



## HARKU VALLAVALITSUS

### K O R R A L D U S

Tabasalu

30. oktoober 2017 nr 615

#### **Suurupi külas Nurmepõllu, Vana-Klooga mnt 39, Vana-Klooga mnt 43 ja Vana-Klooga mnt 33 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine**

Harku Vallavalitsusele on esitatud kehtestamiseks Suurupi külas Nurmepõllu (katastritunnus 19801:001:1750), Vana-Klooga mnt 39 (katastritunnus 19801:001:2270), Vana-Klooga mnt 43 (katastritunnus 19801:001:0270) ja Vana-Klooga mnt 33 (katastritunnus 19801:001:0430) maaüksuste ning lähiala detailplaneering vastavalt RUUM JA MAASTIK OÜ (äriregistri kood 11038715) tööle nr 11/08.

Detailplaneeringu menetlus on kestnud alates 2008. a. Menetluses osales intensiivselt ka avalikkus. Detailplaneeringu lahendust muudeti alates selle avalikust väljapanekust 2011. a. mitmeid kordi.

Andmaks paremat ülevaadet menetluse käigust, sealhulgas detailplaneeringu lahendusest mingil ajahetkel ning avalikkuse poolt esitatud vastuväidetest ja ettepanekutest, on käesolev otsus jagatud osadesse.

Käesolev otsus koosneb järgmistest osadest:

Sissejuhatus;

- A. Planeeritava ala kirjeldus (lk 2);
- B. Detailplaneeringu eesmärk (lk 2);
- C. Kehtestamisele esitatud detailplaneeringu sisu (lk 2-3);
- D. Vastavus kehtivale Harku valla üldplaneeringule (lk 3);
- E. Maavanema heakskiidu saanud detailplaneeringu sisu (lk 3-4);
- F. Detailplaneeringu menetluse käik kuni vastuvõtmiseni (lk 4);
- G. Vastuvõetud ja avalikustatud detailplaneeringu sisu (lk 5);
- H. Detailplaneeringu avalik väljapanek ja menetluse peatumine veevarustuse selgitamiseks (lk 5-6);
- I. Detailplaneeringu menetluse jätkumine ja muudetud detailplaneeringu sisu (lk 6-7);
- J. Detailplaneeringu järelevalve ja selle tulemusel toimunud tegevus (lk 7-8);

- K. Muudetud detailplaneeringu sisu ja selle võrdlus avalikustatud lahendusega (lk 8-9);
  - L. Huvitatud isikuga lepingute sõlmimine (lk 9-10);
  - M. Detailplaneeringu avalik tutvustamine ja arutelu (lk 10);
  - N. Detailplaneeringu täiendav järelevalve (lk 10);
  - O. Detailplaneeringu menetluse käigus esitatud vastuväited ja ettepanekud (lk 10-50);
  - P. Detailplaneeringu menetluse jätkamine kuni kehtestamiseks esitamiseni (lk 50-51);
  - R. Kokkuvõte (lk 51-53);
- Resolutiivosa (lk 53-54).

### **A. Planeeritava ala kirjeldus**

Planeeritav ala paikneb Suurupi külas, Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteest loodes, külgnedes Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee ja Kiia-Vääna-Viti maantee ristmikuga. Planeeritav ala hõlmab järgmisi maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuseid:

- Nurmepõllu, katastritunnus 19801:001:1750, pindala 2.33 ha;
- Vana-Klooga mnt 39, katastritunnus 19801:001:2270, pindala 2.46 ha;
- Vana-Klooga mnt 43, katastritunnus 19801:001:0270, pindala 3.42 ha;
- Vana-Klooga mnt 33, katastritunnus 19801:001:0430, pindala 1.82 ha.

Planeeritava ala kogupindala on seega ca 10 ha. Planeeritav ala on kõlvikuliselt koosseisult looduslik rohumaa. Hooned puuduvad.

Planeeringualast ca 250 m kaugusele edelasse ja ca 450 m kaugusele lõunasse jääb massiivne endiste aiandusühistute ala. Alast põhja ja kirdesse jäävad üksikud (ca 6) ligikaudselt hajaasustusala põhimõttel paiknevad üksikelamud. Alast idasse jääb kaks hajaasustusala põhimõttel paiknevat eluhoonestust, valdavalt aga siiski lage ala. Alast lõunas paikneb Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee. Üle maantee on antud hetkel lage ala. Aiba tee 8 maaüksuse (end. noortekodu) hoonestus jääb alast edela-lõunasse, ca 250 m kaugusele. Tasapisi elurajoonideks kujunevaid aiandusühistute alasid iseloomustab maakasutuse monofunktsionaalsus, sotsiaalse infrastruktuuri puudumine.

### **B. Detailplaneeringu eesmärk**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused kavandada Suurupi külla eelnimetatud maaüksustele terviklik ning toimiv kaubandus-, teeninduskeskus koos elamutega.

Detailplaneeringuga soovitakse:

- muuta olemasolevate maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuste sihtotstarvet ja piire;
- moodustada äri- ja tootmismaa, elamumaa, transpordimaa ning üldkasutatava maa sihtotstarbega krundid;
- määrata ehitusõigus elamumaa ning äri- ja tootmismaa kruntidele.

### **C. Kehtestamisele esitatud detailplaneeringu sisu**

Harku Vallavalitsusele on esitatud kehtestamiseks vastavalt Harku Vallavolikogu 23.02.2017 otsusega nr 10 esitatud juhistele korrigeeritud Suurupi külas Nurmepõllu, Vana-Klooga mnt 39, Vana-Klooga mnt 43 ja Vana-Klooga mnt 33 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu lahendus vastavalt RUUM JA MAASTIK OÜ (äriregistri kood 11038715) tööle nr 11/08.

Detailplaneeringuga moodustatakse olemasolevatest maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksustest:

- viis elamumaa sihtotstarbega krunti suurustega vastavalt (Pos 3) 6571 m<sup>2</sup>, (Pos 5) 6622 m<sup>2</sup>, (Pos 6) 5521 m<sup>2</sup>, (Pos 7) 5772 m<sup>2</sup>, (Pos 8) 4765 m<sup>2</sup>,
- üks 100 % ärimaa sihtotstarbega krunt suurusega vastavalt (Pos 1) 21 112 m<sup>2</sup>,
- üks 95% äri- ja 5% tootmismaa sihtotstarbega krunt suurusega vastavalt (Pos 2) 23499 m<sup>2</sup>,
- üks üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt suurusega vastavalt (Pos 4) 10371 m<sup>2</sup>,
- kaks transpordimaa sihtotstarbega krunti suurustega vastavalt (Pos 9) 8423 m<sup>2</sup>, (Pos 10) 3492 m<sup>2</sup> ja (Pos 11) 3949 m<sup>2</sup>.

Võrreldes 2011. a avalikustatud planeeringulahendusega vähendati:

- äri- ja tootmismaa kruntide arvu neljalt kahele;
- äri- ja tootmismaa kruntidel hoonete ehitisealust pindala 38636 ruutmeetrilt 4000 ruutmeetrile, s.o 89,6 % võrra;
- äri- ja tootmismaa kruntidel hoonete suletud brutopinda 75000 ruutmeetrilt 4000 ruutmeetrile, s.o 94,6 % võrra. Sealhulgas äripinda 54275 ruutmeetrilt 3960 ruutmeetrile, s.o 92,7 % võrra ja tootmispinda 20725 ruutmeetrilt 40 ruutmeetrile, s.o 99,8 % võrra;
- äri- ja tootmismaa kruntidel parkimiskohti 910 kohalt 146 kohale, s.o 84 % võrra;
- elamumaal korterite arvu 83 korterilt 0 korterile, s.o 100 % võrra.

Elamumaa sihtotstarbega kruntidele määratakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone püstitamiseks, ehitisealuse pinnaga kuni 400 m<sup>2</sup>. Elamute suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 9 m, kuni 3 maapealset korrust ja kuni 1 maa-alune korrus. Abihoonete suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 5 m ning üks maapealne korrus. Lubatud katuse kalle on määratud vahemikus 0-20 kraadi.

Ärimaa sihtotstarbega krundile määratakse ehitusõigus ühe hoone püstitamiseks, ehitisealuse pinnaga kuni 2000 m<sup>2</sup>. Hoone suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 9 m, kuni 3 maapealset korrust ja kuni 1 maa alune korrus. Lubatud katuse kalle on määratud vahemikus 0-20 kraadi.

Äri- tootmismaa sihtotstarbega krundile määratakse ehitusõigus kuni kolme hoone püstitamiseks, ehitisealuse pinnaga kuni 2000 m<sup>2</sup>. Hoonete suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 9 m, kuni 3 maapealset korrust ja kuni 1 maa-alune korrus. Lubatud katuse kalle on määratud vahemikus 0-20 kraadi.

Üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega krundid on ehitusõiguseta.

#### **D. Vastavus kehtivale Harku valla üldplaneeringule**

Detailplaneering on kooskõlas Harku valla üldplaneeringuga, mille kohaselt paikneb planeeritav ala osaliselt elamumaa, osaliselt ärimaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal. Ärimaa juhtfunktsioon ulatub Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteest 200 m kaugusele ja sealt edasi algab elamumaa juhtfunktsioon.

#### **E. Maavanema heakskiidu saanud detailplaneeringu sisu**

15.10.2015 kirjaga nr 6-7/3595 Harju Maavanema heakskiidu saanud lahendusega oli planeeritavale alale kavandatud kokku 13 krunti, millest 2 äri- ja tootmismaa, 5 elamumaa, 4 transpordimaa ja 2 üldkasutatava maa sihtotstarbega krunti.

Äri- ja tootmismaa kruntidele kavandati kokku kuni 17 hoonet, ehitusaluse pindalaga kuni 6600 m<sup>2</sup>, täisehitusega kuni 97%, suletud brutopinnaga kokku kuni 17500 m<sup>2</sup>, millest 11260 m<sup>2</sup> äripinnana ja 6240 m<sup>2</sup> tootmispinnana.

Hoonete maksimaalseks kõrguseks kavandati krundil nr 1 kuni 12 m ja krundil nr 2 kuni 10 m.

Maapealseid korruseid kavandati krundil nr 1 kuni 4 ja krundil nr 2 kuni 3. Mõlemale krundile on lubatud rajada ka maa-alune korrus.

Parkimiskohti oli äri- ja tootmismaa kruntidele kavandatud kokku 270.

Äri- ja tootmismaa krundid olid paigutatud Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteega paralleelselt nii, et need toimiksid ühtlasi ka maanteelt leviva müra takistava elemendina elamukruntidele, mis jäävad nende taha.

Elamumaa kruntidele kavandati kokku kuni 5 korterelamut, ehitusaluse pindalaga kuni 7447 m<sup>2</sup>, täisehitusega kuni 20 %, suletud brutopinnaga kuni 14894 m<sup>2</sup>.

Hoonete maksimaalseks kõrguseks oli kavandatud kuni 10 m.

Maapealseid korruseid oli kavandatud kuni 3, maa-aluseid korruseid ette ei nähtud. Kortereid oli kavandatud kokku 81 ning parkimiskohti vähemalt 197, mis tagas igale elamumaa krundile 2,4 parkimiskohta igale korterile ümardatuna üles täisarvuni. Parkimislahenduses oli arvestatud igale korterile 2 kohta ning külaliskohad igale korterelamu krundile, milleks oli korterite arv korrutatud koefitsiendiga 0,4 ning saadud arv suurendatud lähima täisarvuni. Külaliskohtade parkimisalale pääs ei tohtinud olla tõkestatud (väravate, tõkkepuude vmt).

Üldkasutatava maa ja transpordimaa krundid olid ehitusõigusega, välja arvatud transpordimaa krunt nr 13, millele oli määratud ehitusõigus 1 maapealse korrusega, kuni 4 m kõrguse ja kuni 36 m<sup>2</sup> suuruse ehitusaluse pindalaga alajaama rajamiseks.

Üldkasutatavad haljasalad oli kavandatud korterelamute vahele. Transpordimaad teenindavad teid, millest üks oli kortermajade juurde viiv tupiktee, teine kortermajade ja ärimaa juurde viiv tupiktee, kolmas Vana-Klooga maanteed ja Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteed ühendav tee ning neljas Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee äärne kergliiklustee.

Elektrivarustus oli planeeritaval alal lahendatud kahe kavandatava alajaama baasil.

Vee- ja kanalisatsioonilahendus oli kavandatud tsentraalsena, liitumisega Vääna-Jõesuu ja Viti süsteemidega ning Suurupi reoveepuhastiga.

## **F. Detailplaneeringu menetluse käik kuni vastuvõtmiseni**

- Detailplaneeringu koostamise algatas Harku Vallavolikogu 19. juunil 2008 otsusega nr 82.
- Planeeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtade tutvustamise avalik arutelu toimus Harku vallas 04. novembril 2008.
- Harku Vallavalitsuse 03. augusti 2010 korraldusega nr 967 jäeti algatamata detailplaneeringule keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). Korraldusele eelnevalt edastas Harku Vallavalitsus Keskkonnaametile detailplaneeringu ning OÜ Hendrikson&Ko poolt koostatud ekspertarvamuse „Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse otsustamise alused“. Keskkonnaamet viitas puudustele esitatud materjalides, kuid asus seejuures seisukohale, et detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt ilmtingimatut vajadust viia läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine.
- Harku Vallavalitsus edastas detailplaneeringu 17. augustil 2010 Harju Maavanemale üldplaneeringut muutva detailplaneeringu puhul täiendavate kooskõlastamiste vajaduse üle otsustamiseks.
- Harju Maavanem vastas 20. septembril 2010, et ei pea vajalikuks määrata detailplaneeringule täiendavaid kooskõlastusi riigiasutustega ja esitas omapoolsed märkused planeeringulahendusele.
- Harku Vallavolikogu võttis korrigeeritud ja täiendatud ning kooskõlastatud detailplaneeringu lahenduse vastu 30. detsembril 2010 otsusega nr 113.

## **G. Vastuvõetud ja avalikustatud detailplaneeringu sisu**

Vastuvõetud ja avalikustatud lahenduses oli kavandatud kokku 14 järgmist krunti: 1 ärimaa sihtotstarbega, 3 äri- ja tootmismaa segasihtotstarbega, 3 elamumaa sihtotstarbega, 1 tootmismaa sihtotstarbega, 1 maatulundusmaa sihtotstarbega, 2 transpordimaa sihtotstarbega ning 3 sotsiaalmaa sihtotstarbega, üldkasutatava maa alaliigiga.

Ärimaa ning äri- ja tootmismaa segasihtotstarbega kruntidele nr 1, 2, 3 ja 4, kogupindalaga 42006 m<sup>2</sup> kavandati ehitusõigus järgmiste näitajatega:

- kokku 12 hoonet;
- suurim lubatud kõrguse 9- 12 m;
- kuni 3-4 maapealset ja kuni 1 maa-alune korrus;
- suurim lubatud ehitusalune pindala kokku 38636 m<sup>2</sup>;
- lubatud suletud brutopind äriruumidele kokku 54275 m<sup>2</sup> ja tootmisruumidele 20725 m<sup>2</sup> ning kõigile ruumidele kokku 75000 m<sup>2</sup>.

Parkimiskohti oli kruntidele nr 1, 2, 3 ja 4 kavandatud kokku 910.

Elamumaa sihtotstarbega kruntidele nr 5, 7 ja 9, kogupindalaga 27782 m<sup>2</sup> oli kavandatud ehitusõigus järgmiste näitajatega:

- kuni 5 korterelamut kokku kuni 83 korteri rajamiseks;
- kõrgus kuni 9 m;
- kuni 3 maapealset korrust;
- suurim lubatud ehitusalune pindalaga kokku 10797 m<sup>2</sup>;
- suletud brutopind kokku kuni 10000 m<sup>2</sup>.

Parkimiskohti oli kruntidele nr 5, 7 ja 9 kavandatud kokku kuni 201.

Tootmismaa sihtotstarbega krunt nr 12 suurusega 499 m<sup>2</sup> kavandati planeeritava ala veega varustava puurkaevu tarbeks sanitaarkaitsealaga 50 m (raadius). Ehitusõiguseks kavandati sellele krundile: 1 hoone rajamine, kõrgusega kuni 4 m, 1 maapealse korrusega, ehitusaluse pindala kuni 165 m<sup>2</sup>, suletud brutopinnaga kuni 165 m<sup>2</sup>.

Ehitusõiguseta maatulundusmaa sihtotstarbega krunt suurusega 5180 m<sup>2</sup> oli kavandatud tootmismaa krundi ja elamumaa kruntide vahele ning seda kattis peaaegu täies ulatuses kavandatud puurkaevu sanitaarkaitseala.

Transpordimaa sihtotstarbega krundid nr 10 ja 11 olid kavandatud maantee äärse kergliiklustee teenindamiseks ja planeeritavale alale kavandatud tänavavõrgu teenindamiseks. Ehitusõiguseta transpordimaa kogupindala oli kavandatud kokku 15886 m<sup>2</sup>.

Sotsiaalmaa sihtotstarbega üldkasutatava maa alaliigiga, ehitusõiguseta krundid nr 6, 13 ja 14 olid kavandatud avalike haljasaladena kogupindalaga 8612 m<sup>2</sup>.

## **H. Detailplaneeringu avalik väljapanek ja menetluse peatumine veevarustuse selgitamiseks**

Harku Vallavalitsus korraldas vastuvõetud planeeringulahenduse avaliku väljapaneku 27. jaanuarist 2011 kuni 23. veebruarini 2011 Harku vallas, Suurupi külas, Kivi bussipeatuses ja Harku valla veebilehel internetis.

Detailplaneeringu avalikustamise jooksul esitati vallavalitsusele 21 avaldust ettepanekute ja vastuväidetega. Ettepanekud ja vastuväited on täpsemalt kirjeldatud korralduses edaspidi.

Tulenevalt asjaolust, et detailplaneeringu avalikustamise järel selgus vajadus täpsustada detailplaneeringus veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendust, kuna samal ajal selgusid valla põhjaveeressursside osas puudujäägid, teatas Harku Vallavalitsus 19. aprilli 2011 ja

20. aprilli 2011 kirjades avalduste esitajatele, et annab vastuväidete ja ettepanekute kohta seisukoha ning teatab avalikustamise järgse avaliku arutelu toimumise aja ja koha pärast veevarustuse osas uue lahenduse väljatöötamist.

### **I. Detailplaneeringu menetluse jätkumine ja muudetud detailplaneeringu sisu**

Vastavalt valla vee-ettevõtte OÜ Strantum 17. mail 2011 väljastatud tehnilistele tingimustele ja Harku Vallavalitsuse ettepanekutele, muudeti planeeringuala veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendust ning detailplaneeringus loobuti algselt planeeritud uue puurkaevu kavandamisest, mis oleks saanud toite Harku valla põhjaosas asuvast põhjaveemaardlast nr 46 „Muraste“. Selle asemel nähti ette planeeritavale alale kavandatud veetorustiku liitmist Vääna-Jõesuu ja Viti piirkonda projekteeritud ühisveevärgi süsteemiga, mis on tänaseks päevaks rajatud. Selle ühisveevärgi toitepuurkaevud asuvad Viti külas maaüksusel Rokson (katastritunnus 19809:044:0001) ja Vääna-Jõesuu külas maaüksusel Hiie tee 23 (katastritunnus 19801:011:1088) ning jäävad põhjaveemaardla nr 25 „Harku vald“ piirkonda. Sellega lahendati põhjaveevarude puudulik ressurs, kuna maardlas nr 25 erinevalt maardlaga nr 46 on planeeritava ala veega varustamiseks vajalik ressurs olemas.

Tulenevalt uuest veevarustuse lahendusest ja puurkaevu kavandamisest loobumisest ning võttes arvesse avalikustamise jooksul esitatud vastuväiteid, töötas planeeringu koostaja välja 2013. a uue planeeringulahenduse, mida tutvustati avalikustamise järgsel avalikul arutelul 04. aprillil 2013 Harku vallamajas.

2013. a muudetud ja täiendatud lahenduses oli kavandatud, planeeritavale alale kokku 11 krunti: 1 ärimaa sihtotstarbega, 3 äri- ja tootmismaa segasihtotstarbega, 3 elamumaa sihtotstarbega, 2 transpordimaa sihtotstarbega ja 2 sotsiaalmaa sihtotstarbega, üldkasutatava maa alaliigiga.

Võrreldes 2011. a avalikustatud variandiga oli kruntide arv vähenenud 3 võrra 14-lt 11-le. Ära jäeti 1 tootmismaa, 1 maatulundusmaa ja 1 üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt.

Ärimaa ning äri- ja tootmismaa segasihtotstarbega kruntidele nr 1, 2, 3 ja 4, kogupindalaga 42013 m<sup>2</sup> (suurendati 7 m<sup>2</sup> võrra) kavandati ehitusõigus järgmiste näitajatega:

- kokku 12 hoonet;
- suurim lubatud kõrgus 9-12 m;
- kuni 3-4 maapealset ja 1 maa-alune korrus;
- suurim lubatud ehitusalune pindala 38367 m<sup>2</sup> (vähendati 269 m<sup>2</sup> võrra);
- suletud brutopind äriruumidele kokku kuni 37993 m<sup>2</sup> (vähendati 16282 m<sup>2</sup> võrra s.o 30 %);
- suletud brutopind tootmisruumidele kokku kuni 14508 m<sup>2</sup> (vähendati 6217 m<sup>2</sup> võrra s.o 30 %);
- suletud brutopind kokku kuni 52501 m<sup>2</sup> (vähendati 22499 m<sup>2</sup> võrra s.o 30 %).

Parkimiskohti oli kruntidele nr 1, 2, 3 ja 4 kokku kavandatud 640 (vähendati 270 koha võrra s.o 30%).

