusel olema selge võimalus teatud aja möödudes planeering üle vaadata ja vajadusel kehtetuks tunnistada. PlanS § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneering lähiaastate ehitustegevuse alus. Lähiaastaid on kaudselt defineeritud PlanS § 140 lõikes 1, kus on viidatud, et viie aasta möödumisel võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada. PlanS seletuskiri selgitab, et mida rohkem aega on möödunud planeeringu kehtestamisest, seda ebatõenäolisem võib olla selle asjakohasus ning võimalus detailplaneeringus sisalduvat ehitusõigust muutmata kujul realiseerida. Riigikohus on 05.03.2021 otsuses nr 3-16-245 avaldanud seisukohta, et mida enam möödub aega detailplaneeringu kehtestamisest, seda suurem on risk, et uued asjaolud võivad planeeringu elluviimise välistada.

Oru maaüksuse elamukvartali detailplaneering oli kehtestatud Harku Vallavolikogu 26. august 1997 otsusega nr 75, seega oli detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise hetkeks (24.11.2022) detailplaneeringu kehtestamisest möödunud 25 aastat. Kui arvestada, et detailplaneering on PlanS § 124 lõike 2 kohaselt lähiaastate ehitustegevuse alus, siis on selge, et Oru maaüksuse detailplaneeringut ei saa enam pidada lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Samuti puudub maaüksuse omanikul õiguspärane ootus, et peale 25. aasta möödumist on tal jätkuvalt võimalik detailplaneeringut muutmata kujul realiseerida. Paratamatult tuleb arvestada tänaseid Harku valla avaliku ruumi planeerimise põhimõtteid, lähialal vahepealsel ajal väljakujunenud piirkonda ning sotsiaalsele ja tehnilisele infrastruktuuri olemasolu ning paiknemist.

Oru maaüksus paikneb Harku valla üldplaneeringu ning teemaplaneeringu kohaselt kogu ulatuses elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal. Üld- ja teemaplaneeringus maa-alale elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusala määramisel lähtus kohalik omavalitsus Oru maaüksuse puhul üksnes 1997. aastal kehtestatud detailplaneeringust, mille elluviimist 25 aasta jooksul ei alustatud.

Tiheasustusalad on valla piirkonnad, kus ruumiline planeerimine peab järgima linnalisele asulale omaseid põhimõtteid. Arvestada tuleb ühiste tehnovõrkude ja tänavavõrgu rajamise vajadusega. Kuna tiheasustusalade ruumilisel arendamisel on eeldatav erinevate huvide varieerumine suurem, on antud aladel avaliku protsessi läbiviimiseks detailplaneeringu koostamine kohustuslik. Tiheasustusaladena on määratud nii olemasolevad kompaktsed asustusega alad kui ka perspektiivsed alad, kus nähakse ette arengut kompaktsed asustuse põhimõttel. Oru maaüksus paikneb elamumaa juhtfunktsiooniga tiheasustusalal, kuna 1997. aastast kehtis maa-alal detailplaneering, mille kohaselt kavandati ala kasutuselevõttu tihehoonestusalana. Nagu ka eelnevalt korduvalt märgitud, ei realiseeritud planeeringut järgneva 25 aasta jooksul. Seega ei ole Oru maaüksuse näol tegemist olemasoleva kompaktsed asustusega alaga vaid pigem just perspektiivse tiheasustusalaga, kus käesoleval hetkel ei ole välja ehitatud ühtset tänavavõrku ning puuduvad ka piirkonda teenindavad tehnovõrgud. Alal puudub igasugune puutumus olemasolevate tihehoonestusaladega.

Oru maaüksust ümbritseb leebe režiimiga looduslik haljasmaa. Maaüksuse edelapoolse piiri äärest piirneb ala endiste aiandusühistu kruntidega, kuid alade vahel puuduvad seosed (ühtne tänavavõrk ja piirkonda teenindavad tehnovõrgud) varasemalt kavandatud aiandusühistute kruntide ja 1997. aastal kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tiheasustusalal vahel. Tihedamalt asustatud alaga ei ole võimalik ühist tänavavõrku ja tehnovõrke ka ette näha ega kavandada, kuna Oru maaüksus on valdavalt ümbritsetud eraomandis maatulundusmaa katastriüksustega.

Kui arvestada seda, et Oru maaüksuse detailplaneering näeb alale ette tihehoonestusala, siis volikogu hinnangul ei saa kuidagi nõustuda, et antud ala kirjeldus ka tihehoonestusala sisule vastaks, kui võtta arvesse seda, et tihehoonestusalal peaks ruumiline planeerimine järgima linnalisele asulale omaseid põhimõtteid – mis hõlmavad endas ühist tänavavõrgustikku, jalgteid, ühistranspordi võrgustikku jne. Selline planeeringulahendus võis olla sobilik detailplaneeringu kehtestamise ajal s.o. aastal 1997, kuid arvestades tänaseid Harku valla avaliku ruumi

planeerimise põhimõtteid ja muid piirkonna omapärasid, ei saa sellist lahendust enam pidada aktsepteeritavaks ega kaasaja vajadusi arvestavaks.