Elamumaa sihtotstarbega kruntidele nr 5, 8 ja 9, kogupindalaga 31714 m<sup>2</sup> (suurendati 3932 m<sup>2</sup> võrra s.o 14 %) oli kavandatud ehitusõigus järgmiste näitajatega:

- kokku kuni 5 korterelamut kokku kuni 59 korteri rajamiseks;
- kõrgus kuni 9 m;
- kuni 3 maapealset korrust;
- suurim lubatud ehitusalune pindala kokku kuni 6250 m<sup>2</sup> (vähendati 4547 m<sup>2</sup> võrra s.o 42%);
- suletud brutopind kokku kuni 8500 m<sup>2</sup> (vähendati 1500 m<sup>2</sup> võrra s.o 15 %).

Parkimiskohti oli kruntidele nr 5, 8 ja 9 kavandatud kokku 142 (vähendati 59 võrra s.o 30 %).

Transpordimaa sihtotstarbega krundid nr 10 ja 11 olid kavandatud. Üks maantee äärse kergliiklustee teenindamiseks ja teine planeeritavale alale kavandatud tänavavõrgu

teenindamiseks. Ehitusõigusega transpordimaa kogupindala oli kavandatud kokku 16298 m<sup>2</sup> (suurendati 412 m<sup>2</sup> võrra s.o 3 %).

Sotsiaalmaa sihtotstarbega üldkasutatava maa alaliigiga, ehitusõigusega krundid nr 6 ja 7 olid kavandatud avalike haljasaladena kogupindalaga 10014 m<sup>2</sup> (suurendati 1402 m<sup>2</sup> võrra, s.o 16 %).

Vahepeelses planeeringulahenduses jagati ehitusõiguse realiseerimine 3 etappi:

I etapp hõlmas äri- ja tootmismaa segasihtotstarbega krundi nr 2, elamumaa sihtotstarbega krundi nr 5 kirdepoolset osa ja üldkasutatava maa sihtotstarbega krundi nr 6 ning transpordimaa krundi nr 10 läänepoolset osa. Elamumaa krundile oli kavandatud 2 hoonestusala ja 2 korterelamu ehitusõigus. I etapis oleks olnud realiseeritav elamumaa krundil kirdepoolsel hoonestusalal 1 korterelamu ehitusõigus.

II etapp hõlmas äri- ja tootmismaa segasihtotstarbega krunde nr 3 ja 4 elamumaa sihtotstarbega krunde nr 8 ja 9 ja üldkasutatava maa sihtotstarbega krundi nr 7 ning transpordimaa krundi nr 10 idapoolset osa.

III etapp hõlmas äri- ja tootmismaa segasihtotstarbega krundi nr 1 ja elamumaa sihtotstarbega krundi nr 5 edelapoolset hoonestusala. Elamumaa krundile oli kavandatud 2 hoonestusala ja 2 korterelamu ehitusõigus. III etapis oleks olnud realiseeritav elamumaa krundil edelapoolsel hoonestusalal 1 korterelamu ehitusõigus.

Etapiviisiline jaotus tähendas, et enne järgmisesse ehitusetappi sisenemist pidi valmis olema ja toimima eelnev ehitusetapp. Planeerija ja planeeringust huvitatud isik leidsid, et selline lahendus maandab avalikkuse kahtluse esialgu kavandatud mahu suuruse ja realiseeritavuse osas.

Kuna Harku Vallavalitsus leidis, et kirjeldatud muudatused ei muuda detailplaneeringu põhilahendust ning valdavalt oli kavandatud ehitusõiguse vähendamist (keskmiselt 30 %), ei pidanud vallavalitsus uue avaliku väljapaneku korraldamist vajalikuks.

#### **J. Detailplaneeringu järelevalve ja selle tulemusel toimunud tegevus**

Harku Vallavalitsus edastas avalikustatud ja korrigeeritud detailplaneeringu koos lahendamata jäänud vastuväidete ja arvestamata jäänud ettepanekutega Harju Maavanemale 29. aprillil 2013.

Harju Maavanem korraldas 18. juunil 2013 detailplaneeringu avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isikute ja kohaliku omavalitsuse esindajate seisukohtade ärakuulamiseks nõupidamise. Nõupidamise käigus loobusid osadest oma vastuväidetest ning ettepanekutest P.K. ja D.R., enamus vastuväidetest jäid siiski lahendamata. Ettepanekud ja vastuväited on täpsemalt kirjeldatud korralduses edaspidi. Harju Maavanem andis oma seisukoha detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud ülesjäänud vastuväidetele oma 03. septembri 2013 kirjaga, juhtides Harku Vallavalitsuse tähelepanu mitmetele küsimustele.

Planeeringust huvitatud isiku nimel edastasid Advokaadibüroo SORAINEN AS esindajad vandeadvokaat Allar Jõks ja vandeadvokaat Urmas Volens 19. septembril 2013 Harku Vallavalitsusele pöördumise, kus andsid omapoolse juriidilise hinnangu Harju Maavanema järelevalve tulemusele ja selle käigus kohalikule omavalitsusele esitatud täpsustavatele küsimustele.

Harku Vallavalitsus vastas 11. novembril 2013 Harju Maavanema esitatud järelevalve märkustele. Ühtlasi leidis Harku Vallavalitsus, et detailplaneeringu lahendus on antud kohta sobiv ja piirkonna tasakaalustatud arenguks vajalik, kuna kõik teadaolevad asjaolud

kinnitavad selle teostatavust. Detailplaneeringu menetlemine on toimunud õiguspäraselt kooskõlas planeerimisseaduse ja haldusmenetluse seaduse nõuetega ning huvitatud isikute arvamustega on arvestatud.

Harju Maavanem märkis 10. märtsil 2014 planeeringu üle järelevalvet teostades, et vaatamata kohaliku omavalitsuse poolt antud selgitustele ja hinnangule ning kuna kavandatud tegevus näeb antud piirkonda ette märkimisväärselt suure ehitusõiguse, siis võib sellise ehitusmahu tervikuna realiseerimine isegi (ehitus)etappideks jaotatuna osutada problemaatiliseks või koguni võimatuks. Sellest tulenevalt soovitas maavanem detailplaneeringu koostamist korraldaval kohalikul omavalitsusel antud juhul tõsiselt kaaluda detailplaneeringu osalist kehtestamist, s.o esmajärjekorras I (ehitus) etapi ulatuses kehtestamist.

Maavanem toonitas lõpliku järelevalve käigus, et detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise kohta teate avaldamata jätmine Harku valla ehitusmääruses (Harku Vallavolikogu 30. augusti 2007 määrus nr 14) sätestatud teadete avaldamise kohas, s.o Eesti Päevalehes, on kahtlemata menetlusviga, kuid tegemist ei ole sellise menetlusveaga, mis mõjutaks asja otsustamist ning tingiks hilisemalt haldusakti (kehtestamise korralduse) kehtetuks tunnistamise. Haldusmenetluse seaduse § 58 kohaselt ei saa haldusakti kehtetuks tunnistamist nõuda üksnes menetlus- või vorminõuete rikkumise tõttu, kui nimetatud rikkumised ei võinud mõjutada asja otsustamist. Huvitatud isiku esindaja poolt esitatud teabe kohaselt on avalikkuse osalemine detailplaneeringu menetlemisel olnud ulatuslik ja aktiivne. Seda tõendavad arvukad planeeritud arendust tutvustavad artiklid, mis on muuhulgas ilmunud ka detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal. Järelikult on avalikkusel olnud laialdane võimalus detailplaneeringuga tutvuda ja selle kohta soovi korral ettepanekuid ja vastuväiteid esitada. Seda tõendab ka rohkete vastuväite ja ettepaneku kirjade esitamine avaliku väljapaneku ajal. Järelevalve tulemusena andis Harju Maavanem heakskiidu detailplaneeringu kehtestamiseks, kuid soovitas Harku vallal käesoleval juhul tõsiselt kaaluda detailplaneeringu osalist kehtestamist, s.o esmajärjekorras I (ehitus) etapi ulatuses planeeringulahenduse kehtestamist. Maavanem leidis, et juhul, kui kohalik omavalitsus ei pea detailplaneeringu osalist kehtestamist otstarbekaks, tuleb seda vastavas haldusaktis igakülgselt põhjendada.

Harku Vallavalitsus pöördus planeeringust huvitatud isiku poole ning selgitas, et nõustub Harju Maavanema poolt teostatud järelevalve tulemustega ning sealhulgas ka soovitusel kehtestada planeeringust vaid kavandatud I ehitusetapp. Harku Vallavalitsus selgitas huvitatud isikule, et ei pea perspektiivikaks jätkata detailplaneeringu menetlust vastuolus maavanema poolt järelevalve käigus tehtud soovitusel.

Planeeringust huvitatud isik võttis Harju Maavanema järelevalve tulemused ja soovitused ning Harku Vallavalitsuse seisukoha teadmiseks ja lasi planeerijal planeeringulahendust veelkord muuta ning täiendada.

#### **K. Muudetud detailplaneeringu sisu ja selle võrdlus avalikustatud lahendusega**

Muudatuse käigus vähendati oluliselt esialgu kavandatud äri- ja tootmismaa ehitusmahtu. Nii viisi loobus huvitatud isik ehitamise etapiviisilisusest ning jagas vahepeal I ehitusetapiks kavandatud äri- ja tootmismaa ehitusõiguse mahu kogu planeeritava ala piires.

Võrreldes 2011. a avalikustatud planeeringulahendusega vähendati:

- äri- ja tootmismaa kruntide arvu neljalt kahele;
- äri- ja tootmismaa kruntidel hoonete ehitusalust pindala 38636 ruutmeetrilt 6600 ruutmeetrile, s.o 83% võrra;
- äri- ja tootmismaa kruntidel hoonete suletud brutopinda 75000 ruutmeetrilt 17500 ruutmeetrile, s.o 77% võrra. Sealhulgas äripinda 54275 ruutmeetrilt 11260 ruutmeetrile, s.o 79% võrra ja tootmispinda 20725 ruutmeetrilt 6240 ruutmeetrile, s.o 70% võrra;

- äri- ja tootmismaa kruntidel parkimiskohti 910 kohalt 270 kohale, s.o 70% võrra;
- elamumaal korterite arvu 83 korterilt 81 korterile, s.o 2% võrra;

Lisaks loobuti puurkaevu kavandamisest ning töötati läbi sademevee ärajuhtimine planeeritavalt alalt. Muudeti ka korterelamute krundijaotust ja transpordimaa kruntimist. Võrreldes 2011.a avalikustatud planeeringulahendusega suurendati korterelamute kõrgust 1 meetri võrra, 10 meetrile selleks, et tehniliselt oleks võimalik projekteerida 3-korruselised korterelamud. Nimelt on tavapärane elukorruse kõrgus 3 meetrit, s.o kõrgus ühe korruse põrandapinnast järgmise korruseni. 10 m puhul on võimalik rajada hoonele ka vajalik sokkel ja katus ning parapett ehk rinnatis.

#### **L. Huvitatud isikuga lepingute sõlmimine**

31. juulil 2015.a. sõlmis Harku vald planeeringust huvitatud isikutega Klooga P2 OÜ ja Oxford Investments OÜ lihtkirjaliku lepingu detailplaneeringu koostamise õiguse ja detailplaneeringu koostamise rahastamise üleandmiseks ning detailplaneeringu kohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks. Lepingus on muuhulgas fikseeritud planeeringust huvitatud isikute kohustusena detailplaneeringu järgse tehnilise infrastruktuuri projekteerimise ja ehituse rahastamine.

Lepingus sisaldub ka huvitatud isiku kohustus panustada valla sotsiaalse infrastruktuuri rajamisse selliselt, et iga kavandatud elamuühiku kohta tuleb maksta 4314 €.

Valla ja Klooga P2 OÜ (arendaja, huvitatud isik) vahel on 23.12.2015.a. sõlmitud tekkivate kinnistute võlaõiguslik tasuta võõrandamise leping ja avaldus eelmärke kinnistamiseks, ühishüpoteeği seadmise leping ja asjaõigusleping.

Valla ja arendaja vahel on 21.03.2016.a. sõlmitud ühishüpoteeği seadmise leping ja asjaõiguslik leping. Nimetatud lepinguga seati ühishüpoteeék sotsiaalse infrastruktuuri tasu maksmise tagamiseks.

Valla ja arendaja vahel on 24.03.2016.a. sõlmitud 23.12.2015 lepingu muutmise leping ja kinnistamisavaldus eelmärke muutmiseks.

Valla ja arendaja vahel on 06.10.2016.a. sõlmitud 23.12.2015 lepingu osalise lõpetamise ja muutmise leping kinnistamisavalduse eelmärke muutmiseks, hüpoteeégiga tagatavate nõuete muutmise leping, ühishüpoteeği seadmise leping ja asjaõigusleping.

06.10.2016.a. lepinguga muuhulgas täiendati ja täpsustati 23.12.2015.a. ja 24.03.2016.a. lepinguid. 06.10.2016 lepingu sõlmimise vajadus tulenes muuhulgas ka asjaolust, et huvitatud isik soovis detailplaneeringu kehtestamist osaliselt, st vaid detailplaneeringu joonisel märgitud positsioonide 1, 2, 11, 12 ja 13 osas.

Kuna 06.10.2016.a. sõlmitud leping koostati arvestusega, et arendaja soovib detailplaneeringu osalist kehtestamist ainult äri- ja tootmismaa osas (elamute ehitamist ei kavandatud), siis sotsiaalse infrastruktuuri tasu maksmist selle lepinguga ei tagatud.

2017. aasta alguses muudeti taaskord planeeringulahendust ja käesoleval hetkel taotletakse korrigeeritud planeeringulahenduse kehtestamist kogu planeeritaval alal. Sellega seoses sõlmiti valla ja arendaja vahel 06.10.2017 täiendav notariaalne lepingu muutmise leping, ühishüpoteeékidega tagatavate nõuete muutmise leping ja kinnistamisavaldus eelmärke muutmiseks vastavalt korrigeeritud planeeringulahendusele. Lepingus käsitleti muuhulgas arendaja panustamist sotsiaalsesse infrastruktuuri.

Kokkuvõtvalt on vald ja arendaja 31.07.2015.a., 23.12.2015.a., 21.03.2016.a., 24.03.2016.a., 06.10.2016.a. ja 06.10.2017.a. lepingutega kokku leppinud, et arendaja kohustub omal kulul valmis ehitama tehnilise infrastruktuuri, mille hulka kuuluvad:

- maantee ristmik, sõidutee, kergliiklustee, v.a olemasolev kergliiklustee maantee ääres, kõnnitee;
- tänavavalgustus;
- sademeveekraavid kuni suubumisega Viti peakraavi, truubid sõidutee ja maantee alla;
- sademevee kanalisatsioon, ühisveevärk ja -kanalisatsioon, tuletõrje veevõtu mahuti.

Samuti on huvitatud isikul kohustus kuue (6) kuu jooksul maakorralduslike toimingute lõpetamisest ja nende kohta katastriüksuste moodustamisest võõrandada vallale tasuta:

- transpordimaa sihtotstarbega krundid, detailplaneeringu joonisel märgitud positsioonidega nr 9, nr 10 ja nr 11 heakorrastatud kujul (kinnistusraamatusse on kantud vastavad eelmärked);
- sotsiaalmaa sihtotstarbega (üldkasutatav maa) kinnistu positsiooniga nr 4.

Tehniline infrastruktuur rajatakse pärast eelnimetatud kinnistute võõrandamist vallale. Huvitatud isiku kulul tehnilise infrastruktuuri väljaehitamise kohustuse ja sotsiaalse infrastruktuuri tasu maksmise tagamiseks on valla kasuks seatud ühishüpoteedid kogusuurusega 1 773 382 (üks miljon seitsesada seitsekümmend kolm tuhat kolmsada kaheksakümmend kaks) eurot.

Vald ja arendaja on kokku leppinud, et arendaja kohustub hüpoteedid üle kandma kehtestatud detailplaneeringu alusel kinnistute moodustamise järgselt:

- ärimaa sihtotstarbega kinnistutele, mis vastavad detailplaneeringu põhijoonisel positsioonidele nr 1 ja nr 2;
- elamumaa sihtotstarbega kinnistule, mis vastab põhijoonisel positsioonile nr 8.

Arendaja on kohustatud panustama sotsiaalse infrastruktuuri rajamisse iga lisanduva elamuühiku kohta 4314 eurot ehk kokku (5\*4314 €) 21570 eurot.

#### **M. Detailplaneeringu avalik tutvustamine ja arutelu**

Harku Vallavalitsus konsulteeris Harju Maavalitsusega detailplaneeringu menetluse jätkamise osas ning korraldas vastavalt soovitusele 10. septembril 2015 kehtestamisele suunatava detailplaneeringu lahenduse avaliku tutvustamise koos materjalide eelneva ülespanekuga Harku valla kodulehel. Tutvustamisest ning ülespanekust teavitati valla lehes ja maakonnalehes.

Tutvustaval arutelul osales 16 isikut ning hoolimata planeeringulahenduses tehtud olulisest mahtude vähendamisest jäid kõik detailplaneeringu avalikustamisel esitatud vastuväited esitajate poolt tagasi võtmata.

#### **N. Detailplaneeringu täiendav järelevalve**

Harku Vallavalitsus edastas detailplaneeringu 22. septembril 2015 uuesti Harju Maavanemale järelevalve teostamiseks ning üldplaneeringu muudatuse osas heakskiidu andmiseks. Täiendavad parandused planeeringulahenduse osas edastati maavanemale 06. oktoobril 2015.

Harju Maavanem, tutvunud muudetud, vähendatud ja korrigeeritud planeeringulahendusega, leidis, et kuna muudatused ja vähendused ei ole tinginud planeeringu põhilahenduse muutmist puudub vajadus korrata detailplaneeringu avalikku väljapanekut. Maavanem nõustus kehtiva üldplaneeringu muutmisega ning andis 15.10.2015 kirjaga nr 6-7/3595 heakskiidu detailplaneeringu kehtestamiseks järelevalvele esitatud kujul täies mahus.

#### **O. Detailplaneeringu menetluse käigus esitatud vastuväited ja ettepanekud**

Järgnevalt käsitletakse detailplaneeringu menetluse käigus esitatud vastuväiteid ja ettepanekuid. Enamik neist on laekunud 2011. a. detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus. Vähesel määral on vastuväiteid ja ettepanekuid esitatud ka hiljem.

Iga ettepaneku või vastuväite esitaja juures hinnatakse tema eeldatavat puutumust detailplaneeringuga. Sellest järeldub, kas arvamus on esitatud enda õiguste kaitseks või avalikes huvides. Kuna avalikku huvi kaitsevad eelkõige kohaliku omavalitsuse üksus ning riik enda asutuste kaudu, on kahtlemata suurem kaal esitatul, mis tuleneb isiku subjektiivsete õiguste (näiteks omandiõigus) kaitsest. Viimase eelduseks on asjaolu, et põhjenduse koosseisus esitatud faktid on tõele vastavuse tõttu usutavad.

Vallavalitsus arvestab subjektiivsete õiguste riive selgitamisel ka keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 23 lõikest 1 tulenevaga, mille järgi on igatüüpi õigus tervise- ja heaoluvajadustele vastavale keskkonnale, millega tal on oluline puutumus.

Arvestades eeltoodut ja senist planeerimispraktikat, saab üldjuhul suurem kaal olla nende isikute arvamusel, kelle elu- või tegevuskoht jääb detailplaneeringu ala lähistele ning kelle elukvaliteet võib seeläbi olla detailplaneeringuga kavandatud tegevusest mõjutatud.

Nurmepõllu, Vana-Klooga mnt 39, Vana-Klooga mnt 43 ja Vana-Klooga mnt 33 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu kohta esitasid valdavalt vastuväiteid ja ettepanekuid detailplaneeringu alast kaugemal kui 1 km elavad või tegutsevad isikud.

Enamikel arvamusel esitajatel võiks puutumus alal toimuva tegevuse võimaliku negatiivse küljega seisneda Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteele sõidukite lisandumisest tulenevas. Sõidukite lisandumine võiks teatud ajal päevast pikendada Tallinnasse jõudmise aega või muuta aegavõtmaks maanteele väljasõidu.

Liikluse osas Inseneribüroo Stratum poolt antud eksperthinnangu põhjal eelnevat järeldada ei saa. Ekspert leidis, et planeeringu idee on vähendada liikluskoormust ja tuua teenindav funktsioon elukohale lähemale. Lisaks võimaldab kergliiklustee külastada keskust ka ilma autotranspordita.

Arvamustes on välja toodud ka detailplaneeringu elluviimisel esinev oht maanteel liiklusõnnetuste arvu suurenemiseks, milline väide ei ole tõendatud ega tundu usutav. Detailplaneeringu alaga piirneval lõigul on 2015. a. loenduse<sup>1</sup> andmetele liiklussagedus 3000-5999 (4781) autot ööpäevas. Suurupi teest Tallinna poole jäävatel Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee lõikudel on Muraste ja Ilmandu külas liiklussagedus 6000-9999 (8825) autot ööpäevas. Puudub teave, et Muraste ja Ilmandu külas oleks liiklussagedus sellisel tasemel, et olemasoleva piirkiiruse juures esineks sageduse kasvades oht liiklusõnnetuste tekkeks.

Tabasalu-Tallinna lõigul ulatub liiklussagedus 15 000 autoni ööpäevas. Samas on nimetatud lõigul kiirus oluliselt piiratud ning sarnaselt Muraste ja Ilmandu külaga on loodud võimalused ohutuks tee ületamiseks.

Mitmed ettepanekud-vastuväited on esitatud ühemõtteliselt avalikes huvides, näiteks eluslooduse kaitsmiseks. Selliste arvamuste tõsiseltvõetavuse üheks eelduseks on arvamusel esitaja teadmised ja kogemused nimetatud valdkonnast.

Esines ka arvamus, milles väljendati kahtlust kavandatava lahenduse teostatavuse, st selle majandusliku põhjendatuse suhtes. Vallavalitsus märgib siinkohal, et varasemalt esitatud lahenduste osas (2011-2015) oli kahtlus, et kavandatav arendus ei pruugi olla lähiajal tervikuna elluviidav, kuid uus oluliselt vähendatud ehitusmahtudega lahendus, mida tutvustati avalikkusele 21.06.2017, on realistlik ja lähiajal teostatav. Samas on siiski tegemist asjaoluga, mida hindab ja mille eest vastutab kinnisasja omanik. Kuna Vääna-Jõesuu, Viti ja Suurupi piirkonnas teenindavat infrastruktuuri napib, siis on liikumisteede ristumiskohal esinev eraalgatus teenindava keskuse rajamiseks paikkonna elukeskkonna arengut toetav. Vallavalitsus eeldab kinnisasja omaniku poolt heas usus toimimist, kuni praktika ei kinnita

<sup>1</sup> Leitav veebist <http://www.mnt.ee/tartu/index.php?id=10658>

vastupidist. Eeldatavalt peaks ärimaal kavandatu elluviimist soodustama ka käesoleva korralduse eelnevates jaotistes kirjeldatud kavandatava ehitustegevuse mahu menetluse käigus oluline vähendamine võrreldes 2011. a ja ka 2015. a avalikustatud planeeringulahendustega. Näiteks vähendati 2015. aastal tutvustatud detailplaneeringu lahenduses äri- ja tootmismaa kruntidel hoonete suletud brutopinda 75000 ruutmeetrilt 17500 ruutmeetrile, s.o 77% võrra, kuid käesolevas kehtestamisele esitatud lahenduses vähendatakse ärimaa suletud brutopind 4000 m<sup>2</sup> peale, s.o u 90% võrra ja tootmismaa suletud brutopind vähendatakse 40 m<sup>2</sup> peale, s.o u 99 % võrra.

Vallavalitsus juhib siinkohal tähelepanu asjaolule, et detailplaneeringuga määratakse üldjuhul lubatud ehitustegevuse piirid, näiteks hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind, kõrgus. St, mitte miski ei takista arendajat ka väiksemas mahus hooneid püstitamast võrreldes detailplaneeringuga enim lubatuga. Seda ka olukorras, kus suurima mahu väljaehitamine oleks majanduslikult põhjendamatu.

Mitmed 2011. a. esitatud arvamused on muutunud ainetuks seetõttu, et detailplaneeringu menetluse kestel on 2013. a. kehtestatud üldplaneeringuga määratud Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee ja Vana-Klooga maantee vaheline ala, sh detailplaneeringu ala tiheasustusalaks.

Nimetatud ala lõunaosa juhtotstarbeks on üldplaneeringuga määratud ärimaa ning ala põhjaosa juhtotstarbeks elamumaa. Käesoleval hetkel ei ole kõnealuse ala osas pooleli üldplaneeringu kehtestamise üle peetavaid vaidlusi. Sellises olukorras ei saa eeldada, et üldplaneeringuga määratud asutaks detailplaneeringuga muutma huvitatud isiku jaoks ebasoodsamaks.

Seega puudub vallavalitsusel vajadus asuda käesoleval hetkel põhjendama tiheasustusala moodustamise ja elamu- ja ärimaa juhtotstarbe määramisega seonduvat. Tuleb eeldada, et nimetatud asjaolud on läbikaalutud üldplaneeringu koostamisel.

Samuti puudub täna vajadus põhjendada suures mahus tootmismaa ja korterelamute kavandamist piirkonda, kuna kehtestamisele esitatud detailplaneeringu lahenduses on tootmismaa kavandatud piirkonda teenindava alajaama püstitamiseks ning viie elamumaa krundi ehitusõigust on korrigeeritud – viie korterelamu asemel on planeeringuga määratud ehitusõigus viie üksikelamu püstitamiseks.

Vastuväiteid ja ettepanekuid esitanud isikute nimed on järgnevalt asendatud initsiaalidega. Küll kirjeldatakse nende eeldatavat seost (elu- või tegevuskoht) detailplaneeringuga kavandatavaga.

**1.** Türisalu küla elanik E.To esitas 07. veebruaril 2011 e-kirjaga järgmised vastuväited:

- *Ala on aktiivses kasutuses sõraliste liikumistena rannametsa ja valla keske loodusmassiivi vahel.*

- *Ei ole otstarbekas planeerida uusi tiheasustusalasid. Eriti kohta, mis on keset loodusmaastikku ja hajaasustust.*

- *Planeeringud ei ole reaalselt teostatavad mittetasuvuse tõttu ja seega on fiktiivsed. Tõenäoliselt, et maa kõlbaks laenu tagatiseks või omaks suuremat müügiväärtust.*

Vallavalitsusele nähtub, et isik on arvamuse esitamisel lähtunud avaliku huvi kaitsest. Samas on tema poolt väljatoodud vajadust võimaldada loomadele liikumisteede olemasolu, arvestades samas ka kinnisasja omanike huvidega, selgitatud ja kaalutud uue üldplaneeringu koostamisel. Üldplaneeringus on selleks määratud rohekoridorid. Esmaselt esineb nimetatud rohevõrgustiku element Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”. Üldplaneeringuga on rohekoridoride paiknemist täpsustatud.

Esitatud arvamuses ei ole ühtlasi viidatud ühelegi uuringule.

Ülejäänud vastuväidetele on antud vastus käesoleva korralduse jaotise O algusosas.

Harku vallamajas 04. aprillil 2013 toimunud avalikustamise järgsel avalikul arutelul jäi E.To esitatud vastuväidete juurde ja mainis uute asjaoludena, et:

- on jahiseltsi liige ja pooldab, et jääks loomadele vaba liikumine ning kohalike jahimeeste andmetel seal loomad reaalselt liiguvad;
- ei ole otstarbekas moodustada uusi tiheasustusalasid, vallas on kehtestatud palju realiseerimata planeeringuid.

Vallavalitsus ei vaidle vastu asjaolule, et ka detailplaneeringu alas võivad loomad teatud määral liikuda, kuid nagu eelpool öeldud, on loomade liikumise koridorid juba määratud üldplaneeringuga.

Ehituspiirangutega rohekoridoriks on kõnealuses piirkonnas määratud ulatuslik ala detailplaneeringu alast ca 300 m kaugusel kirdes ja idas. Ei saa eeldada, et igas kohas, kus loomad saaksid liikuda, tuleks ehitustegevust piirata.

Harku Vallavalitsuse 03. augusti 2010 korraldusega nr 967 jäeti algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). Keskkonnamõju strateegilise hindamise otsustamine toimub keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses (§ 6 lõiked 1 ja 2) ja selle rakendusaktis<sup>2</sup> sätestatud aluste olemasolul.

E.To poolt teadaantu ei anna alust nimetatud korraldust muuta, sealhulgas hindamist uuesti kaaluda.

Harju Maavanem leidis järelevalve tulemusena antud hinnangutes muuhulgas, et:

- ka Riigikohus on oma senises praktikas pidanud oluliseks rõhutada, et keskkonnale avaldatava mõju strateegiline hindamine on kohustuslik üksnes seaduses sätestatud juhtudel;
- kehtiva õiguse kohaselt võib tegevusluba eeldavate projektide keskkonnamõju hindamine toimuda erinevatel menetlustappidel, s.o nii planeerimismenetluses, ehitusloa taotlemise kui ka kasutusloa taotlemise menetluses;
- kuigi PlanS § 1 lg 5 kohaselt ühendatakse võimaluse korral keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlus planeeringu koostamise menetlusega, ei nõua osundatud säte keskkonnamõju hindamist vältimatult planeerimismenetluses<sup>3</sup>.

-

2. Detailplaneeringu alaga põhjas piirneva Vana-Pääla 1 maaüksuse (14159 m<sup>2</sup>, elamumaa) omanik A-O.S esitas 14. veebruaril 2011 e-kirjaga järgmised vastuväited ja ettepanekud:

- *piirinaabrit, Harku vald Suurupi küla, Vana-Pääla 1 (19801:001:2602) ei ole kohaliku omavalitsuse ega arendaja poolt informeeritud planeeringukavatsusest; detailplaneering ei ole kooskõlastatud nimetatud kinnistu omanikuga - kooskõlastamise kiri planeerija poolt ei ole saadetud kinnistu omaniku elukohta - andmed selleks on Harku Vallavalitsuses olemas;*
- *vastavalt Planeeringuseaduse<sup>4</sup> § 6 ei saa olla planeeringu tellijaks eraõiguslik isik - planeeringualasse ulatub arhitektuurimälestise kaitsevöönd, planeering sisaldab ka kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanekut;*
- *kontaktvööndi analüüsi joonisel on tähistamata arhitektuurimälestis (Vana-Pääla mõisa peahoone) ja mälestise kaitsevöönd - 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist arvates (Muinsuskaitseadus § 25 lg 1).*

*-põhijoonisel on lahendamata parkimine, mänguväljak hoonestusala sees - väga suur ehitusõigus (ehituslune pind ja suletud brutopind) eeldab lahenduse detailsemat esitust ka*

<sup>2</sup> leitav veebis <https://www.riigiteataja.ee/akt/103062015002?leiaKehtiv>

<sup>3</sup> RKHKo 3-3-1-101-09, p 15

<sup>4</sup> Kehtis kuni 30.06.2015 <https://www.riigiteataja.ee/akt/113032014097>

*põhijoonisel. Põhijoonis peab olema üheselt mõistetav. Vastuseid ei pea otsima illustreerivalt jooniselt. Kas ja kuidas üldse mahuvad illustratsioonil kajastatud korterelamud hoonestusaladesse? Konkreetne autode parkimine ja manööverdamine? Korterite insolatsioon - see on küll pigemini arendaja risk - aga tekitab küsimusi.*

*-ettepanek on ära vahetada positsioon 12 ja 7 - puurkaevu planeerimine 50 m sanitaarkaitsevööndiga mõisahoone kõrvale annab delikaatsema kauguse arhitektuurimälestisest. Kaevu sanitaarkaitsevöönd võib osaliselt jääda Vana-Pääla I kinnistule - sellega on omanik nõus, kaheldav on krundi piirde paigaldamine mälestise kaitsevööndisse - kindlasti vajaks see Muinsuskaitseameti täiendavat kooskõlastust - piirde kujundus kajastamata, antud vaid kõrgus.*

Eelnevast nähtub, et esitatud ettepanekud ja vastuväited lähtusid valdavalt enda omandi kaitsmise soovist.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS)<sup>5</sup> § 12 lg 6, mis näeb ette detailplaneeringu algatamisest informeerimise kohustuse vastavasisulise teate edastamisega kohaliku omavalitsuse poolt, jõustus 01.07.2009 ehk hiljem kui kõnealune planeering algatati (detailplaneering algatati 19. juunil 2008). Seega puudus vallavalitsusel detailplaneeringu algatamisel planeerimisseadusest tulenev sõnaselge kohustus.

01. juulist 2009 jõustunud PlanS-is muudatused tõid kaasa oluliselt tõhusama puudutatud isikute (k.a naaberkinnistute omanike) teavitamise ja kaasamise korra. Kui varasemalt nõuti detailplaneeringu kooskõlastamist kõikide piirinaabritega, siis muudatuse järgselt lähtuti põhimõttest, mille kohaselt on naaberkinnistu omaniku nõusolek vajalik juhul, kui detailplaneeringuga seatakse kitsendusi tema kinnistule.

Kui detailplaneeringuga piiranguid naaberkinnistutele ei seata, ei ole vajalik naaberkinnistute omanike nõusolekuid planeeringu lahendusele hankida, sest detailplaneeringu avalikust väljapanekust on kohalik omavalitsus tulenevalt PlanS § 16 lg 4 p 2 ja § 18 lg 5 p 2 kohustatud naaberkinnisasjade omanikke tähtkirjaga teavitama, mida on ka käesoleval juhul tehtud.

Kõikidel huvitatud isikutel on olnud võimalus planeeringuga tutvuda ja selle lõpliku lahenduse väljatöötamisel osaleda.

Teade detailplaneeringu vastuvõtmise kohta edastati A-O.S-le Harku Vallavalitsuse 10. jaanuari 2011 kirjaga nr 11-1.1/94 rahvastikuregistris registreeritud elukoha aadressil Kelvingi külas Harjumaal. Kirjas oli üksikasjalikult ära toodud kus ja millal saab planeeringulahendusega tutvuda.

26. jaanuaril 2009 sõlmitud lepingu nr 22-13/34 alusel on kõnealuse detailplaneeringu tellijaks Harku Vallavalitsus, huvitatud isikuks Oxford Investments OÜ ja planeeringu koostajaks Ruum ja Maastik OÜ.

Seega ei ole kõnealuse detailplaneeringu tellijaks eraõiguslik isik.

Detailplaneeringu kontaktvööndi joonist ja põhijoonist on vastavalt esitatud tähelepanekule täiendatud.

Parkimise lahendus on toodud detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) ja tehnoorkude koondplaani (joonis nr 5), normatiivne parkimine ning manööverdusalad vastavad EVS 843:2016 linnatänavatele kehtestatud normidele. Krundisisene parkimiskohtade paigutus ja manööverdamispiinad ning mänguväljak hoonestusala sees lahendatakse hoone ehitusprojekti koosseisus vastavalt kehtivatele seadustele ja normidele.

<sup>5</sup> Kehtis kuni 30.06.2015 <https://www.riigiteataja.ee/akt/113032014097>

Planeeringulahenduses on parkimise osas arvestatud nii normikohase standardiga kui ka kehtivas üldplaneeringus määratud tingimusega, kus elamumaal tuleb kavandada 2 parkimiskohta igale eluasemeühikule.

Kehtestamiseks esitatud detailplaneeringu lahenduses kavandatakse 5 elamumaa krundi, kus igale krundile määratakse ehitusõigus ühe üksikelamu püstitamiseks. Seega vastab planeeringulahendus parkimiskohtade osas nii kehtivatele normidele kui ka valla üldplaneeringule.

Vallavalitsuse hinnangul on detailplaneeringus antud ette piisavad parameetrid selleks, et juba edaspidise projekteerimise käigus lahendada täpne parkimiskohtade arv ja paiknemine, manööverdusalad, samuti märguväljakute asukohad ja korterite insolatsioon.

Detailplaneeringu lahendust on käesolevaks ajaks korrigeeritud ka puurkaevu ja selle tarbeks esialgu kavandatud tootmismaa krundi osas. Veevarustus tagatakse ühisveevärgi ning kanalisatsiooni lahendus ühiskanalisatsiooni baasil, lähtudes Vääna-Jõesuu veemajandusprojekti ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni projektiga ettenähtud lahendusest.

Mõisa 50 m laiusesse kaitsevööndisse on uue lahenduse kohaselt planeeritud üldkasutatava maa krunt, kuhu piirdeid ei kavandata.

Mõisahoone kaitsevööndisse jäävad väikeses osas elamumaa krundi nr 5 ja üldkasutatava maa krundi nr 4 ehitusõiguseta alad. Tegevus kinnismälestise kaitsevööndis tuleb seaduse järgi kooskõlastada Muinsuskaitseametiga, -seega on detailplaneeringu lahendus igati kooskõlas seaduste ja normidega.

Harju Maavanem leidis järelevalve tulemusena antud hinnangutes muuhulgas, et:

- parkimiskohtade planeerimisel ja arvutamisel on lähtutud kehtivast normist;
- detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise kohta teate avaldamata jätmise ehitusmääruses (Harku Vallavolikogu 30.08.2007 määrus nr 14) sätestatud teadete avaldamise kohas, s.o Eesti Päevalehes, on kahtlemata menetlusviga, kuid tegemist ei ole sellise menetlusveaga, mis mõjutaks asja otsustamist ning tingiks hilisemalt haldusakti (kehtestamise korralduse) kehtetuks tunnistamist;
- Harku Vallavalitsus on oma vastuses (11.11.2013 kiri nr 11-1.1/5014) piisavalt selgitanud, kuidas on avalikkus olnud detailplaneeringust informeeritud ning tunnistanud seda, et kahetsusväärsel kombel avaldati teade detailplaneeringu avaliku väljapaneku kohta Eesti Päevalehe asemel Harju Ekspressis;
- detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud vastuväiteid esitanud isikute seadusest tulenevaid neid õigusi, mis kuuluksid järelevalve teostaja poolt tagamisele.

**3. Tabasalu aleviku elanik P.K esitas 17. veebruaril 2011 e-kirjaga järgmised vastuväited ja ettepanekud:**

*-Planeering on vastuolus Harku valla kandipõhise arenguloogikaga. Harku vallas on tänaseks omaks võetud ja asutud ellu viima kantide põhiste arenguteed. Selle käigus arendatakse edasi olemasolevaid kandikeskusi, täiendatakse seal olemasolevaid teenindus-ja kaubandusvõimalusi, suuremate kantide keskustesse planeeritakse ka täiendavad põhikoolid ja lasteaiad. Planeeritav objekt asub suvaliselt valitud kohas kolme olemasoleva ja areneva kandikeskuse – Vääna, Vääna-Jõesuu ja Suurupi vahel. Valla areng peaks selgelt keskenduma olemasolevate kandikeskuste arendamisele, mitte uue asumi loomisele sinna, kus juhuslikult ühel kinnisvaraarendushuvilisel maa sattus olema.*

*-Planeering halvendab oluliselt välja kujunenud elukeskkonda. Planeeringuga soovitakse anda ehitusõigus 75 000 m<sup>2</sup> äri- ja tootmispinna ja 10 000 m<sup>2</sup> elamupinna ehitamiseks. Nimetatud 75 000 m<sup>2</sup> on samas suurusjärgus Rocca al Mare ja Ülemiste kaubanduskeskustega, sellise mahu rajamine muudab tundmatuseni piirkonna senist maalähedast keskkonda ja toob äärelinnaliku kaubanduskeskuse kogu oma koleduses keset*

*hajaasustuspiirkonda. Planeering näeb ette üle 500 m pikkuse kaubanduskeskuse fassaadimüüri, mis on kolmandiku võrra pikem, kui Rocca al Mare kaubanduskeskuse oma. Lisaks annab planeering võimaluse 10 000 m<sup>2</sup> elamispinna rajamiseks, mis Eestis viimasel kümnendil ehitatud korterite suurus arvesse võttes annab võimaluse vähemalt 150 korteri ehitamiseks. Ka selline uus kortermajade blokk on selles asukohas hea keskkonna planeerimisnõuetega vastuolus.*

*-Planeering on vastuolus säästva planeerimise põhimõtetega. Säästva planeerimise põhimõtete kohaselt tuleb uusi planeeringuid tehes kasutada võimalikult otstarbekalt olemasolevat infrastruktuuri – vee- ja kanalisatsiooni trasse, maanteid, ühistransporti. Antud juhul puuduvad nii olemasolevad vee- ja kanalisatsioonivõimsused, Planeeringu elluviimine suurendab Tallinna vahelist pendelrännet ja sellest tulenevalt niigi suurt Klooga maantee liikluskoormust, ka olemasolev ühistransport ei suuda Planeeringut teenindada.*

*-Planeering on vastuolus Harku valla kehtiva üldplaneeringuga ja tänaseks vastu võetud ning avalikustatud uue üldplaneeringuga. Nagu ülalloodud kolmest punktist loogiliselt tuleneb on Planeering vastuolus nii kehtiva kui ka uue, vastu võetud üldplaneeringuga. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on sellel alal ette nähtud hajaasustus, vastavalt vastu võetud üldplaneeringule on see maa ärimaa kaubanduse tarvis, tootmist ja kortermaju pole seal lubatud. Samuti kehtestab uus üldplaneering sanitaarkaitsevööndi maanteele, mille sisse elamuid ei tohi rajada. Planeering rikub ka seda nõuet. Samuti on vastu võetud üldplaneeringuga kehtestatud ühene nõue, et kortermajad on lubatud vaid asumite keskuses ja olemasolevate majade kõrval. Antud juhul pole täidetud kumbagi tingimust.*

*-Planeeringu elluviimine suurendab niigi väga suurt liikluskoormust Klooga maanteel. Analoogete suurustega kaubanduskeskustes Tallinnas käib päevas ca 20 000 inimest. Arvestades kaugust linnast võime prognoosida külastajate arvuks ca 2/3 Tallinna numbrist ehk ca 14 000 inimest päevas, kellest valdav osa hakkab käima sinna Tallinnast. Kui lisada siia veel planeeritavad ca 150 korterit, toob Planeeringu elluviimine kaasa liikluskoormuse kasvu Klooga maanteel vähemalt 5 000 auto võrra ööpäevas. Täna on Tabasalu ja Tallinna vahelise teelõigu liikluskoormus ca 15 000 autot ööpäevas, mis on pea kolm korda suurem, kui Tallinn – Tartu maantee vastav näitaja. Juba täna on meie lastel raskendatud tee ületamine bussipeatustes, vasakpöört linna suunal on tiptunni ajal keeruline ohutult sooritada, linna sissesõidul ja väljasõidul on tiptundidel ummikud. Planeeringu elluviimisega kaasnev liikluskoormuse kasv halvendab tänast olukorda veel oluliselt. Küsimusele, kas planeerija või arendaja on seda teemat uurinud, vastasid planeerija ja arendaja 11.02.2011 toimunud kohtumisel elanikega eitavalt. Seega teame me täna, et olukord halveneb oluliselt, aga ei tea kui hulluks ta läheb.*

*-Planeeringuga ette nähtud mahus tootmine ei sobi piirkonda. Planeering annab ehitusõiguse 20 725 m<sup>2</sup> tootmispinnale. See on väga suur maht, Eestis on vähe nii suuri toomissettevõtteid. Illustreerimaks planeeritavat mahtu võib siin näitena tuua Cargotec'i poolt Narva linna endise Baltijetsi asemele ehitatud uue, planeeritavaga samas suurusjärgus oleva tehase, mis annab tööd ca 700 töötajale. Seega soovitakse Planeeringuga rajada piirkonda Eesti mastaapides väga suurt toomissettevõtet. Sellises mahus toomissettevõtte rajamine planeeritavasse piirkonda ei ole ette nähtud üheski, ei valla ega kandi arengukavas, see on ilmselgelt sellises piirkonnas sobimatu. 11.02.2011.a. kohtumisel elanikega ei suutnud või ei tahtnud arendaja esindaja vastata küsimusele, mis laadset tootmist soovitakse meie valda sellises mahus tuua.*

*-Planeeringus on ette nähtud planeeritava ehitusmahu teenindamiseks liiga vähe parkimiskohti. Planeeringus ette nähtud äri- ja tootmismaa taotleb planeering väga suurt, ca 90 % täisehitusõigust. Tallinna piirkonna suurte kaubanduskeskuste täisehitusprotsent jääb 40 % juurde, ülejäänud maa-ala on kasutatud parklana. Lisaks on enamustel keskustel*

veel ka parkimine kaubanduskeskuse all või katusel. Kuna antud juhul on tegemist peamiselt autoga külastajale mõeldud kaubanduskeskusega, ei tohiks parklale mõeldud maa Tallinna analoogsetest arendustest väiksem olla. Käesolev Planeering näeb ette parkimise ühel korrusel kaubandus- ja tootmispindade all, mis on sellise mahu kaubandus- ja tootmispinna teenindamiseks analoogseid keskusi vaadates ilmselgelt vähe. Näib, et ebamõistlik, kesklinnalik täisehitusprotsent on olnud arendajal eesmärk omaette.