Käsitletavatest aladest eraldiseisvalt, kuid siiski Liikva külas, paiknevad samuti varasemalt kehtestatud detailplaneeringutega kavandatud erinevad elamupiirkonnad, kus kokku on kavandatud u 200 uut elamuühikut lisaks piirkonnas olevatele aiandusühistutele ja olemasolevatele hajaasustuse põhimõttel püstitatud elamutele. Käesoleval hetkel leiab volikogu, et Liikva küla elamuarendus on jõudnud etappi, kus sellises mahus täiendavate elamuühikute realiseerimine on vastutustundetu juba piirkonnas elavate elanike suhtes, kuna lisaks eespool käsitletud kvaliteetse ja ohutu elukeskkonna jaoks vajalikule tehnilisele infrastruktuurile, puudub piirkonnas ka vajalik sotsiaalne infrastruktuur (vajalikus mahus piirkonda teenindav lasteaed, kool jne).

Oru maaüksuse detailplaneering kehtestati 25 aastat tagasi ning Harku valla elanikkond on selle aja jooksul rohkem kui kolmekordistunud – kui aastat 1997 elas Harku vallas 5143 inimest siis 2023 aastal on elanike arv juba üle 17 500. Alates 2014. aastast on elanike juurdekasv olnud tõusutrendis ning 2021. aastal toimus elanikkonna arvu hüppeline kasv. Viimase pooleteise aastaga on enim elanikke lisandunud Tiskresse (+813), järgnesid Tabasalu (+290), Liikva (+145), Vääna-Jõesuu (+115), Suurupi (+73), ja Muraste (+61). Aastail 2016–2022 on põhiline elanike arvu juurdekasv tulnud tööeas olevate kodanike arvelt, kuid tõusutrendis on olnud ka lasteaiavanuses laste arv.

Lisaks uutele hoonetele, asutakse elama ka vallas asuvatesse juba olemasolevatesse elamuteks ümber ehitatud suvilatesse – selliseid suvilaid on vallas suurusjärgus 5000. Harku vallas on alates 1996. aastast kehtestatud 518 elumumaa detailplaneeringut. Kokku on kehtestatud 6416 elamuühikut, millest realiseeritud on 4404 ja realiseerimata seega 2012. Valla rahvaarv on viimasel aastal suurenenud ligi kolm korda kiiremini kui viimasel 10–15 aastal keskmiselt, mis on toonud kaasa ka järsult suureneva nõudluse uute lasteaija- ja koolikohtade järele. Valla elanikkonna märkimisväärne ja hüppeline kasv viimastel aastatel, ei ole vallal võimaldanud sotsiaalse infrastruktuuri objekte prognoosida ning neid korraliselt rajada.

Oru maaüksus detailplaneeringuala paikneb piirkonnas, mida lasteaija ja koolikohtade planeerimisel vaadeldakse piirkonnana Türisalu – Vääna-Jõesuu – Vääna, mis koosneb järgmistest asustusüksustest: Adra, Humala, Liikva, Naage, Türisalu, Vahi, Vaila, Viti, Vääna ning Vääna-Jõesuu.

Lasteaedade osas teenindab piirkonda Teelahkme lasteaija Vääna-Jõesuus asuvad moodulid ja Vääna Mõisakool. Lasteaiakohtade osas on 2022/23 õppeaastal piirkonnas vajadus 347 koha järgi, kuid pakkuda on võimalik 105 kohta ehk siis puudujääk on 242 kohta. 2030/31 õppeaastaks prognoosime piirkonna lasteaiakohtade vajaduseks 470 aga kohti oleks pakkuda 151 ehk siis prognoositav puudujääk 319 kohta.

Üldhariduskooli osas teenindab piirkonda Vääna-Jõesuu Kool ning Vääna Mõisakool. Esimeses ja teises kooliastmes on 2022/23 õppeaastal piirkonnas vajadus 346 koha järgi, kuid pakkuda on võimalik 276 kohta ehk siis puudujääk on 70 kohta. 2030/31 õppeaastaks prognoosime piirkonna I ja II kooliastme vajaduseks 490 kohti aga oleks pakkuda 276 ehk siis prognoositav puudujääk 214 kohta.

Arvestades, et Oru maaüksuse detailplaneeringu realiseerimist ei ole alustatud 25 aasta jooksul ei saa maaüksuse omanikud eeldada, et 25 aastat hiljem oleks detailplaneeringut samal kujul võimalik realiseerida. Paratamatult tuleb arvesse võtta erinevaid asjaolusid, eeskätt seda, milliseks on selle aja jooksul kujunenud antud piirkond. Isikul ei saa tekkida õiguspärast ootust, et aastatetagune planeeringulahendus sobitub konkreetsele alale piiramatu aja jooksul. Kui detailplaneeringu lahendus ei vasta aja möödudes valla muutunud majanduslikele, sotsiaalsetele

ja keskkonnavajadustele, on kohalikul omavalitsusel õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada, kui planeeringu eesmärk ei ole aja möödudes enam vastuvõetav.