-Planeering ei anna reoveekanalisatsiooni lahendust. Vastavalt seadusele peab planeering andma selge lahenduse, kuhu reoveed juhitakse. Käesoleva Planeeringu lahenduse kohaselt juhitakse reoveed võib-olla kunagi tulevikus ehitatavasse reoveetrassi. Sellise trassi ehitamine pole täna sugugi kindel. Rääkimata sellest, et seda trassi täna ei ole, pole Harku valla vee-ettevõtte Strantum isegi täitnud Keskkonnainvesteeringute Keskuse poolt seatud tingimusi selle trassi väljaehitamiseks taotletava abiraha saamiseks. Seega ei lahenda Planeering reoveekanalisatsiooni küsimust. Ka ei anna seadus võimalust panna Planeeringu ellu viimine sõltuvusse reoveekanalisatsioonivõrgu välja ehitamisest piirkonnas – Planeeringus sisalduv lahendus peab olema reaalne ja tingimusteta.

-Planeeringu teenindamiseks puudub vallas põhjavee ressurs. Harku valla vaba põhjavee ressurs on täna praktiliselt otsakorral. Kui tänasele tarbimisele juurde liita veel võimalik lisanduv tarbimine, mis tuleneb olemasolevatest ühisveevärki ühendamata suvilatest ja elamutest ning tänaseks kehtestatud ja veel välja ehitamata detailplaneeringutest, samuti planeeritavatest lasteaedadest ja koolidest, on Harku valla põhjavee ressurs otsas. Planeeringu poolt soovitatavat vett mahus 165 m<sup>3</sup> ööpäevas planeeritavale alale anda ei ole.

-Vallas puudub sotsiaalne infrastruktuur Planeeringu teenindamiseks. Planeering annab võimaluse ehitada vähemalt 150 korterit, mis toob seega valda vähemalt 150 uut peret. Juba täna on puudu vallas lasteaiakohti, kohe on tekkimas puudus koolikohtadest. Vastavalt valla vastu võetud üldplaneeringus sisalduvale eksperthinnangule toob iga uue pere lisandumine valda kaasa vajaduse investeerida sotsiaalsesse infrastruktuuri pere kohta 130 000 krooni. 150 pere kohta on selline investeerimiskohustus 19 500 000 krooni ehk 1 246 277 eurot. Kuna vallas selliseid võimalusi pole, küsisin arendaja esindajalt 11.02.2011 toimunud kohtumisel elanikega kas arendajal on plaan Planeeringuga kaasnevad valla kulutused sotsiaalsesse infrastruktuuri hüvitada. Arendaja esindaja tükk aega keerutas ja lõpuks vastas eitavalt. Seega kuna arendaja neid kulutusi ei hüvita ning valla puudub võimekus neid teha, ei saa ka kehtestada sellist elamuehitusõigust andvat planeeringut.

Esitatud arvamusest nähtub valdavalt lähtumine avaliku huvi kaitsmisest. Enda heaolu ja tervise kaitsega on seostatavad vaid tippunnil elukohast Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteele suundumisel Tallinna suunal vasakpöörde sooritamisega seotud raskused ning tippunnil linna sissesõidul ja sealt väljasõidul ummikute esinemine.

Uuest üldplaneeringust tulenevat on käsitletud käesoleva korralduse jaotise O algusosas.

Valla uue üldplaneeringu kohaselt on äri- ja tootmismaade maakasutuse põhimõteteks peetud reguleeritud äri- ja teenindussfääri arengu soodustamist puhkepiirkonnas ning looduskaunitel aladel. Kuna planeeritav ala paikneb atraktiivses ning aktiivses kasutuses oleva puhkepiirkonna läheduses, siis täidetakse antud detailplaneeringuga uue üldplaneeringu kohast maakasutuse põhimõtet.

Kandipõhine arenguloogika on paika pandud hiljem kui uues üldplaneeringus määratud üldised maakasutustingimused, sh üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve. Kandipõhise jaotuse alusel jääb planeeritav ala Suurupi kanti, paiknedes samas Vääna-Jõesuu kandi vahetus läheduses.

Planeeritav ala on keskuse kavandamiseks sobilik, kuna paikneb suure maantee ääres ja olemasolevate tiheasustusalade läheduses.

Planeeritav ala jääb nn Väana-Jõesuu keskusest piki Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteed ca 1,5 km kaugusele. Seda võib pidada vahemaaks, mida on võimalik soovi korral läbida ka jalgsi või jalgrattaga. Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee ääres kulgeb ühtlasi vastavat liikumist hõlbustav kergliiklustee.

Väana-Jõesuu nn keskuse areng on olnud kiire ainult põhikooli rajamise osas. Muus osas ei ole keskuse piirkonnas paiknevate ärimaa kinnisasjade omanikud detailplaneeringuid kas lõpuni menetlenud või ei ole olemasolevaid detailplaneeringuid realiseeritud. Seega Väana-Jõesuu nn keskus faktiliselt antud hetkel võimalikus mahus veel ei toimi. Keskuse piirkonna vajadusi teatud teenuste järele on võimalik rahuldada ka planeeritaval alal kavandatut ellu viies.

Planeeritavat ala on võimalik käsitleda kui Suurupi ja Väana-Jõesuu ühise kandi osa. Nimetatud kantides puuduvad järgmised teenused:

- perearsti vastuvõtupunkt;
- apteek;
- avalik internetipunkt;
- kauplus;
- postkontor;
- pank või pangaautomaat;
- lastehoid.

Planeeringulahenduse elluviimisel luuakse eeldus eelnimetatud teenuste pakkumiseks. Planeeritav kaubanduskeskus on mõeldud Harku valla ja osaliselt ka Keila valla ääreala elanike teenindamiseks. Samuti võimaldab planeeringuga kavandatu suveperioodil puhkajatele ning suvilaomanikele esmatarbe vajadusi rahuldada oma lähipiirkonnas.

Väljatöötatud lahendus loob eelduse kohalike elanike elukvaliteedi parendamiseks, pakkudes mitmesuguseid teenuseid, töökohti, majanduslikku kasu, rahalist sissetulekut.

Kehtestamiseks esitatud detailplaneeringus on oluliselt vähendatud ehitustegevuse mahtu võrreldes 2011. a ja ka 2015. a avalikustatud planeeringulahendustega. Näiteks vähendati 2015 aastal tutvustatud äri- ja tootmismaa kruntidel hoonete suletud brutopinda 75000 ruutmeetrit 17500 ruutmeetrile s.o 77% võrra, kuid käesolevas kehtestamisele esitatud lahenduses vähendatakse ärimaa suletud brutopind 4000 m<sup>2</sup> peale s.o u 90% võrra ja tootmismaa suletud brutopind vähendatakse 40 m<sup>2</sup> peale s.o u 99 % võrra. Tootmismaa on kavandatud alajaama püstitamiseks.

Tootmismaa kruntide kavandamisest on loobutud ja ärimaa kruntide osas on põhijoonisel (joonis nr 4) määratud hoonestusalad selliselt, et ühtse pika hoonemahu projekteerimine ei ole hilisemalt võimalik.

Korterelamute kavandamise osas on kehtestamisele esitatud detailplaneeringu lahendust samuti korrigeeritud ja viiele elamumaa krundile määratakse ehitusõigus igale krundile ühe üksikelamu püstitamiseks.

Planeeritav ala paikneb Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee ääres, olles hästi juurdepääsetav. Ühistranspordi peatus paikneb vahetult planeeritava ala edelapiiril 81 m kaugusel.

Detailplaneeringu algatamisel ei olnud teada Ühtekuuluvusfondi veemajandusprojekti realiseerumise aeg. Avalikul väljapanekul olnud veevarustuse lahendust on korrigeeritud – puurkaevu kavandamisest on loobutud. Veevarustus on tagatud maardlast nr 25 (Harku), kus vaba veevaru on olemas. OÜ Strantum on 17.05.2011 väljastanud uued tehnilised tingimused veevarustusele ja kanalisatsioonile, millega on antud juhul ka arvestatud.

Veevarustus tagatakse ühisveevärgi ning kanalisatsiooni lahendus ühiskanalisatsiooni baasil, lähtudes Vääna-Jõesuu veemajandusprojekti ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni projektiga ettenähtud lahendusest.

Planeeringuala ühiskanalisatsioon on ette nähtud ühendada Vääna-Jõesuu ühiskanalisatsiooniga. Planeeringulahenduse realiseerimiseks tuleb rajada planeeringualale kavandatud ÜVK torustikud ja need ühendada olemasolevate süsteemidega planeeritava ala lähistel.

Vallavalitsus juhib tähelepanu, et detailplaneeringus brutopinna vähendamisest tulenevalt vähenes ka veevajadus.

Detailplaneering on kooskõlas valla uue üldplaneeringu maakasutusega, kus planeeritava ala juhtfunktsiooniks on suuremas osas ärimaa ja väiksemas osas elamumaa. Detailplaneeringuga täpsustatakse uue üldplaneeringu kohast äri- ja elamumaa piiri, vähendades ärimaa mahtu planeeritaval alal ning suurendades elamumaa juhtfunktsiooni selliselt, et elamumaana tzoneeritud ala kaugus maanteest jääb ca 100 m kaugusele.

Planeeringu elluviimine ei suurenda Harku valla ja Tallinna linna vahelist pendelrännet. Tänu piirkonda tekkivale teenindusele Inseneribüroo Stratum ekspertarvamuse kohaselt pendelränne pigem väheneb.

Planeeringu idee on vähendada liikluskoormust (vt Inseneribüroo Stratum hinnang) ja tuua teenindav funktsioon elukohale lähemale. Lisaks võimaldab kergliiklustee (tänapäevaks rajatud) külastada keskust ka ilma autotranspordita. Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatava arendusega kaasneb pigem liiklusintensiivsuse ümberjaotamine – teatud trassidel liiklusintensiivsus suureneb ja teatud trassidel väheneb. Eeldatavasti liikluskoormus Muraste - Tallinna suunas väheneb ning Muraste - Viti suunas suureneb.

Vastuväite esitaja mure viidatud teeületuse osas on saanud lahenduse vastavate ülekäigukohtade ja ohutussaarte näol.

Samuti on koostatud mürauuring, millele andis ekspertarvamuse OÜ Hendrikson&Ko (kättesaadavad planeeringu lisade hulgas).

Vastavalt (2015. a) korrigeeritud planeeringulahendusele on hoonete ehitisealused pinnad , brutopinnad, korterite arv ning parkimiskohtade arv vähenenud.

Kehtestamisele esitatud detailplaneering lahenduses on ehitusmahtusid olulisel määral vähendatud ja seega on vähenenud oluliselt ka parkimiskohtade vajadus. Parkimise lahendus on toodud detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) ja tehnoõrkude koondplaanel (joonis nr 5), normatiivne parkimine ning manööverdusalad vastavad EVS 843:2016 linnatänavatele kehtestatud normidele. Krundisisene parkimiskohtade paigutus ja manööverdamispinnad lahendatakse hoone ehitusprojekti koosseisus vastavalt kehtivatele seadustele ja normidele.

Vallas teatud liiki sotsiaalset infrastruktuuri (lasteaiakohad alla 3. a. lastele) napib, kuid planeeritav keskus loob ise eelduse sotsiaalset infrastruktuuri –lastehoid jms tekkeks. Koolieelse lasteasutuse seaduse § 10 lg 1 kohaselt võib pooleteise- kuni kolmeaastase lapse lasteaiakoha vanema nõusolekul asendada lapsehoiuteenusega. Lapsehoiuteenus toimib valdavalt eraõiguslikul alusel ning Harku vald rahastab seda KELS § 27 lõikes 3 ettenähtud ulatuses.

Kehtestamiseks esitatud detailplaneeringu lahendust on korrigeeritud ja planeeritavat ehitusmahtu vähendatud. Kehtestamisele esitatud planeeringus on kavandatud viie üksikelamu püstitamise õigus, mis hinnanguliselt tähendab  $5 \cdot 1,5 = 7,5$  ehk 8 lasteaia või koolikoha vajadust planeeringu täielikul realiseerimisel. Võrreldes planeeringu avalikustamisega 2011. a on vahepeal valla poolt Vääna-Jõesuu keskusesse rajatud Vääna-Jõesuu kool. Muraste kooli hoones saaks tegutseda lasteaed või –hoid.

Detailplaneeringust huvitatud isikuga sõlmitud 06. oktoober 2017 lepingu kohaselt panustatakse planeeringu alas hoonele ehitusloa taotlemisel valla sotsiaalse infrastruktuuri väljaehitamisse iga lisanduva elamuühiku kohta 4314 € ehk kokku (5\*4314 €) 21570 €. See peaks leevendama detailplaneeringu elluviimisel lisanduvate elanike tõttu valla kohustuste mahu suurenemisest põhjustatud negatiivset mõju valla eelarvele.

Vallavalitsuse hinnangul on kehtestamiseks esitatud planeering kooskõlas säästva planeerimise põhimõtetega. Planeeringulahenduses liitutakse olemasolevate ÜVK torustikega, pendelrändele vastukaaluks pakutakse teenuseid ja töökohti kohapeal ning ühistranspordi tarbeks on olemas taristu. Keskuse arendamine võib pigem kaasa aidata ühistranspordi graafiku tihendamisele.

**4. Tabasalu aleviku elanik J.K esitas 21. veebruaril 2011 järgmised vastuväited ja ettepanekud:**

*-ÜP seletuskirja p.2.1.1. sätestab: „Korterelamumaad on võimalik arendada ainult alevikes ning Tallinna linnaga piirnevates haldusüksustes (Harkujärve, Tiskre ja Laabi küllades)“. DP näeb planeeritaval alal ette korterelamud. Eelkirjeldatud olukorra näol on tegemist otsese vastuoluga. Ettepanek: viia koostatav detailplaneering vastavusse koostatava üldplaneeringuga.*

*-ÜP seletuskirja p.2.1.1. sätestab: „Uusi elamualasid ei saa rajada lähemale kui 250-300 m põhimaanteele asulavahelistel aladel (90 km/h piirkiirusega aladel). Täpne puhverala ulatus tuleb määrata iga konkreetse ala edaspidisel planeerimisel. Müratõkkerajatisi uute elamurajoonide juurde ei rajata.“ DP näeb ette korterelamud maantee 300m sanitaarkaitsetsooni. DP seletuskirja p.7. käsitleb teatavat maantee äärde rajatavat müratõkkenõlva. Eelkirjeldatud olukorra näol on tegemist otsese vastuoluga. Ettepanek: viia koostatav detailplaneering vastavusse koostatava üldplaneeringuga.*

*-ÜP seletuskirja p.2.1.1. „Väike- ja korterelamumaa kompaktsusega aladel“ sisaldab tabelit „Tingimused detailplaneeringute koostamiseks – elamumaad kompaktsusega aladel“, mis sätestab muuhulgas järgmised tingimused:*

*i. maksimaalne täieshitatuse protsent elamumaadel on kuni 20%;*

*ii. korterelamute puhul on minimaalne krundi pind korteri kohta 400 m<sup>2</sup>.*

*Koostatav DP näeb ette elamumaade täieshitusprotsendi vähemalt 33%. Samuti ei ole täidetud minimaalse korteri kohta nõutava krundi pindala nõue. Eelkirjeldatud olukorra näol on tegemist otsese vastuoluga. Ettepanek: viia koostatav detailplaneering vastavusse koostatava üldplaneeringuga*

*-On lubamatu, et antud planeeringuga luuakse pretsedent, millega räägelt eiratakse valla koostatavas üldplaneeringus sätestatud nõudeid, üldplaneeringu menetlemise käigus korduvalt üldplaneeringu koostajate poolt väljendatud seisukohti ning jätkatakse nõ „buumiaegset arenduspoliitikat“. Teen ettepaneku koostatav detailplaneering valla koostatava üldplaneeringuga vastavusse viia ning järgida sealjuures mõistliku planeerimise printsiipe ning arvestada ka piirkonna elanike huve.*

Esitatud arvamusest nähtub lähtumine avaliku huvi kaitsmisest.

Kõnealune detailplaneering algatati Harku Vallavolikogu 19. juuni 2008 otsusega nr 82 ning planeeringu lähteülesanne kinnitati vallavalitsuse 29. juuli 2008 korraldusega nr 1057 ehk varem kui võeti vastu valla uus üldplaneering (üldplaneering võeti vastu vallavolikogu 27.08.2009 otsusega nr 71).Seega ei esinenud detailplaneeringu algatamisel korterelamute külladesse rajamise piirangut.

Kehtestamiseks esitatud detailplaneering on kooskõlas valla kehtiva üldplaneeringu maakasutusega, kus planeeritava ala juhtfunktsiooniks on suuremas osas ärimaa ja väiksemas osas elamumaa. Detailplaneeringuga täpsustatakse uue üldplaneeringu kohast äri- ja elamumaa piiri, vähendades ärimaa mahtu planeeritaval alal ning suurendades elamumaa juhtfunktsiooni selliselt, et elamumaana tsoneeritud ala kaugus maanteest jääb ca 100 m kaugusele.

Üksikelamute paiknemisel maantee sanitaarkaitsevööndis on võetud tarvitusele meetmed müra ja õhusaaste vähendamiseks. Detailplaneeringu lahendusele on koostatud mürahinnang ning ekspertarvamus. Detailplaneeringu kohane ärihoonestus on mingil määral müratõkkeks planeeritud üksikelamutele, mis annab võimaluse elamumaa laiendamisele planeeritaval alal.

2015. aasta seisuga korrigeeritud planeeringulahenduse kohaselt vähendati korterelamute ehitusalust pindala ligi kaks korda. Samuti on vähendati äri- ja tootmispinna mahtu. Äri- ja tootmispinna ehitusalune pindala oli 2015 aasta lahenduse järgselt 38367 m<sup>2</sup> ning korterelamute ehitusalune pindala 6250 m<sup>2</sup>.

2017 aastal kehtestamisele esitatud lahenduses on äri- ja tootmismaa ehitisealuseid pindasid vähendatud veelgi kavandades äri- ja tootmismaa ehitisealuseks pinnaks kokku 4000 m<sup>2</sup>. Samuti vähendati 2013. aastal esitatud lahenduses planeeritavate korterite arvu – detailplaneering nägi avalikul väljapanekul olnud lahenduse kohaselt ette maksimaalselt 83 korteri rajamise võimaluse ning 2015. aastal korrigeeritud lahenduse kohaselt oli antud näitajaks maksimaalselt 59 korterit.

2017. aastal kehtestamiseks esitatud lahenduses on korterelamute asemel määratud ehitusõigus 5 üksikelamu püstitamiseks. Seega on kehtestamiseks esitatud detailplaneeringu lahendus kooskõlas Harku valla kehtiva üldplaneeringuga.

Üksikelamute kavandamine maanteele lähemale kui üldplaneeringus ette nähtud, on antud juhul ja asukohas läbi analüüsitud, selleks on koostatud lahendus, kus ärihooned moodustavad maanteelt tuleva müra osas tõkke. Sellele lahendusele on koostatud ka eraldiseisvad mürauuringud, mis sisalduvad planeeringumaterjalide lisades nr 8 „Müraproгноos Tervisekaitseinspektsiooni kesklabori füüsika labori protokoll nr 6/4-6-2/249“ ja nr 9 „Eksperthinnang Suurupi külas Vahenurme-2, Vana-Pääla II ja Uue-Pääla Ic kinnistute detailplaneeringu mürasituatsiooni kohta“ töö nr 1280709. Kokkuvõttes leiti uuringute käigus, et: *on võimalik tagada head tingimused nii planeeritava ala hoonetes sees kui ka õuealal. Läbi ärihoonete rajamise (mis toimivad müraekraanidena) ning eelpool toodud soovitude järgimisel vastab käeolev planeering kehtivatele tervisekaitseõuetele.*

**5.** Adra küla elanik K.Ka esitas 21. veebruaril 2011 järgmised vastuväited ja ettepanekud: *-Planeeringu arendaja ei ole konkreetselt välja toonud, kui palju külastajaid on planeeritud ühes päevas planeeritavat ala külastamas, kuid planeeritud on 5000 parkimiskohta. Eeldades, et kõik need kohad on kasutuses rohkem kui 1 x päevas, seega tuleb külastajate arv vähemalt 5000 ja rohkem ühes päevas. Kuna planeeritav ala paikneb Tallinna vahetus läheduses, siis võib oletada, et enamik külastajatest saabub siia Tallinnast, kasutades selleks Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteed. Teised asulad (Keila, Saue, Saku) jäävad keskusest kaugemale kui 20 km ja on vähem tõenäoline, et nendest kohtadest ja mööda teisi teid olulisel määral külastajaid saabuks. [...]*

*Seega on osutunud Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee Eesti kõige suurema liiklustihedusega kõrvalmaanteeks, kuid ta on 2 realine, Eesti põhimaanteed olid loenduse aladel 4-realsed. Liiklussageduse tõstmise hetkeseisust ülespoole tooks kaasa ainult negatiivseid tagajärgi (ummikud, liiklusõnnetused) ja häiriks kõiki Harku valla elanike, kes seda maanteed igapäevaselt liiklemiseks kasutavad.*

- Planeeringu kohta pole arendaja esitanud ühtegi keskkonnamõju hindamise dokumenti.

Esitatud arvamusest nähtub valdavalt lähtumine avaliku huvi kaitsmisest. Enda heaolu ja tervise kaitsega on seostatav vaid avaldatud kartus nn tiptunnil Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteel ummikute ja liiklusõnnetuste esinemiseks.

Nõustuda ei saa eeldusega, et enamik külastajatest saabub keskusesse Tallinnast. Planeeritav keskus on mõeldud eelkõige Harku valla ja lähivaldade elanike teenindamiseks, kes ei pea suurema keskuse külastamiseks ja vastavate teenuste tarbimiseks sõitma enam Tallinnasse. Planeeritav ala on keskuse kavandamiseks sobilik, kuna paikneb suure maantee ääres ja olemasolevate tiheasustusalade kõrval.

2015 aasta seisuga korrigeeritud planeeringulahenduse kohaselt vähendati korterelamute ehitusalust pindala ligi kaks korda. Samuti vähendati äri- ja tootmispinna mahtu. Äri- ja tootmispinna ehitusalune pindala oli 2015 aasta lahenduse järgselt 38367 m<sup>2</sup> ning korterelamute ehitusalune pindala 6250 m<sup>2</sup>.

2017 aastal kehtestamisele esitatud lahenduses on äri- ja tootmismaa ehitisealuseid pindasid vähendatud veelgi, kavandades äri- ja tootmismaa ehitisealuseks pinnaks kokku 4000 m<sup>2</sup>. Tootmismaa on kavandatud vaid piirkonda teenindava alajaama püstitamiseks.

Samuti vähendati 2015. aastal esitatud lahenduses planeeritavate korterite arvu – detailplaneering nägi avalikul väljapanekul olnud lahenduse kohaselt ette maksimaalselt 83 korteri rajamise võimaluse ning 2015 aastal korrigeeritud lahenduse kohaselt oli antud näitajaks maksimaalselt 59 korterit.

2017. aastal kehtestamiseks esitatud lahenduses on korterelamute asemel määratud ehitusõigus 5 üksikelamu püstitamiseks. Seoses ehitusmahtude vähendamisega on oluliselt vähenenud ka parkimiskohtade arv, mis käesolevas lahenduses on 161 kohta.

Seega on kehtestamiseks esitatud detailplaneeringu lahendus kooskõlas Harku valla kehtiva üldplaneeringuga.

Planeeringu idee on vähendada liikluskoormust (vt Inseneribüroo Stratum hinnang) ja tuua teenindav funktsioon elukohale lähemale. Lisaks võimaldab kergliiklustee (täna püstitatud) külastada keskust ka ilma autotranspordita. Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatava arendusega kaasneb pigem liiklusintensiivsuse ümberjaotamine – teatud trassidel liiklusintensiivsus suureneb ja teatud trassidel väheneb. Eeldatavasti liikluskoormus Muraste - Tallinna suunas väheneb ning Muraste - Viti suunas suureneb.

Enne KSH algatamise/algatamata jätmise otsuse tegemist pöördus vallavalitsus Keskkonnaameti poole vastava seisukoha saamiseks, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses toodud nõuetest. Keskkonnaameti seisukoht keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta on esitatud nende kirjas 01.07.2010 nr HJR 6-8/25954. Keskkonnaamet ei pidanud keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist vajalikuks, kuid juhtis tähelepanu vajadusele koostada planeeringuga kavandatud arenduse kohta vastavad analüüsid ja eksperthinnangud.

Koostatud on järgmised eksperthinnangud:

- OÜ Hendrikson&Ko koostatud eksperthinnang keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse otsustamise aluste kohta;
- OÜ Hendrikson&Ko eksperthinnang Suurupi külas Vahenurme-2, Vana-Pääla II ja Uue-Pääla Ic kinnistute detailplaneeringu mürasituatsiooni kohta;
- Inseneribüroo Stratum eksperthinnang potentsiaalse mõju kohta liiklusele.

Harku Vallavalitsuse 3. augusti 2010 korraldusega nr 967 otsustati mitte algatada Harku vallas Suurupi külas Vahenurme-2, Vana-Pääla II, Uue-Pääla II ja Uue-Pääla Ic kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Korralduses on põhjendustena

märgitud, et planeeritavale alale ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasnevad negatiivsed mõjud ületaksid oluliselt tavapärase hoonestamisega seotud planeerimisdokumendi elluviimisest tulenevaid mõjusid; planeeritaval alal ja mõjutatavas piirkonnas ei asu kaitseväärtusega loodusobjekte ning muinsuskaitsealaseid objekte; äri-, tootmis- ja eluhoonete rajamisega ei kaasne ohtu inimese tervisele ja keskkonnale; kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavasti mõju Natura 2000 võrgustiku aladele.

Lisaks on korralduses viidatud OÜ Hendrikson&Ko koostatud eksperthinnangule „Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse otsustamise alused“. Nimetatud eksperthinnangus on käsitletud strateegilise planeerimisdokumendi iseloomu ning seoseid üldplaneeringuga (ptk 2), planeeritava ja eeldatavalt mõjutatava ala iseloomu (ptk 3) ning detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasnevat keskkonnamõju (ptk 4). Samuti on eksperthinnangule muuhulgas juurde lisatud eksperthinnang Suurupi külas Vahenurme-2, Vana-Pääla II ja Uue-Pääla Ic kinnistute detailplaneeringu mürasituatsiooni kohta. Eeltoodust nähtub, et keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuses on esitatud põhjendused, miks detailplaneeringuga kavandatavad tegevused ei ole olulise keskkonnamõjuga ning täiendavalt on viidatud eriteadmisi omavate isikute poolt koostatud dokumendile. Arendust on põhjalikult analüüsitud ja see on saanud kõik kooskõlastused nii Tervisekaitseinspeksiioonilt, Keskkonnaametilt kui ka teistelt nõutud ametkondadelt.

Vallavalitsus möönab, et planeeritava ala lähistel liikluskoormus kindlasti pigem kasvab tulenevalt uue keskuse külastamisest, kuid mitte üksikelamute rajamisest. See kasv toimub eelkõige liikluskoormuse ümberjaotamisest, mitte Tallinna elanikele ca 20 km kaugusel uue kaubanduskeskuse rajamisest. Vallavalitsuse hinnangul võib maantee äärde kavandatud keskus Suurupi, Vääna-Jõesuu ja Viti piirkonnas liikluskoormust tõsta, kuid sedavõrd võib väheneda ka liikluskoormus Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteel Tallinna poolsetel aladel ja Haabersti ringristmikul, kui valla põhjapoolse osa elanikud ei vali teenuste tarbimiseks enam Tallinnas asuvaid keskuseid.

Liiklusõnnetuste kasvu tõenäosust on käsitletud ka käesoleva korralduse jaotise O algusosas.

**6. Tabasalu aleviku elanik A.S (käesoleval hetkel Tallinna linna elanik) esitas 21. veebruaril 2011 järgmised vastuväited ja ettepanekud:**

*-Planeeringu seletuskirja punkt 2.1 teeb ettepaneku Vahenurme-2, Vana-Pääla II, Uue-Pääla II ja Uue-Pääla Ic kinnistute detailplaneeringuga osaliselt muuta kehtivat Harku valla üldplaneeringut järgmistel põhjustel:*

*Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata ala maakasutuseks elamu-, äri-, tootmis-, transpordi- ning üldmaa, sest valla areng on läbi uute arenduste ja lisandunud elanike jõudnud sinnamaani, kus on võimalik vaadeldaval alal realiseerida üldplaneeringus antud arenguvõimalus. Ka koostamisel olevas valla üldplaneeringus on välja toodud ala potentsiaal olla väiksem ülevallaline keskus.*

*Vastuväide: Vastavalt Harku valla kehtivale üldplaneeringule on selles kohas ette nähtud hajaasustus, vastavalt vastu võetud üldplaneeringule ei ole seal lubatud tootmist ja kortermaju.*

*-Käsitletava ala asukoht on keskuse loomiseks sobiv, sest asub olulise maantee ääres ning Vääna-Jõesuu aiandusühistutega piirneval alal.*

*Vastuväide: Käesolevaks ajaks on Harku vald alustanud Vääna-Jõesuu keskuse rajamist nn. Lennujaama krundile, mis asub ajalooliselt väljakujunenud külakeskuse juures. Toimivaks olemasolevaks keskuseks võib lugeda Lennujaama krundi kõrval olevat ala, kus paikneb pood, bussipeatus ja mille kõrvale uue arengukavaga rajatakse ka lasteaed-alkool.*

*-Luues lähipiirkonda teenindava keskuse võimaldame elanikel rahuldada oma esmavajadused ning vähendada seeläbi ka liiklusintensiivsust (müra, õhusaastet). Vastuväide: Planeeringus ettenähtud mahtude teostumisel on oht, et täiendavaks liiklussageduseks planeeringuala*

kõrval oleval Klooga maanteel saab olema suurusjärgus 5000 autot ööpäevas. Selline liikluskoormus mitte ei vähenda, vaid suurendab oluliselt piirkonna liiklusintensiivsust ja seeläbi ka müra ja õhusaastet.

-Seletuskirja punktis 4.2 on öeldud, et tootmise näol on tegu kergetööstusega ning peale taastuvenergia pole planeeritavale alale kavandatud ühtki teist kerge- või rasketööstusobjekti. Vastuväide: Ei ole täpselt teada, millist tootmist on tulevikus ette nähtud. Ka kergetööstus võib olla looduskeskkonda reostav.

-Seletuskirja punktis 4.5 on öeldud, et planeeringulahendusega on tagatud haljasmaa 10 % osakaal planeeritavast alast.

Vastuväide: Haljasmaa äärmiselt väike osakaal ei ole kooskõlas säästva ja keskkonnasõbraliku arenguga. 10 % haljasmaad on iseloomulik linnades, mitte külade piirkonnas.

-Seletuskirja punktis 4.6 on öeldud, et planeeringu kehtestamisest tulenevad kahjud hüvitatakse kruntide igakordsete omanike poolt.

Vastuväide: Vastavalt Planeerimisseaduse § 24 lg 3 kehtestab detailplaneeringu kohalik omavalitsus. Seetõttu peavad ka kõik planeeringu kehtestamisest tulenevad kahjud hüvitatama kohaliku omavalitsuse poolt.

-Arvestuslik veekulu ja koormus puurkaev-pumplale on 165,6 m<sup>3</sup>/d.

Vastuväide: Maardla nr 25 (Harku vald) kohta on tänaseks ametlikult väljastatud põhjavee mahtu suurus 1060 m<sup>3</sup>/d. Kokku on maardla tagavara 2600 m<sup>3</sup>/d ja see on jagatud kogu Harku valla territooriumi vahel (Vääna, Kumna, Vääna-Jõesuu jne). Et käeolevaga puuduvad andmed ebaseaduslike puurkaevude kohta ja samuti ei ole teavet Vääna-Jõesuu põhjavee tarbimise üle, siis võivad põhjavee varud olla otsakorral. Planeeringus toodud vajadus ei pruugi saada rahuldatud.

-Planeerimisseaduse § 6 lg 2 p 2 ütleb, et detailplaneeringu ülesandeks on krundi ehitusõiguse määramine. Ehk välja tuleb tuua kõik andmed, mis on seotud ehitistega. Põhijoonisel on toodud aga ainult hoonetealune pind. Vajalik on kajastada ka ehitisalune pind, mille järgi hakatakse ehitisi registrisse kandma Näiteks ei kajastu teedealune pind kuskil lahtris, välja on toodud ainult krundi suurus. Ometi on rajatised samuti ehitised.

-Lahendamata on kanalisatsiooni küsimus. Kui mingil põhjusel ei peaks Harku valla veemajandusprojekt teostuma, siis ei ole kanalisatsiooni kuhugile suunata. Tuleb näidata alternatiivvariant olemasolevat olukorda silmas pidades.

Esitatud arvamusest nähtub lähtumine avaliku huvi kaitsmisest.

Vallavalitsus nõustub väitega, et 2011. a. kehtinud valla üldplaneeringu (kehtis 1996-2013) kohaselt on planeeritav ala tsoneeritud hajaasustusalana.

Käesolev kehtestamiseks esitatud detailplaneering on kooskõlas valla uue üldplaneeringu maakasutusega, kus planeeritava ala juhtfunktsiooniks on suuremas osas ärimaa ja väiksemas osas elamumaa. Detailplaneeringuga täpsustatakse uue üldplaneeringu kohast äri- ja elamumaa piiri, vähendades ärimaa mahtu planeeritaval alal ning suurendades elamumaa juhtfunktsiooni selliselt, et elamumaana tsoneeritud ala kaugus maanteest jääb ca 100 m kaugusele.

2017. aastal kehtestamiseks esitatud detailplaneeringu lahendust on korrigeeritud ja viie korterelamu asemel on määratud ehitusõigus viie üksikelamu püstitamiseks. Samuti on vähendatud tootmismaa osakaalu, kus tootmismaa on kavandatud piirkonda teenindava

alajaama püstitamiseks. Seega on kehtestamiseks esitatud detailplaneeringu lahendus kooskõlas Harku valla kehtiva üldplaneeringuga.

Detailplaneeringuga kavandatu puhul ei ole tegemist üksnes Vääna-Jõesuu keskuse rajamisega, vaid ülevallalise ja selle piire ületava kaubanduskeskuse planeerimisega. Lennujaama maaüksusele kavandatakse väiksemat keskust, mis teenindaks eelkõige Vääna-Jõesuu ja Viti küla elanikke.

Planeeringu idee on vähendada liikluskoormust (vt detailplaneeringu lisad – Inseneribüroo Stratum hinnang) ja tuua teenindav funktsioon elukohale lähemale. Lisaks võimaldab perspektiivne kergliiklustee külastada keskust ka ilma autotranspordita. Detailplaneeringuga kavandatavaga toimub pigem liiklusintensiivsuse ümberjaotamine – teatud trassidel liiklusintensiivsus suureneb ja teatud trassidel väheneb. Eeldatavasti liikluskoormus Muraste - Tallinna suunas väheneb ning Muraste - Viti suunas suureneb.

Lisaks 10 % üldkasutatava maa osakaalule on planeeringus kavandatud suur haljasala osakaal ka ärimaa kruntidele. Käesolevas detailplaneeringu lahenduses on oluliselt vähendatud ärihoonete ehitisealust pinda, mis kokku moodustab 4000 m<sup>2</sup>, mis annab võimaluse ärimaa kruntidele kavandada suuremad haljasalad. Seega on tegelikkuses haljasmaa osakaal suurem kui 10 %.

2011. a. planeeritud veevarustuse lahendus on ümber töötatud – algsest puurkaevu lahendusest on loobutud. Veevarustus tagatakse Euroopa Ühtekuuluvusfondi vahendite abil rajatava ühisveevärgi baasil. Täpsem ülevaade veevarustuse lahendusest on kättesaadav detailplaneeringu täiendatud seletuskirjas.

Planeeringuala ühiskanalisatsioon on ette nähtud ühendada Vääna-Jõesuu ühiskanalisatsiooniga. Planeeringulahenduse realiseerimiseks tuleb rajada planeeringualale kavandatud ÜVK torustikud ja need ühendada olemasolevate süsteemidega planeeritava ala lähistel.

Vallavalitsus leiab, et käesolevas detailplaneeringu lahenduses määratud ehitismahud on sobilikud antud piirkonda äri- ja teeninduskeskuse rajamiseks. See on fikseeritud nii kehtivas üldplaneeringus ärimaa juhtfunktsiooniga, kuid oli perspektiivsena ette nähtud ka Harku valla üldplaneeringu I etapis (kehtis 1996-2013), -vt skeem 3 „Teenindus“, kus Suurupi ristmiku juures oli märgitud PTK – perspektiivne teeninduskeskus. Vääna-Jõesuus on endisele Lennujaama maaüksusele rajatud kool ning kehtestatud ehitusõigus lasteaia ja külaseltsi ning noortekeskuse hoonete rajamiseks. Tegemist ei ole äri- ja teeninduskeskusega ei oma funktsioonilt ega mastaabilt, mis suudaks teenindada valla põhjapoolse osa elanikke.

2015. aasta seisuga korrigeeritud planeeringulahenduse kohaselt vähendati korterelamute ehitusalust pindala ligi kaks korda. Samuti vähendati äri- ja tootmispinna mahtu. Äri- ja tootmispinna ehitusalune pindala oli 2015. aasta lahenduse järgselt 38367 m<sup>2</sup>.

2017 aastal kehtestamisele esitatud lahenduses on äri- ja tootmismaa ehitisealuseid pindasid vähendatud veelgi kavandades äri- ja tootmismaa ehitisealuseks pinnaks kokku 4000 m<sup>2</sup> ja kus tootmismaa on kavandatud piirkonda teenindava alajaama püstitamiseks.

Vallavalitsuse hinnangul ei tekita detailplaneeringuga kavandatud mahtus keskuse rajamine planeeritud asukohta täiendavat liikluskoormust Tallinnast Suurupisse, küll aga võib planeeritava ala lähistel liikluskoormus kasvada keskuse külastajate tõttu, samas võib pendelränne Tallinnasse teenuste tarbimise eesmärgil väheneda.

7. Vääna-Jõesuu külas elanik H.G esitas 23. veebruaril 2011 kirjalikult järgmised vastuväited ja ettepanekud:

*-Planeering on vastuolus Harku valla kehtiva üldplaneeringuga. Harku valla kehtiv üldplaneering ei näe ette elamukruntide rajamist Planeeringu maaüksusele. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on sellel alal ette nähtud hajaasustus, vastavalt vastu võetud üldplaneeringule on see maa ärimaa kaubanduse tarvis, tootmist ja kortermaju pole seal lubatud.*

*- Planeering on vastuolus üleriigilise planeeringuga ja Harju maakonna teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“, sest Planeering peab lähtuma kõrgematest strateegilistest dokumentidest ning kaasa aitama nende eesmärkide täitmisele.*

*- Planeering on vastuolus Läänemere rannikul kavandatava tegevuse eesmärkidega. Läänemeremaade ministrite koostööprogramm VASAB 2010 riikide ministrite poolt aastal 1996 heaks kiidetud dokument „Soovitused Läänemere rannikualade planeerimiseks“ määratleb rannikuala territooriumi, esitab rannikul kavandatava tegevuse eesmärgid ning annab soovitused tegevuse piiramiseks ning korraldamiseks:*

- rannikualana soovitatakse määratleda merepiirist vähemalt 3 kilomeetrine planeeringutsoon;*
- tegevus rannikualal peaks edendama jätkusuutlikku arengut, rannikuala bioloogilise mitmekesisuse ja kultuuripärandi säilimise.*

*- Planeerimisprotsessis on rikutud Planeerimisseaduse sätteid. Planeerimisseaduse § 10 lg 6<sup>1</sup> tulenevalt ei tohi detailplaneeringu koostamist või detailplaneeringu koostamise tellimist detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule üle anda juhul kui planeeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut, planeering koostatakse olulise ruumilise mõjuga objekti kavandamiseks.*

*-Planeeringu koostamisel ja menetlemisel ei ole järgitud lähteülesandes kirjas olevat. Planeeringut puudutavad andmed on erinevad ja vastuolulised erinevates infoallikates. Planeeringu dokumentides puudub info selle kohta, et lähteülesannet oleks muudetud.*

*- Planeeringu seletuskirjas ei ole esitatud piisavalt põhjendatud ja mõjuvaid põhjuseid üldplaneeringu muutmiseks. Lähteülesande on kirjas: detailplaneeringu seletuskiri peab sisaldama põhjendusi, miks kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanek on vajalik. Kehtiva üldplaneeringu muutmisepõhjustena on toodud asjaolud, et Tabasalust lääne pool on puudu teenindusasutustest, Vääna-Viti ja Vääna-Jõesuu piirkonnas on teenindus väga puudlik, soovitakse luua elanike esmavajadusi rahuldav keskus ning vähendatakse seeläbi müra ja õhusaastet; planeeringu elluviimine võimaldab luua töökohtasid. Seletuskirjas ega ka lisades ei ole töötud, kui palju planeeringu realiseerimisel luuakse uusi töökohti, kui suur peaks olema keskus, mis rahuldaks kandi elanike esmavajadused ja kuidas seeläbi vähendatakse piirkonnas müra ja õhusaastet. Samas puudub igasugune selgitus, mida toob endaga kaasa tööstus ja tootmine. 2010. a septembris kehtestati Vääna-Jõesuus Männiku detailplaneering 600 m<sup>2</sup> kohviku ja kaubanduskeskuse rajamiseks, mis oleks kandi elanikele ja puhkajatele esmavajaduste rahuldamiseks igati piisav.*

*Esitatud arvamusest nähtub lähtumine avaliku huvi kaitsmisest.*

*Vallavalitsus nõustub väitega, et 2011. a. kehtinud valla üldplaneeringu (kehtis 1996-2013) kohaselt on planeeritav ala tzoneeritud hajaasustusala.*

*Käesolev kehtestamiseks esitatud detailplaneering on kooskõlas valla uue üldplaneeringu maakasutusega, kus planeeritava ala juhtfunktsiooniks on suuremas osas ärimaa ja väiksemas osas elamumaa. Detailplaneeringuga täpsustatakse uue üldplaneeringu kohast äri- ja elamumaa piiri, vähendades ärimaa mahtu planeeritaval alal ning suurendades elamumaa*

juhtfunktsiooni selliselt, et elamumaana tsoneeritud ala kaugus maanteest jääb ca 100 m kaugusele.