Harku Vallavolikogu hinnangul ei ole 25 aastat kehtinud, kuid realiseerimata detailplaneering aja-ega asjakohane alus lähiaastate ehitustegevusele, mis arvestaks ka väljakujunenud piirkonda, sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuri olemasolu, inimest tänapäevase elu vajadusi ning avalikku huvi. HMS § 64 lõike 3 kohaselt tuleb kaalutusõiguse teostamisel arvestada haldusakti andmise ja haldusakti kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikule, haldusakti andmise menetluse põhjalikkust, haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ning nende seost isiku osalemisega haldusakti andmise menetluses ja isiku muu tegevusega, haldusakti andmisest möödunud aega ning muid tähtsust omavaid asjaolusid. Oru maaüksusel kehtinud detailplaneeringu osas tuligi arvestada, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise hetkeks oli planeeringu kehtestamisest möödunud 25 aastat ning detailplaneeringu kehtivuse ajal muutusid elulised vajadused ja Harku valla avaliku ruumi planeerimis põhimõtted. Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, oli Harku Vallavolikogu hinnangul põhjendatud tunnistada Oru maaüksusel kehtinud detailplaneering kehtetuks.

Volikogu leiab, et lisaks eluliselt vajalikule tehnilisele infrastruktuurile (teed ja trassid) tuleb tagada piirkonnas ka sotsiaalne infrastruktuur (piirkonda teenindav lasteaed, kool jne). Vajaliku sotsiaalse infrastruktuuri puudumise piirkonnas on tinginud Harku valla elanike hüppeline kasv viimase paari aasta jooksul, mis on muutnud oluliselt keerulisemaks vajalike kooli- ja lasteaiakohti prognoosida ja tagada. Käesoleval hetkel puudub kohalikul omavalitsusel võimalus ja võimekus pakkuda piirkonnas elavatele peredele igapäevaseks elutegevuseks vajalikke avalikult kasutatavaid hüvesid.

Kohalik omavalitsus peab ruumilise planeerimise kaudu looma eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, kvaliteetse elu- ning ehitatud keskkonna kujunemiseks, soodustades keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut. Käesoleval hetkel tunnistab volikogu, et senisel piirkonna arendamisel ei ole piisavat tähelepanu pööratud tasakaalustatud ruumilisele arengule ning tagatud ei ole piirkonna majanduslik, kultuuriline ja sotsiaalne jätkusuutlik areng. Eeltoodust tulenevalt ei pidanud vallavolikogu võimalikuks Liikva külas Oru maaüksusele nii suures ulatuses elamuühikute kavandamist.

Harku Vallavolikogu hinnangul ei ole Liikva külas põhjendatud 1997. aastal kehtestatud detailplaneeringu realiseerimine. Arvestades piirkonna tasakaalustatud ruumilist arengut, maakasutust, kvaliteetse elu- ning ehitatud keskkonna kujunemist, soodustades keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut on põhjendatud anda uued juhised Oru maaüksusel detailplaneeringuala ümber planeerimiseks.

Kokkuvõtvalt on Harku Vallavolikogu seisukohal, et üldpildis ei ole üldplaneeringut detailplaneeringutega oluliselt muudetud ning üldplaneering on jätkuvalt terviklik ja elluviidav. Üldises plaanis on üldplaneeringu lahenduse kohaldamine planeerimisalases tegevuses suunanud valla territooriumi ruumilist arengut positiivses suunas, kuid arendustegevust loodusväärtuste arvelt on volikogu hinnangul võimalik suunata üldplaneeringut täpsustavate teemaplaneeringutega. Üldjoontes võimaldab Harku valla kehtiv üldplaneering jätkata tänaseks hetkeks kehtestatud detailplaneeringute elluviimist.

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 investeringut 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 veel vajalik. Volikogu hinnangul toetab kehtiv üldplaneering piirkonna terviklikku arengut. Üldplaneering koos seda täpsustatavate teemaplaneeringutega järgib säästva arengu põhimõtteid ning 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 1 punkti 37, 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. Lugeda Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljöövääruslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering käesoleva otsusega ülevaadatuks ning jätta teemaplaneering kehtima esitatud kujul.
3. Harku Vallavalitsusel edastada käesolev otsus kuue kuu jooksul ülevaatamisest arvates valdkonna eest vastutavale ministrile.
4. Harku Vallavalitsusel informeerida avalikkust üldplaneeringu ülevaatamise tulemustest ajalehtedes Harku Valla Teataja ja Eesti Päevaleht ning valla veebilehel.
5. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul selle teatavakstegemisest arvates, esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Erik Sandla
Vallavolikogu esimees