2017. aastal kehtestamiseks esitatud detailplaneeringu lahendust on korrigeeritud ja viie korterelamu asemel on määratud ehitusõigus viie üksikelamu püstitamiseks. Samuti on vähendatud ärimaale kavandatud ehitusmahtusid ning tootmismaa osakaalu, kus tootmismaa on kavandatud piirkonda teenindava alajaama püstitamiseks. Seega on kehtestamiseks esitatud detailplaneeringu lahendus kooskõlas Harku valla kehtiva üldplaneeringuga.

Vallavalitsus ei näe detailplaneeringuga kavandatud vastuolu üleriigilise planeeringuga. Samuti puudub vastuolu viidatud Harju maakonna teemaplaneeringuga. Planeeritav ala ei paikne teemaplaneeringuga määratud rohekoridoris, tuumalal ega väärtuslikul maastikul. Harju maakonna teemaplaneering on teinud soovitusliku ettepaneku asustuse laienemiseks. Valla üldplaneering täpsustab valla vajadusi ning võimalusel arvestab maakonna ettepanekutega. Vastavalt maakonna teemaplaneeringule on soovituslikuks elamumaa piirkonnaks märgitud muuhulgas Tallinnast lähtuvad magistraalteed, milleks on ka Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee.

Valla üldplaneeringus ei ole määratletud rannikuala ulatust. Planeeringulahendus näeb ette jätkusuutliku arengu ning ei riku piirkonna eluruumi ega rannikuala bioloogilist mitmekesisust. Samuti säilib kultuuripärand. Planeeritav ala ei paikne väärtuslikul maastikul, planeeringu koostamisel on arvestatud Vana-Pääla mõisa peahoone mälestise nr 2715 kaitsevööndiga. Planeeringuala ei paikne kõrghaljastatud alal, tegemist on väheväärtusliku ja kohati liigniiske niidualaga. Planeeringuga ei kahjustata loodusväärtusi. Detailplaneeringule on hangitud kõik vajalikud kooskõlastused vastavate ametkondadelt.

26. jaanuaril 2009 sõlmitud lepingu nr 22-13/34 alusel on kõnealuse detailplaneeringu tellijaks Harku Vallavalitsus, huvitatud isikuks Oxford Investments OÜ ja planeeringu koostajaks Ruum ja Maastik OÜ.

Seega ei ole detailplaneeringu tellijaks eraõiguslik isik ning vastuolu planeerimiseseadusega puudub.

Lähteülesandes püstitatud lähtetingimused ei ole mitte seadusest tulenevad tingimused, vaid kohaliku omavalitsuse enda poolt püstitatud planeeringu koostamise lähtetingimused, millega tuleb planeeringuprojekti koostajal arvestada. Millisel määral, see on kohaliku omavalitsuse enda otsustada. Kohalik omavalitsus võib oma äranägemise järgi seadusest mittetulenevaid lähtetingimusi planeeringu koostamise protsessi kestel muuta või täpsustada, kaasa arvatud ka seda, kas planeeringu lähteülesande punktides toodud lähtetingimusi tuleb tõlgendada imperatiivsena, millega arvestamine on kohustuslik või on tegemist ainult soovituslikku laadi lähtetingimustega. Riigikohtu 18.02.2002 otsuse (haldusasi nr 3-3-1-8-02) punktist 7 tulenevalt tuleb kohaliku omavalitsuse tegevust planeeringu lähteülesande kooskõlastamisel ja kinnitamisel pidada haldusesiseseks tegevuseks, millel puudub väljapoole suunatud mõju. Kuna kohalik omavalitsus võib oma äranägemise järgi lähteülesandes seatud tingimusi planeeringu koostamise ajal muuta, on ka loomulik, et planeeringut puudutavad andmed võivad erinevates allikates teineteisest vastavate näitajate osas erineda. Planeerimisprotsessi kestel võib ilmneda vajadus muuta detailplaneeringu lahendust, kaasata naaberkiinnistu planeeritavasse alasse jms, millest tulenevalt võivad ka teatud näitajad võrreldes algsega osaliselt muutuda. See on detailplaneeringu koostamise loomulik protsess. Kohalikul omavalitsusel on õigus planeeringu avaliku väljapaneku ja sellele järgneva avaliku arutelu tulemusel teha planeeringus vajalikud parandused ja täiendused. Sellest tulenevalt kujuneb planeeringu lõplik ehitusõiguse ja maakasutuse lahendus välja alles vahetult enne planeeringu kehtestamist.

Detailplaneeringu koostamisel on koostööd tehtud erinevate oma ala spetsialistidega. Liikluse osas andis eksperthinnangu Inseneribüroo Stratum. Planeeringu idee on vähendada liikluskoormust või see ümber jaotada ning tuua teenindav funktsioon elukohale lähemale.

Samuti on koostatud mürauring, millele andis ekspertarvamuse OÜ Hendrikson&Ko (kättesaadavad planeeringu lisade hulgas).

Kõnealuse arenduse suurust on korrektselt hinnatud, et rahuldada Harku valla ja sellega piirnevate omavalitsusüksuste elanike vajadusi täna ja tulevikus. Projektil on pikaajaline fookus, mis ühtib antud piirkonna arengu vajadustega.

Planeering on kooskõlastatud kõigi asjakohaste ametkondade poolt ning vastab normidele ja standarditele.

Käesolevaks hetkeks on Harku valla kehtiva üldplaneeringuga täpsustatud maakonnaplaneeringu teemaplaneeringut ning määratud rohevõrgustiku paiknemine, mis ei asu planeeritava alal. Seega puudus varem ja puudub ka praegu detailplaneeringus vastuolu kõrgema taseme planeeringutes määratud rohevõrgustiku elementide ja tingimustega. Detailplaneeringu lahendus ei ole vastuolus ka VASAB 2010 koostööprogrammiga, kuna see ei määranud rannikualadele 3 km ulatuses arendus, ehitus ja tegevuskeeldu ning planeeringualal ei rikuta rannikuala bioloogilise mitmekesisuse ja kultuuripärandi säilimist. detailplaneeringu raames sõlmitud lepingud on seadustega kooskõlas.

8. Tabasalu aleviku elanik O.K esitas 23. veebruaril 2011 kirjalikult vastuväited ja ettepanekud, mis suures osas kattusid Tabasalu aleviku elaniku P.K vastuväidete ja ettepanekutega. P.K poolt esitatud ja sellele antud vastused sisalduvad käesoleva korralduse jaotise O alapunktis 3.

Seetõttu ei asu vallavalitsus neid kordama.

Mõned erinevused P.K poolt esitatust esinesid O.K avalduse punktides 2, 4 ja 5.

O.K märkis, et:

*- Harku valla uue, vastu võetud üldplaneeringu aruteludel on vastuväidete ja ettepanekute osas leidnud koha ettepanek mitte arendada kortermaju väljas poole Tabasalu, Harku jt juba tehnilise taristuga hõlmatud piirkondi. Nimetatud piirkonnas puudub tehniline taristu, ning selle rajamiseks ei ole valla tulubaas piisav. Oluline on kindlustada elanikele sotsiaalne taristu täna.*

*-Seega teame me täna, et olukord halveneb oluliselt, sest paikkonnas täna olevad 3000 kinnistust, leibkonda ei ole piisav tagamaa nii suure kaubandus- ja teeninduskompleksi ära majandamiseks. Odavmüügi ja teenuste kampaaniad suurendavad liikluskoormust paikkonnas veelgi, toovad kaasa müra ja heitegaaside saaste olulise kasvu. Seda olulist koormuse suurenemist ei ole hinnatud, küll aga peaks olema tasuvusuuringus kirjas prognoos mitu külastajat on oodata keskuse äramajandamiseks.*

Sarnaselt P.K poolt esitatuga nähtub ka O.K esitatud arvamusest valdavalt lähtumine avaliku huvi kaitsmisest.

Vallavalitsus selgitab, et kõnealune detailplaneering algatati Harku Vallavolikogu 19. juuni 2008 otsusega nr 82 ning planeeringu lähteülesanne kinnitati vallavalitsuse 29. juuli 2008 korraldusega nr 1057 ehk varem kui võeti vastu valla uus üldplaneering (üldplaneering võeti vastu vallavolikogu 27.08.2009 otsusega nr 71).

Seega ei esinenud detailplaneeringu algatamisel kehtivas üldplaneeringus O.K viidatud tingimust korterelamute arendamise piiramise kohta ning ei olnud kindel ka selle esinemine koostatavas üldplaneeringus.

Kehtestamiseks esitatud planeeringulahenduses on u 90 % ulatuses vähendatud keskuses ärimaale kavandatud ehitusmahtusid ja tootmismaa on kavandatud ainult piirkonda teenindava alajaama püstitamiseks. Seega väheneb oluliselt ka perspektiivne liikluskoormus võrreldes 2011. a avalikustatud lahendusega.

Samuti on koostatud mürauuring, millele andis ekspertarvamuse OÜ Hendrikson&Ko (kättesaadavad planeeringu lisade hulgas).

Planeeringu idee on vähendada liikluskoormust (vt Inseneribüroo Stratum hinnang) ja tuua teenindav funktsioon elukohale lähemale. Lisaks võimaldab kergliiklustee (täna püstitatud rajatud) külastada keskust ka ilma autotranspordita. Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatava arendusega kaasneb pigem liiklusintensiivsuse ümberjaotamine – teatud trassidel liiklusintensiivsus suureneb ja teatud trassidel väheneb. Eeldatavasti liikluskoormus Muraste - Tallinna suunas väheneb ning Muraste - Viti suunas suureneb.

Võrreldes planeeringu avalikustamisega 2011. a on vahepeal valla poolt Vääna-Jõesuu keskusesse rajatud Vääna-Jõesuu kool. Muraste kooli hoones saaks tegutseda lasteaed või – hoid.

**9.** Muraste küla elanik E.Ti esitas 23. veebruaril 2011 järgmised vastuväited ja ettepanekud:  
*-Kandikeskused. Muraste-Suurupi kandikeskus ei ole Vääna-Jõesuu, millest lähtuvalt oleks tegemist nn ääreala muutmiseks kandikeskuseks ja kallutades investeringuid geograafiliselt valesse positsiooni.*

*-Elukeskkonna halvenemine. Planeeringuga soovitakse anda ehitusõigus 75 000 m<sup>2</sup> äri- ja tootmispinna ja 10 000 m<sup>2</sup> elamupinna ehitamiseks. Sellises mahus äripinna rajamine looduslähedasse ja rahulikku elupiirkonda on sobimatu. Kortermajad on antud piirkonda ja looduslähedasse keskkonda sobimatud. Samuti nagu Muraste kortermajad.*

*-Säästev planeerimine. Puuduvad nii olemasolevad vee- ja kanalisatsioonivõimsused. Planeeringu elluviimine suurendab Tallinna vahelist pendelrännet ja sellest tulenevalt niigi suurt Klooga maantee liikluskoormust, ka olemasolev ühistransport ei suuda Planeeringut teenindada.*

*-Planeering suurendab liikluskoormust Klooga maanteel. Käesoleval aastal sõidab Rannamõisa-Klooga mnt u 14 000 autot päevas, kaubanduskeskuse ja kortermajade lisandumisel koormus suureneks veelgi, mis Murastes tähendaks tipptunnil teeületust lapsele 12 minuti asemel nt 25min, mis on lubamatu.*

*-Planeeringuga ette nähtud mahus tootmine ei sobi piirkonda. Planeering annab ehitusõiguse 20 725 m<sup>2</sup> tootmispinna. 11.02.2011.a. kohtumisel elanikega ei suutnud või ei tahtnud arendaja esindaja vastata küsimusele, mis laadset tootmist soovitakse meie valda sellises mahus tuua. Milline tootmine sobib kortermajade ja eramute vahetuslähedusse? Anname allkirja tühjale paberile?*

*-Planeering ei anna reoveekanaliseerimise lahendust. Vastavalt seadusele peab planeering andma selge lahenduse, kuhu reoveed juhatakse. Käesoleva Planeeringu lahenduse kohaselt juhatakse reoveed võib-olla kunagi tulevikus ehitatavasse reoveetrassi.*

*-Planeeringu teenindamiseks puudub vallas põhjavee ressurs. Harku valla vaba põhjavee ressurs on täna praktiliselt otsakorral.*

*-Vallas puudub sotsiaalne infrastruktuur Planeeringu teenindamiseks. Planeering annab võimaluse ehitada vähemalt 150 korterit, mis toob seega valda vähemalt 150 uut peret. Seega on puudus lasteaia ja koolikohtadest, lisaks huvihariduse jms võimalused.*

Esitatud vastuväited kattuvad sisuliselt Tabasalu aleviku elaniku P.K vastuväidete ja ettepanekutega. P.K poolt esitatud ja sellele antud vastused sisalduvad käesoleva korralduse jaotise O alapunktis 3.

Seetõttu ei asu vallavalitsus neid kordama.

Sarnaselt P.K poolt esitatuga nähtub ka E.Ti esitatud arvamusest valdavalt lähtumine avaliku huvi kaitsmisest.

**10.** Tallinna linna elanik<sup>6</sup> U.R esitas 23. veebruaril 2011 kirjalikult järgmised vastuväited ja ettepanekud:

*-Detailplaneeringuga planeeritav ehitusmaht on ümbruskonna hoonestuse suhtes, valla ja kohaliku elanikkonna vajadusi arvestades ebaproportsionaalselt suur. Planeeringu lahendus ja hoonestuse maht ei ole põhjendatud. Planeeringust jääb selgusetuks, kelle jaoks nii suurt mahtu kavandatakse. Planeeringus ei ole välja toodud, milline on lähitulevikus uute elamukruntide vajadus vallas (ka korterelamute). Teada olevalt on ette planeeritud krunte vallas sisuliselt 10-15 aastaks.*

*-Detailplaneeringus on käsitlemata kooskõla maakonna planeeringutega. Antud planeeringu lahenduses ei ole võimalik leida seost Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga „Maakonna sotsiaalne infrastruktuur 2009-2015“. Selgusetuks jääb kes ja mis ajaks ehitab välja kanalisatsiooni eelvoolu. Kuna detailplaneeringuid koostatakse lähiaastate ehitustegevuseks, siis on ilmselt vallas ka teada, mis aastaks eelvool valmib. Uurimata on ka tiheda liiklusega maanteest tulenev saaste mõju elamualadele. Äri- ja tootmismaa kruntidel kavandatava kohta on seletuskirjas kirjutatud, et tegemist on kerge- ja keskkonnasõbraliku tööstusega. Kui nii täpselt on teada, millega tegemist on, siis tuleb see ka detailplaneeringusse avalikkuse huvides lahti kirjutada!*

*- Vastuvõetud detailplaneering on vastuolus algatamise otsusega ja menethuses oleva Harku valla üldplaneeringuga. Detailplaneering algatamise otsuse kohaselt (19.06.2008 Harku Vallavolikogu otsus nr 82) on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks elamu-, virgestus-, sotsiaal-, teenindus-, kaubandus- ja kontoripindade rajamiseks võimaluste välja selgitamine. Vastu võetud ja avalikustamisele suunatud detailplaneeringu lahenduses on äri- ja tootmismaa krunte kolm, millele tootmisega seotud ehitisi võib tulla kokku brutopinnaga üle kahe hektari. Detailplaneeringu eskiislahenduse avalikul tutvustamisel tootmispindade rajamisest ei räägitud. Tootmisega seotud kruntide mitterajamist Klooga maantee äärde toetab ka Harku Vallavolikogu poolt vastu võetud ja avalikustamisel olnud üldplaneering. Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteel on liikluskoormus niigi suur. Lubamatu on läbi planeerimisprotsessi tekitada võimalus, et suured ja aeglased veoautod hakkaksid seal sõitma. See muudaks liiklusolusid veelgi keerulisemaks. Siinkohal oleks tulnud kindlasti algatada KSH, millega saaks vastavad mõjud liiklusele maanteel tervikuna välja selgitada. Üldplaneeringu juurde koostatud KSH seda ei käsitle. Puudub alternatiivide võrdlus (tootmishoonetega ja tootmishooneteta). Detailplaneeringus on kavandatud korterelamute krundid. Samas ei ole Harku Vallavolikogu poolt vastu võetud üldplaneeringus välja poole alevikke korterelamute rajamist ette nähtud. Küsimus: kuidas ja millistel kaalutlustel on Harku Vallavolikogu nõustunud vastu võtma algatamise otsusega vastuolus oleva*

<sup>6</sup> Rahvastikuregistri andmetel alates 15.12.2009.

*detailplaneeringu, kui menetluse käigus ei ole kordagi avalikkust teavitatud uute mõtete tekkimisest?*

*-Keskkonnamõju strateegilise hindamise otsuse tegemisel on rikutud seadust. Kuna tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga peab vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lõike 5 punkti 4 kohaselt kohalik omavalitsus küsima sama seaduse § 33 lõikes 6 nimetatud asutuste seisukohta keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta. Allakirjutanu andmetel seda aga tehtud ei ole.*

*-Detailplaneeringu menetlemisel on vallaelanike informeerimisel seadustega sätestatud kohustuste osas olnud olulisi rikkumisi, mis ei ole võimaldanud piisavalt aegsasti kogu vajaliku informatsiooni ja planeeringu olemusega tutvuda. Harku valla Ehitusmääruse § 2 lõike 2 kohaselt on ajalehekuulutuste avaldamise kohaks Harku Valla Teataja ning Eesti Päevaleht. Detailplaneeringu algatamisest Harku Valla Teatajas teadet ilmunud ei ole. Samuti ei ole ilmunud teadet detailplaneeringu vastuvõtmisest Eesti Päevalehes. Planeerimisseaduse § 18 lõike 9 kohaselt tuleb koos planeeringuga välja panna ka planeeringule antud kooskõlastused ning planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse seisukohad kooskõlastustega esitatud ettepanekute ja vastuväidete kohta. Antud juhul ei ole kogu avalikustamise aja olnud võimalik viimati nimetatutega tutvuda (kooskõlastuste koondtabel väljavõtetega kooskõlastustest ei ole piisav).*

*-Planeeringu tellijaks ei ole kohalik omavalitsus. Planeerimisseaduse § 10 lõike 6<sup>1</sup> punkti 2 kohaselt ei tohi planeeringu koostamist üle anda huvitatud isikule kui tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Planeeringu dokumentatsiooni vaadates on ilmselge, et detailplaneeringu tellijaks ei ole Harku Vallavalitsus.*

Esitatud arvamusest nähtub lähtumine valdavalt avaliku huvi kaitsmisest.

Vallavalitsus vastab esitatud ettepanekutele ja vastuväidetele osas, milles sarnase sisuga arvamused avaldustele ei ole vastatud eelnevas tekstis.

Vastuväites märgitud KeHJS § 33 lõige 6 jõustus alles 26. novembril 2010, s.o pärast Harku Vallavalitsuse 3. augusti 2010 korraldust, mistõttu ei olnud see otsuse tegemisel veel õigusjõudu omav. Seetõttu ei pidanud vallavalitsus sellest sättest ka juhinduma. Vallavalitsus on seisukoha küsimisel juhindunud sel ajahetkel kehtinud KeHJS § 35 lõikest 4 ning vastav seisukoht on Keskkonnaametilt ka saadud.

Kõiki planeeritava ala naaberkinnisasja omanikke on vastavalt planeerimisseaduse (PlanS) § 18 lg 5 p 2 sätestatud korrale nõuetekohaselt avaliku väljapaneku toimumisest informeeritud ning huvitatud isikutel on olnud võimalus planeeringuga tutvuda ja selle lõpliku lahenduse väljatöötamisel osaleda. Seda tõendab ka planeeringule esitatud 21 ettepanekute ja vastuväidetega avaldust. Detailplaneeringu algatamisest on avalikkust informeeritud – vastavad kuulutused avaldati Eesti Päevalehes ning Harju Ekspressis. Harku Valla Teatajas ei olnud detailplaneeringu algatamise kuulutuse avaldamine võimalik, kuna PlanS kohaselt tuleb kuulutus avaldada kuu aja jooksul planeeringu algatamisest arvates. Kuna Harku Valla Teataja juulikuus ei ilmunud, avaldati kuulutus Harju Elus. Vallavalitsuse hinnangul ei ole antud juhul tegemist olulise menetlusveaga. Detailplaneeringu vastuvõtmise teated on ilmunud Harku Valla Teatajas ja Harju Elus.

Harku valla veebilehel avaldatud kooskõlastuste koondtabel koos vastavate väljavõtetega on piisav, kuna kõigi detailplaneeringuga seotud materjalidega ja planeerimisprotsessiga on võimalik tutvuda Harku Vallavalitsuses kohapeal nagu näeb seda ette PlanS § 18 lõikes 8 sätestatu.

Harku vallas on tõepoolest veel väga palju välja ehitamata elamumaa krunte, kuid enamasti on tegemist avaliku kasutusega teest ja olemasolevatest tehnovõrkudest kaugel asuvate maaüksustega, kus ei ole arendaja poolt rajatud ega kuidagiviisi tagatud avalike tänavate ja tehnovõrkude väljaehitamine. Kehtestatava detailplaneeringu osas on arendaja ja Harku vald mainitud kohustused fikseerinud notariaalses lepingus ja garanteerinud hüpoteebiga valla kasuks. Samuti on lepingutega tagatud avaliku ruumi s.h tänavaruumi väljaehitamine.

Vallavalitsus hinnangul vastuolu detailplaneeringu algatamise otsusega puudub. 2017 aastal kehtestamiseks esitatud detailplaneeringu lahendust on korrigeeritud ja viie korterelamu asemel on määratud ehitusõigus viie üksikelamu püstitamiseks. Samuti on vähendatud ärimaale kavandatud ehitusmahtusid ning tootmismaa osakaalu, kus tootmismaa on kavandatud piirkonda teenindava alajaama püstitamiseks. Seega on kehtestamiseks esitatud detailplaneeringu lahendus kooskõlas Harku valla kehtiva üldplaneeringuga.

**11.** Väana-Jõesuu küla elanik O.M esitas 23. veebruaril 2011 järgmised vastuväited ja ettepanekud:

*-Seletuskirjas lk 3, kirjutatakse pikalt, kui kasulik see arendus on kohalikele elanikele, kellel puudub täna igasugune teenindus ja muu eluks vajalik. Kõigi aiandusühistute peale on üks väike pood ja inimesed on olnud sunnitud hankima esmatarbeks vajalikku kas Tabasalust või Tallinnast. Tsitaat seletuskirjast: „Luues lähipiirkonda uue teenindava keskuse, võimaldame elanikel rahuldada oma esmavajadused“. Lk 6 peale korterelamuid mainitakse lühidalt, „kruntidele 2-4 nähakse ette ka sotsiaalseid teenuseid pakkuvaid asutusi ning ettevõtteid“. Ja ainukesed kohad, kus mainitakse, mis tegelikult sinna ehitada planeeritakse, on lk 12 olevas tabelis „Parkimisarvutused“ ja lk 16 olevas tabelis „Planeeringu piirkonna arvestuslik veetarbimine“. Nendest tabelitest selgub, et detailplaneeringus on olemas Hotell 50 voodikoha/50 teenistujaga ja hooldekeskus 100 voodikohaga. Palun vastust - kuidas küll 50 voodikohaline hotell, 100 kohaline hoolduskodu ja umbes 150 korteri tühjal põllul rajamine parandab ammuste ja uuemal ajal tulnud kohalike elanike elukvaliteeti, loob vajaliku infrastruktuuri ja rahuldab nende esmavajadusi? Ma mõistaksin veel lasteaeda, algkooli, korralikule kaubandusketile kuuluvat supermarketit, kirikut/kogukonna hoonet ja nii edasi, mitte aga asutusi, mis on mõeldud linnast ja külast väljaspoolt tulevatele inimestele.*

*- Kooskõlastuste koondtabel ja kooskõlastuslisad" lk 28 on kahjuks tühi, igasugune info puudub. Huvitab info kuidas lähinaabrid suhtuvad projekti?*

*- Mina ei leidnud olevate materjalide hulgas koostatud keskkonnamõjude strateegilist hindamist (KSH). Seetõttu puudub igasugune info ja ettekujutus mis uus projekt kaasa toob loodusele, loomadele/lindudele, meie elukeskkonnale.*

*- Selles piirkonnas on viimaste 40 aastate jooksul välja kujunenud põtrade ja metskitse migreerimisrada, nemad ületavad Klooga maanteed selles piirkonnas. Olen lapsest saati metsloomadega, noorte ja täiskasvanutega, selles piirkonnas sageli kohtunud, näen need väga tihti tänapäeval maantee kõrval ja maanteed ületamas, kui hilisõhtul koju sõidan. Liiklusmärk „Ettevaatust, metsloomad ületavad teed" seisab seal nii kaua, kui mina elan, mis see on üle 40 aasta. Sellise suure objekti ehitus ja ekspluateerimine, mis toob kaasa liikluse intensiivsuse suurendamise, kindlasti hävitab metsloomade harjumusliku elukeskkonna. Kas looduskaitse ja keskkonnaamet on sellisest arengust ja tagajärgedest teadlikud?*

*- OÜ Stratumi hinnang liiklusele ei kannata kriitikat. Luues Suurupi alale kaubandus-sotsiaal- kultuuri- ja ärikeskuse, mõjutab see suurt hulka inimesi liikuma antud keskuse suunas, mitte pealinna suunas, ja sellega väheneb liikluskoormus Suurupist Tallinna suunal hommikuse tippunni ajal (liiklus hakkab siis teistest piirkondadest suunduma pigem Suurupi suunas) ning vastupidi õhtuse tippunni ajal. See vähendab liiklusvoogu Tallinnasse ja seega*

*paraneb olukord linna piirialadel“. Siin püütakse meile seletada, et kui uus keskus rajatakse, siis vähendab see märkimisväärselt liiklust Klooga maanteel Tallinna suunas hommikul tipp tundidel, kuna kohalikud inimesed ei pea enam sõitma linna tööle, vaid hakkavad Tallinna elanikud hoopis hommikuti Tallinnast Suurupi poole sõitma. See on absurd! Enamus Väana-Jõesuu elanikke töötab Tallinnas ja vaevalt, et inimesed loobuvad linnas töötamisest sellepärast, et Harku vallas, Suurupis veel üks kaubanduskeskus avatakse. Minu arvates see arendusprojekt, mis oli ehitusbuumi ajal projekteeritud, on tänapäevaks ennast ammendunud. Elu ja kinnisvara-mulli lõhkemine on kõigile meile näidanud, et „Põllumajandus“ ehk grandioosne arendus keset põlde on Eestis juba moraalne minevik ja peab ikka inimeste vajadustega paremini arvestama.*

Esitatud arvamusest nähtub lähtumine nii enda heaolu ja tervise kaitsmisest kui ka avaliku huvi kaitsmisest.

Vallavalitsus vastab esitatud ettepanekutele ja vastuväidetele osas, milles sarnase sisuga arvamused avaldustele ei ole vastatud eelnevas tekstis.

Vallavalitsus ei oska kommenteerida, mida kooskõlastuste koondtabelis ja kooskõlastuslisades igasuguse info puudumise all on antud juhul silmas peetud. Kooskõlastuste koondtabel ja kooskõlastused olid avalikul väljapanekul detailplaneeringu materjalide hulgas.

Kõiki planeeritava ala naaberkinnisasja omanikke on vastavalt planeerimisseaduse (PlanS) § 18 lg 5 p 2 sätestatud korrale nõuetekohaselt avaliku väljapaneku toimumisest informeeritud ning huvitatud isikutel on olnud võimalus planeeringuga tutvuda ja selle lõpliku lahenduse väljatöötamisel osaleda. Puudutatud isikutel on olnud võimalik oma ettepanekuid ja vastuväiteid esitada detailplaneeringu avalikustamisel (seda tõendab ka planeeringule esitatud 21 ettepanekute ja vastuväidetega avaldust), mis on avalikkuse kaasamise kõige tähtsamaks ja laiaulatuslikumaks võimaluseks.

Põhjendatud vajadusel on kohalikul omavalitsusel õigus detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja sellele järgneva avaliku arutelu tulemusel teha planeeringus vajalikud parandused ja täiendused. Sellest tulenevalt kujuneb detailplaneeringu lõplik ehitusõiguse ja maakasutuse lahendus välja alles vahetult enne planeeringu kehtestamist.

Käesoleval juhul ei kavandata detailplaneeringuga olulise keskkonnamõjuga tegevusi KeHJS § 6 lõike 1 tähenduses, mistõttu ei ole keskkonnamõju strateegiline hindamine kohustuslik. Sellist seisukohta on järjepidevalt väljendatud ka kohtupraktikas (RKHKo 3-3-1-12-07, RKHKo 3-3-1-101-09). Nimelt on Riigikohus lahendis 3-3-1-101-09, p 15 selgitanud järgmist: „/.../keskkonnale avaldatava mõju strateegiline hindamine on kohustuslik üksnes seaduses sätestatud juhtudel. PlanS § 1 lg 5 alusel korraldatakse planeeringute elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilist hindamist keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses sätestatud juhtudel ja korras./.../ puudub vaidlus selle üle, et KeHJS § 6 lg 1 kohaselt ei ole selle projekti realiseerimisel keskkonnamõju strateegiline hindamine kohustuslik.“

Harku Vallavalitsuse 3. augusti 2010 korralduse nr 967 punktiga 1 otsustati mitte algatada Harku vallas Suurupi külas Vahenurme-2, Vana-Pääla II, Uue-Pääla II ja Uue-Pääla Ic kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Otsuses on põhjendustena märgitud, et:

- planeeritavale alale ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasnevad negatiivsed mõjud ületaksid oluliselt tavapärase hoonestamisega seotud planeerimisdokumendi elluviimisest tulenevaid mõjusid;
- planeeritaval alal ja mõjutatavas piirkonnas ei asu kaitseväärtusega loodusobjekte ning muinsuskaitsealaseid objekte;
- äri-, tootmis- ja eluhoonete rajamisega ei kaasne ohtu inimese tervisele ja keskkonnale;

- kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavasti mõju Natura 2000 võrgustiku aladele. Lisaks on viidatud OÜ Hendrikson&Ko koostatud eksperthinnangule „Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse otsustamise alused“. Nimetatud eksperthinnangus on käsitletud strateegilise planeerimisdokumendi iseloomu ning seoseid üldplaneeringuga (ptk 2), planeeritava ja eeldatavalt mõjutatava ala iseloomu (ptk 3) ning detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasnevat keskkonnamõju (ptk 4). Samuti on eksperthinnangule muuhulgas juurde lisatud eksperthinnang Suurupi külas Vahenurme-2, Vana-Pääla II ja Uue-Pääla Ic kinnistute detailplaneeringu mürasituatsiooni kohta. Enne KSH algatamise/algatamata jätmise otsuse tegemist pöördus vallavalitsus ka Keskkonnaameti poole vastava seisukoha saamiseks, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses toodud nõuetest. Keskkonnaameti seisukoht keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta on esitatud nende kirjas 01.07.2010 nr HJR 6-8/25954. Vallavalitsus on keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmist nõuetekohaselt kaalunud ning jõudnud otsustusele, et keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine planeeritaval alal ei ole vajalik. Arendust on põhjalikult analüüsitud ja see on vastavuses valla uue üldplaneeringuga ning on saanud kõik kooskõlastused nii Tervisekaitseinspeksiioonilt, Keskkonnaametilt kui ka teistelt nõutud ametkondadelt.

Detailplaneeringus on arvestatud valla uue üldplaneeringu kohase „Orava“ rohekoridori paiknemisega, mis on loomade põhiliseks liikumisteks. Planeering on kooskõlastatud Keskkonnaameti poolt, Keskkonnaameti Harju-Rapla-Järva regiooni kiri 01.10.2009 nr HJR 6-5/25797-2.

Planeeringuga ei muudeta ega mõjutata otseselt üldplaneeringuga määratud rohekoridori, mis on sõraliste oluliseks rändekoridoriks Harku vallas. Rohekoridor jääb planeeritavast alast vähemalt 300 m kaugusele kirdesuunda, mis on täiesti piisav, et planeeritav lahendus ei mõjutaks rohekoridori toimimist negatiivselt.

Liikluse osas andis eksperthinnangu Inseneribüroo Stratum, kelle spetsialistide pädevuses ei ole vallavalitsusel põhjust kahelda. Samuti on koostatud mürauuring, millele andis ekspertarvamuse OÜ Hendrikson&Ko (kättesaadavad planeeringu lisade hulgas). Planeeringu idee on vähendada liikluskoormust (vt Inseneribüroo Stratum hinnang) ja tuua teenindav funktsioon elukohale lähemale. Lisaks võimaldab perspektiivne (tänapäevaks rajatud) kergliiklustee külastada keskust ka ilma autotranspordita. Sotsiaalsed uuringud näitavad, et lokaalsed töökohad on atraktiivsed kohalikele elanikele ja vähendavad pendelrännet. Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatava arendusega kaasneb pigem liiklusintensiivsuse ümberjaotamine – teatud trassidel liiklusintensiivsus suureneb ja teatud trassidel väheneb. Eeldatavasti liikluskoormus Muraste - Tallinna suunas väheneb ning Muraste - Viti suunas suureneb.

Keskuse kavandamine ja realiseerimine ei peata pendelrännet Tallinna suunal, kuid võib realiseerumisel pakkuda selle osas leevendust, kuna kõiki teenuseid ei pea siis enam tarbima Tallinnas. Kehtestamiseks esitatud lahenduses on esialgset äri- ja tootmisruumide pinda vähendatud 70 % ulatuses, mis viib kindlasti alla ka esialgu kavandatud mahuga kaasneva võinud liikluskoormuse kasvu.

Planeeringus ette nähtud võimalus rajada keskusesse lisaks muudele äri- ja teenuspindadele ka hotell ja hoolekandetasutus aitab kaasa keskuse mitmekülgsusele ja seega ka elujõulisusele.

**12.** Viti külas Kukrumäe 3 maauksusel tegutsev<sup>7</sup> mittetulundusühing Kukrumäe Ratsatalu esitas 23. veebruaril 2011 kirjalikult vastuväited ja ettepanekud, mis suures osas kattusid Tabasalu aleviku elaniku P.K vastuväidete ja ettepanekutega.

<sup>7</sup> Alates 2012. a. omab Kukrumäe 3 maauksuse osas hoonestusõigust.

P.K poolt esitatud ja sellele antud vastused sisalduvad käesoleva korralduse jaotise O alapunktis 3.

Seetõttu ei asu vallavalitsus neid kordama.

Sarnaselt P.K poolt esitatuga nähtub ka Kukrumäe Ratsatalu esitatud arvamusest valdavalt lähtumine avaliku huvi kaitsmisest.

Enda majandustegevuse ja omandi kaitsmisega on seostatav järgmine arvamus:

*„Kuna lähipiirkonda üle Klooga mnt jääb hetkel edukalt tegutsev Kukrumäe Ratsatalu oma pea 40 hobusega ja üle saja kliendiga ratsakooliga (olles hetkel ka suurim ratsutamisteraapia teenuse pakkuja Eestis) siis on meil tõsine hirm tuleviku suhtes kas tegutsemine senisel kujul saab olla jätkusuutlik. Vajamineva joogivee ressurside vähenemine piirkonnas toob kaasa hästi toimiva sotsiaalse, vabaaja sisustamise ja spordiga tegeleva ettevõtmise väljasuretamise. Kindlasti muutub küsitavaks Planeeringu vastas olevatel karjamaadel ohutult hobuste edaspidise pidamise.“*

2017. aastal kehtestamiseks esitatud detailplaneeringu lahendust on korrigeeritud ja viie korterelamu asemel on määratud ehitusõigus viie üksikelamu püstitamiseks. Samuti on vähendatud ärimaale kavandatud ehitusmahtusid ning tootmismaa osakaalu, kus tootmismaa on kavandatud piirkonda teenindava alajaama püstitamiseks. Seega on kehtestamiseks esitatud detailplaneeringu lahendus kooskõlas Harku valla kehtiva üldplaneeringuga ja ei sea ohtu Kukrumäe Ratsatalu edaspidist tegevust.

Kehtestamiseks esitatud detailplaneeringu lahendus on põhjaveekasutuse osas korrigeeritud ning planeeritava ala toiteks saadakse vesi Viti külas ja Vääna-Jõesuu külas asuvatest puurkaevudes, mis jäävad Kukrumäe talust 1,1 km ja 1,7 km kaugusele võrreldes planeeritaval alal kavandatud puurkaevust, mis jäi ca 0,6 km kaugusele.

**13.** Liikva küla elanik K.Kr esitas 23. veebruaril 2011 järgmised vastuväited ja ettepanekud:  
*-Kortermajade ehitamine väljapoole asumeid on vastuolus veel kehtestamata üldplaneeringu põhimõtetega.*

*- Kortermajad asuvad maantee sanitaarkaitsetsoonis.*

*- Planeeringu mahus tekkiv potentsiaalne äri- ja tootmispind on disproportsionaalselt suur võrreldes kandi vajadustega ja tekitab asjatut pendelrännet, kuna Planeeringu seletavas osas ei ole võimalik üheselt aru saada kui suur brutopind on kinnistute kaupa lubatud ehitada.*

*- KSHst loobumine on arusaamatu, kui meil on menetluses uus ÜP, mille raames on KSH nõutav. On selgusetu, kuidas mõjutab antud mastaapne planeering looduskaitse all olevate haruldaste nahkhiirte rännet. Samuti ei ole uuritud, kuidas mõjutab antud planeering suurulukite liikumist vahetus läheduses olevas rohekoridoris.*

*-Antud planeering jääb Harku valla Muraste põhjaveemaardla piirkonda, kus puudub vaba põhjavee ressurss.*

Esitatud arvamusest nähtub lähtumine avaliku huvi kaitsmisest.

Vastuväites tõstatatud teemadele on selgitused korduvalt antud eelnevalt esitatud vastustes. Rõhutame antud juhul asjaolu, et 2017. aastal kehtestamiseks esitatud detailplaneeringu lahendust on korrigeeritud ja viie korterelamu asemel on määratud ehitusõigus viie üksikelamu püstitamiseks. Samuti on vähendatud ärimaale kavandatud ehitusmahtusid ning tootmismaa osakaalu, kus tootmismaa on kavandatud piirkonda teenindava alajaama

püstitamiseks. Seega on kehtestamiseks esitatud detailplaneeringu lahendus kooskõlas Harku valla kehtiva üldplaneeringuga.

- 14.** Suurupi küla elanik T.R esitas 23. veebruaril 2011 kirjalikult vastuväited ja ettepanekud, mis suures osas kattusid Tabasalu aleviku elaniku P.K vastuväidete ja ettepanekutega.

P.K poolt esitatud ja sellele antud vastused sisalduvad käesoleva korralduse jaotise O alapunktis 3.

Seetõttu ei asu vallavalitsus neid kordama.

Sarnaselt P.K poolt esitatuga nähtub ka T.R esitatud arvamusest valdavalt lähtumine avaliku huvi kaitsmisest.

Vallavalitsus vastab esitatud ettepanekutele ja vastuväidetele osas, milles sarnase sisuga arvamused avaldustele ei ole vastatud eelnevas tekstis.

Vallavalitsuse hinnangul ei takista detailplaneeringu kehtestamine ja realiseerimine kandipõhise arengu teostamist. Nii jääb planeeritav ala Muraste-Suurupi kandi piirile Väana-Jõesuu kandi äärde. Eraomandis oleva keskuse rajamine kahe kandi kokkupuutealale ei mõjuta negatiivselt valla kava arendada valla poolt pakutavaid teenuseid kandipõhiselt. Nii näiteks on vahepeal rajatud nii Väana-Jõesuu keskusesse põhikool ning kehtestatud ehitusõigus lasteaia rajamiseks kui Murastesse rajatud põhikool. Kahe kandi piirimaile kavandatud äri- ja tootmiskeskus toetab mõlema kandi arengut ning tulenevalt asukohast kõrvalmaanteede ristmiku ääres on tagatud keskusele parem juurdepääs kui mainitud kantide keskustes.

- 15.** Väana kandis<sup>8</sup> tegutsev, kohalikku elu arendav mittetulundusühing Väana Külakoda esitas 23. veebruaril 2011 kirjalikult järgmised vastuväited ja ettepanekud:

*-DP on vastuolus ruumilise planeerimise eesmärkide ja põhimõtetega, vastavalt Harku valla ehitusmäärusele § 4. Vastav DP ei vasta tänasele valla arengukavale ega kandipõhisele tasakaalustatud ruumilisele planeerimisele vastavalt Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Maakonna Sotsiaalne Infrastruktuur“. Väana-Jõesuu külaseltsi poolt koostatud arengukavas aastateks 2010-2015 sellist arendust ettenähtud ei ole.*

*- DP ei vasta harku vallavalitsuse poolt väljastatud lähteülesandele. Lähteülesandes on lubatud kõrguseks kuni 9,0 m, DP joonisel, Pos 1. on hoone maksimaalne kõrgus 12 m.*

*-Vastavalt PS § 10 lg (6<sup>1</sup>) Eraõiguslik isik ei tohi olla DP koostamise tellija juhul, kui DP koostamine ei toimu vastavuses kehtestatud ÜP. Antud DP-ga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut. Seletuskirjas Töö nr: 11/08 on huvitatud isikuks Oxford Investments OÜ, mis on vastuolus Planeerimisseadusega.*

*-Vastavalt PS § 16 lg 1 on kohustus kaasata ka teisi huvitatuid isikuid DP koostamise protsessi, antud juhul on lähinaabrid jäetud kaasamata.*

*- Keskkonnamõtjude uuringute mitteteostamise põhjendatus on argumenteerimata. Lähtudes faktist, et täna pole Keskkonnaamet andnud kooskõlastust Harku Valla uuele Üldplaneeringu KSH-le võib väita, et täna puudub Harku vallas vastav kehtiv dokument. Järelikult, ei teata täna missuguseid keskkonnamõtjuseid võib planeeritav DP kaasa tuua piirkonna tasakaalustatud arengule ja kogu Harku valla erinevatele ressurssidele ning infrastruktuuri vajadustele. Vastavalt KeHJS § 6 lg 2 ja lg 3 on otsustaja kohustatud analüüsima ettekirjutatud kriteeriumite alusel vastavate valdkondade keskkonnamõtju.*

---

<sup>8</sup> Humala, Liikva, Vahi, Väana ja Vaila külad.

Vääna Külakoda esitatust nähtub lähtumine avaliku huvi kaitsmisest.

Vallavalitsus vastab esitatud ettepanekutele ja vastuväidetele osas, milles sarnase sisuga arvamused avaldustele ei ole vastatud eelnevas tekstis.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on olnud valla uus üldplaneering (vastuvõetud vallavolikogu 27.08.2009 otsusega nr 71). Üldplaneeringu lahendus oli paigas enne, kui hakati välja töötama maakonna teemaplaneeringut „Maakonna sotsiaalne infrastruktuur“. Arusaamatuks jääb viide Vääna-Jõesuu külaseltsi poolt koostatud arengukavale ja selle seosele antud planeerimistegevusega.

Vallavalitsus märgib, et tavaliselt ei kajastugi eraomandis oleva maa arendamine valla arengukavas. Valla planeerimise strateegiliseks alusdokumendiks on üldplaneering.

**16.** Harkujärve küla elanik R.A esitas 23. veebruaril 2011 järgmised vastuväited ja ettepanekud:

*-Esitatud detailplaneeringuga taotletakse muudatuse tegemist Harku valla 1996. a kehtestatud üldplaneeringusse. PlanS § 10 lg 6 kohaselt ei tohi eraõiguslik isik olla detailplaneeringu koostamise tellija, kui detailplaneeringu koostamine ei toimu vastavuses kehtestatud üldplaneeringuga. Kuigi Harku Vallavolikogu 19.06.2008 a. otsuses nr.82 detailplaneeringu algatamise kohta on planeeringu koostamise tellijaks märgitud Harku Vallavalitsus, ei kajastu valla põhjendatud huvi selles töös. PlanS § 9 lg 7 võimaldab üldplaneeringu muutmist ainult põhjendatud vajaduse korral. Esitatud töös, p.2.1 Kehtiva üldplaneeringu muutmise põhjendused, ei selgitata piisavalt vajadust üldplaneeringu muutmiseks. Samuti ei kajastu vallavalitsuse ega volikogu haldusaktides, et planeerimismenetluses oleks arvestatud kõiki olulisi asjaolusid ja huve ning et kaalumine on toimunud ratsionaalselt. On oluline, et kohalik omavalitsus täidaks piisava tõhususega seadusest tulenevaid kohustusi avalikkuse kaasamisel ja erinevate seisukohtade arvessevõtmise, mitte lähtuma ainult arendustegevuse kasumlikkusest huvitatud arendaja huvidest.*

*- Lähtudes eelnevas punktis toodud asjaolule, et tegemist on üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekuga, tuleb esitatud detailplaneeringut menetleda sarnaselt üldplaneeringu menetlusega. See tähendab, et üldplaneeringut muutev detailplaneering mõjutab suurema hulga elanike huvisid ja vajadusi kui tavaline detailplaneering. Planeeringu koostaja on ise viidanud, et planeeritav arendus on eluliselt vajalik Tabasalust läände jäävale piirkonnale. Kuidas see vajadus on väljaselgitatud, jääb planeeringus ja kaaskirjades saladuseks. Planeeringu väljapanek toimus Suurupi külas Kivi tee bussiootepaviljoni seinal ja Harku vallas kaks nädalat. Seaduse mõtet järgides leian, et üldplaneeringu muutmist taotleva detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestvus peab olema neli nädalat ja avalik väljapanek peab toimuma selle piirkonna kõigis asulates, mis kuuluvad planeeringujärgsesse piirkonda.*

*- Planeeringu menetlusdokumentide loetelus on Harku Vallavalitsuse korraldus nr.967 detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta, 03.08.2010 a. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ja algatamata jätmine peab toimuma vastavuses seaduse § 35 lg 5 toodud otsusena ja see peab sisaldama vähemalt kuut seadusega nõutud punkti. Sama seaduse § 35 lg 6 kohaselt tuleb korraldada ka nõuetekohane otsusest teatamine ametlikus väljaandes. Esitatud menetlusdokumendid ei kajasta seaduse § 35 tulenevate nõuete täitmist.*

R.A esitatust nähtub lähtumine avaliku huvi kaitsmisest.

Vallavalitsus vastab esitatud ettepanekutele ja vastuväidetele osas, milles sarnase sisuga arvamused avaldustele ei ole vastatud eelnevas tekstis.

PlanS ei sisalda sätet, mille kohaselt tuleks üldplaneeringu muutmist taotleva detailplaneeringu menetlemisel lähtuda üldplaneeringu menetluse korrast. PlanS § 19 p 4 sätestab, et üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldavate detailplaneeringute avaliku väljapaneku kestus on neli nädalat ning seda on antud juhul ka järgitud (detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 27.01.2011–23.02.2011).

Kuna tegemist on detailplaneeringuga, mitte üldplaneeringuga, on avaliku väljapaneku korraldamisel järgitud PlanS § 18 lg 2 p 2, mille kohaselt avalikustati planeering nii Harku Vallavalitsuses (Ranna tee 1, Tabasalu) kui ka Suurupi külas Kivi tee bussiootepaviljoni seinal. Lisaks avalikustati detailplaneering ka Harku valla veebilehel.

Samuti rõhutame antud juhul asjaolu, et 2017. aastal kehtestamiseks esitatud detailplaneeringu lahendust on korrigeeritud ja viie korterelamu asemel on määratud ehitusõigus viie üksikelamu püstitamiseks. Samuti on vähendatud ärimaale kavandatud ehitusmahtusid ning tootmismaa osakaalu, kus tootmismaa on kavandatud piirkonda teenindava alajaama püstitamiseks. Seega on kehtestamiseks esitatud detailplaneeringu lahendus kooskõlas Harku valla kehtiva üldplaneeringuga.

**17.** Vaila küla elanik M.V esitas 23. veebruaril 2011 kirjalikult järgmised vastuväited ja ettepanekud:

*-Olen vastu Vahenurme-2, Vana-Pääla II, Uue-Pääla II ja Uue-Pääla Ic kinnistute detailplaneeringu kehtestamisele. Kuna ei ole teostatud keskkonna mõju hinnang ja sellise keskuse poolt pakutavad töökohad ning rajatavad korterelamud ei kaalu kuidagi üles keskkonnale tekitatavaid kahjusid.*

*-Samuti on see planeering vastuolus Harku valla uue üldplaneeringuga ning viimase muutmise loob ohtliku pretsedendi, mis vähendab üldplaneeringu tähtsust vallas teostatavate planeeringute koostamisel.*

M.V esitatust nähtub lähtumine avaliku huvi kaitsmisest.

Vallavalitsus on sarnastele ettepanekutele ja vastuväidetele vastanud eelnevas tekstis ja ei asu vastuseid kordama, kuid rõhutab, et käesolev kehtestamisele esitatud lahendus on kooskõlas Harku valla kehtiva üldplaneeringuga

**18.** Loodusspetsialistid V.R ja L.K esitasid 23. veebruaril 2011 kirjalikult järgmised vastuväited ja ettepanekud:

*-DP takistab ja häirib oluliselt Eesti riikliku ja maakondliku teemaplaneeringuga määratletud ja Harku valla üldplaneeringus täpsustatud rohevõrgustiku toimimist. Harku valla uues 2010 aastal vastuvõetud üldplaneeringus kajastatud ja kahe sõltumatu ekspertide tööühma poolt kindlaks määratud rohevõrgustiku koridorid paiknevad DP vahetus läheduses. DP rakendamisel takistab see metsloomade vaba liikumist neis koridorides ning ohustab kolmanda isikuid – liiklejaid Tallinn-Klooga maanteel. Kahjulik mõju ilmneb juba DP-järgse arenduse ehituse perioodil ning leevendus- või kompensatsioonimeetmed selles kohas ei ole võimalikud. DP vähendab oluliselt Tallinna ümbruses ja Harjumaal niigi nappi looduskeskkonda ja muudab suures osas mõttetuks eelpool mainitud rohevõrgustiku määratlemisel tehtud jõupingutused. Seetõttu tuleb kindlasti hinnata DP mõjusid keskkonnale (seda eriti just ökosüsteemi teenuste kvaliteedimuutuste aspektist), vastasel juhul tuleb DP koheselt lõpetada. Rohevõrgustik on eluslooduse jaoks vajalik tuumalade ja liikumiskoridoride võrk, mis asjakohasel määratlemisel ja mõistlikul korraldamisel tagab loodusliku elu- ja liigirikkuse säilimise. Rohevõrgustikku õiges mahus ja paigas säilitades garanteerib inimene endale ökosüsteemi teenuste kestlikkuse. Ökosüsteemi teenused, mida rohevõrgustiku säilitamine tagab, tulenevad looduslike elupaikade ja neis elutsevate liikide*

asurkondade säilimisest. Teisisõnu on rohevõrgustik planeeringutes esmane ruumilise tasakaalustatuse meede, vahend selleks, et inimene, luues tehiskeskonda, ei satuks olukorda, kus kõike eluks vajalikku, nii vett, õhku, toitaineid kui ka loodusvarasid tuleks hakata tehistingimustes ja äärmiselt kulukalt ise tootma. See võrgustik on möödapääsmatult vajalik ka selleks, et meie rikkaliku loodusega riigis säiliks tasakaal ka ruumiliselt, et me saaksime kõikjal Eestis elada samaväärselt väärtuslikus elukeskkonnas. Rohevõrgustiku kokkupuutekohad inimtekkelise keskkonnaga on riskiala, kus kindlasti on vaja määratleda ökosüsteemi teenuste hetkeolukord ja hinnata planeeritava inimtegevuse mõjusid nende teenuste kvaliteedi muutusele, mis ei ole vajalik ainult looduskeskkonna elanikele, aga ka elamisväärse sotsiaalse keskkonna loomiseks. Täpsete uuringute alusel kindlaks määratud rohekoridoride (liikumisradade) asukohad on oluline informatsioon nii maakondlikes teemaplaneeringutes kui veelgi olulisem kohalike omavalitsuste täpsustatud üld- ja osaplaneeringutes. Nende liikumisradade teadmine on tähtis, et osata õigesti planeerida inimasustust ja tegevusi nii, et rohevõrgustiku häirimisest ei lisanduks eluohtlikke situatsioone ei ulukitele ega inimestele, olgu siis maanteeliikluses või koduaias. Harku valla uues volikogu poolt vastuvõetud üldplaneeringus kajastub kahe sõltumatu rohevõrgu ekspertide tööühma uuringute tulemus, mis üsna täpselt kattuvad. Seda peetakse üheks parimaks sääraseks tööks Eestis. Üldplaneeringu avalikustamise käigus on Harku vallavalitsus seni kindlaks jäänud ekspertide poolt määratletud rohevõrgustiku piiridele. Aegade jooksul väljakujunenud metsloomade liikumisradade ja inimese rajatud teede ristumiskohtade teadmine ja neis vastavate vähimat negatiivset mõju avaldavate leevendusmeetmete rakendamine on ainus võimalus hoiduda liiklusohu suurenemisest, sest:

- 1) need kohad on meile teada (metsloomade liikumisradu on tunduvalt raskem ja tihti võimatu ümber orienteerida kui inimese liikumist, kuna erinevalt inimesest, kelle liikumist juhib peamiselt nägemismeel, juhib loomi aegade jooksul kinnistunud lõhnajalg ja rida teisi inimesele tajumatuid keskkonnatingimusi) ja autojuhte saab liiklusmärkidega hoiatada, saab seada piiranguid jne. (antud kohas on liiklusmärgid õigesti paigutatud ja allakirjutanud on selleks Maanteeametile ka oma põhjendused andnud);
- 2) sellistes väljakujunenud kohtades oskavad metsloomad maanteid ületada, need kohad on lõhnajälje ja hulga väiksemate maastikuliste elementide läbi kinnistunud mitme põlvkonna vältel ning on teada, et käiguteed püsivad muutumatuina kaua (nt. põdra puhul ka 20 aastat pärast lageraiet ikka samas kohas);
- 3) sellise stabiilse olukorra häirimisel tekib loomade käitumises segadus, mille lõpptulemust (uute võimalike käiguradade kujunemist vms.) ei oska ennustada mitte ükski ekspert;
- 4) ettevaatuse printsiibist lähtuvalt ei tohi mitte mingil juhul häirida väljakujunenud ja meile kindlalt teadaolevaid koridore (vastasel juhul nende koridoride sidusus katkeb. Viimase tagamine on aga rohevõrgustiku planeeringu säilitamiseks seadusega nõutav alus. Tihti arvatakse et sidusus on tagatud koridori piisavate mõõtudega ja nn. roheala säilitamisega sel koridoril, aga tegelikkuses saab sidusust tagada ikkagi vaid koridori kasutatavate liikide liikumise tagamisega);
- 5) kõige ohtlikumad piirkonnad on linnalähedased alad, kus ei ole:
  - a) ruumi kompensatsiooni- või leevendus-meetmeteks ja
  - b) loomad liiguvad neile alles jäänud väheses loodusmaastikus tiheasumite vahel kitsastes „pudelikaeltes“, kus häirimisfaktor on juba niigi liiga suur – vaba liikumise turvalisus on loomade taluvuspiiri läheduses;
- 6) maanteeäärte tarastamine on kategooriliselt välistatud meede, sest suurendab liiklusohu maanteel mitmekordseks (tarade vahel paanikas loomad teel) ning suunab loomi valedesse kohtadesse – tekitab veelgi suurema ettearvamatu kaose teadmata kohtades, mille eest ei saa hoiatada autojuhte.

-Väljakujunenud liikumisradu Tallinna lähipiirkonnas ei tohi häirida ühelgi moel. Antud DP paikneb Harku valla üldplaneeringus näidatud ja Eestimaa Looduse Fondi poolt koostatud uuringu tulemusel määratud rohevõrgustiku kahe koridori vahel, praktiliselt koridorist

koridorini ning Tallinn-Klooga mnt. ääres. Seega kahe koridori maanteega ristumiskohtade vahetus läheduses. Viti pool DP-d paikneb paeklindiga seotud rohekoridor, kus liiguvad metskitsed, rebased, aga rändeaegadel ka nahkhiired (viimaste puhul lisandub nende loomade maanteel hukkumisohule rahvusvaheline vastutus rändavate EL direktiividega kaitstavate liikide osas, kelle talvituspaigad on Harku vallas). Muraste pool asub nn. Orava koridor, mis on olemasolevast hajaasustusest juba niigi häiritud ja talvuspõhise (vt. Eestimaa Looduse Fondi uuring Harku valla rohevõrgustikust). Orava koridori kasutavad kõik suursõralised aktiivselt, et liikuda Suurupi Looduskaitseala ja loodava Sõrve metsamassiivi kaitseala vahel. Väana Jahiseltsi andmeil on viimase poole aasta jooksul antud maanteelõigul toimunud metsloomadega õnnetusi järgmiselt: 16 metssiga, 6 metskitse, 2 põtra. See näitab koridori kasutusaktiivsust, kuid ekspertidena saame väita, et õnnetuste arv on niivõrd väike vaid tänu sellele, et seda ala pole valgustatud, et seal ei ole pidevat müra ega muud suurenenud inimtegevust – loomad saavad oma radu harjumuspäraselt kasutada. Antud DP kahe koridori vahel häirib kindlasti mõlema toimimist. Mõju ulatus ja vastavad vajalikud meetmed tuleb enne DP kehtestamist kindlasti välja selgitada.

- Enne Suurupi küla Vahenurme-2, Vana-Pääla II, Uue-Pääla II ja Uue-Pääla Ic maaüksusi hõlmava DP kehtestamist tuleb hinnata selle mõjusid piirkonnas looduskeskkonnale, selle komponentidele ja ökosüsteemi teenuste kvaliteedile (teha keskkonnamõjude strateegiline hinnang), vastasel juhul tuleb koheselt selle DP menetus lõpetada. Allakirjutanud on riigi Maanteeameti tellimusel läbi viinud hulgaliselt uuringuid ja seireprogramme loodusliku loomastiku ja maanteeliikluse konfliktide leevendamise ning vältimise teemadel ja nõustanud teede-ehitajaid ning mitmeid kohalikke omavalitsusi üldplaneeringute täpsustamisel rohevõrgustiku osas.

V.R ja L.K esitatust nähtub lähtumine avaliku huvi kaitsmisest.

Vallavalitsus vastab esitatud ettepanekutele ja vastuväidetele osas, milles sarnase sisuga arvamused avaldustele ei ole vastatud eelnevas tekstis.

Harku valla uues üldplaneeringus määratud rohealad põhinevad Eestimaa Looduse Fondi poolt läbiviidud analüüsil „Harku valla rohevõrgustiku tuumalade ja koridoride uuring” (koostaja ekspert Kaupo Kohv). Antud uuringu eesmärk oli analüüsida rohekoridoride ja tuumalade toimimist ning asetsemist vallas tervikuna, tuginedes maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu koostamise metoodikale. Uue üldplaneeringu kohta koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemustega on Vahenurme-2, Vana-Pääla II, Uue-Pääla II ja Uue-Pääla Ic kinnistute detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestatud, planeeringu lahendus on kooskõlas valla uue üldplaneeringuga. Detailplaneeringus on arvestatud valla uue üldplaneeringu kohaste rohekoridoride paiknemisega. Lisaks on planeering kooskõlastatud Keskkonnaameti poolt.

„Orava“ rohekoridor kui sõraliste aktiivne rändekoridor jääb planeeritavast alas ca 300 m kaugusele kirdesse.

Põhja-Eesti klint kui nahkhiirte rändekoridor Viti koobastesse jääb planeeritavast alas ca 60 m kaugusele läände.

Vallavalitsus leiab, et planeeritav ala ja planeeritud lahendus jääb rohevõrgustikust piisavale kaugusele, et mitte mõjutada nende toimimist negatiivselt ning arvestab ka Keskkonnaameti seisukohaga, mis ei pidanud vajalikuks KSH algatamist. Planeeringu käigus on KSH koostamise vajadust seaduse kohaselt hinnatud ning leitud, et seda pole vaja läbi viia. Samas on planeeringu raames läbi viidud mitmeid eraldiseisvaid ekspertuuringuid, mille materjalid on leitavad planeeringu lisadokumentide hulgast.

**19. Vääna-Jõesuu külas tegutsev, kohalikku elu arendav mittetulundusühing Vääna-Jõesuu**

Külaselts esitas 23. veebruaril 2011 järgmised vastuväited ja ettepanekud:

*-Vääna-Jõesuu kandi rahvas on jäetud piisavalt informeerimata ja planeeringu menetlusprotsessi kaasamata. Samas on planeeringu seletuskirjas kehtiva üldplaneeringu muutmise põhjustena toodud kandi elanike esmavajaduste rahuldamine. Planeeringut ei ole avalikustamiseks välja pandud Vääna-Jõesuu keskses ega Viti Eurooil bensiinitanklas (kohad, kus tavaliselt avalikustatakse kandi elanikke puudutavad planeeringud).*

*- Planeeringu koostamisel ei ole arvestatud Vääna-Jõesuu kandi arengukavaga, Harku valla kehtiva arengukavaga ega valla arengustrateegiatega.*

*-Vääna Jõesuu Külaselts viis 2009.aastal kandi elanike hulgas läbi küsitluse, mille tulemusi ja erinevates strateegilistes dokumentides (maakonna planeering, valla kehtiv ja koostatav üldplaneering, erinevate valdkondade arengukavad) sätestatud arvesse võttes koostas kandi arengukava.*

*Näeme Vääna-Jõesuu kandi arengut seal, kus kandi keskus juba praegu on ja kuhu kooli, lasteaeda ning külamaja kavandatakse.*

*2010.a septembris kehtestatud Männiku detailplaneeringu alusel hakatakse lähiajal Vääna-Jõesuu kandi keskele ehitama ka igati sobivat kaubanduskeskust (toidu-ja esmatarbekaubad, kohvik).*

*Harku valla planeerimise strateegia näeb ette kandipõhise ja keskkonda säästva planeerimise. Strateegilise eesmärgi saavutamiseks lähtutakse valla planeerimisel tasakaalustatud ja tänapäevase elukeskkonna mudelist ning kantide eripärast. Lähtutakse põhimõttest - detailplaneeringud ei muuda üldplaneeringut, vaid täpsustavad seda. Ei planeerita piirkondadesse rohkem elamuid, kui seda lubab põhjavee ressurs.*

*- Planeeringu koostamisel ei ole arvestatud Vääna-Jõesuu kandi arengukavaga, Harku valla kehtiva arengukavaga ega alla arengustrateegiatega.*

*-Vahenurme-2 Vana-Pääla II Uuepääla II ja Uue-Pääla lc kinnistute detailplaneeringu kehtestamisega esitatud kujul ja lubades 10 ha suuruse ala 90 % ulatuses täise ehitada, kaotame rannapiirkonnale iseloomuliku ja tervikliku maastiku miljöö.*

*Roheline võrgustik on määratud Harju maakonna teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“, mille piire on Harku alla üldplaneeringuga täpsustatud, arvestades looduslikke tingimusi ja loomade liikumissuundi. Samuti on täpsustatud roheline võrgustiku kasutusfunktsiooni tuginedes erinevatele arengusuundumustele ja infrastruktuuri paiknemisele ning seatud tingimused maade arendamiseks roheline võrgustiku aladel. [...] Siinset piirkonda läbib Harku alla rohevõrgustiku üks olulisemaid osi: Vääna-Jõesuu, Türisalu-Vääna-Humala ja Suurupi massiivid, millede terviklikkuse hoidmine peaks olema meie esmaseks prioriteediks. Eelkõige tähendab see nimetatud rohealade terviklikkuse tagamist ja nendevaheliste liikumiskoridoride säilitamist, mis omakorda tagab siinsetele elanikele looduslähedase elukeskkonna. Rohevõrgustike funktsioonideks on nii ulukite kaitse kui näiteks ka biodiversiteedi kaitse, veerežiimi stabiliseerimine, veekvaliteedi parandamine, rekreatiivsed teenused ja levikukoridorid elustikule.*

*-KSH mittealgatamise otsus oleks tulnud langetada sellest lähtudes, kas planeeritava hiigelkeskuse rajamisega kaasnev kasu kaalub üle keskkonnale tekitatava kahju. Kohalik omavalitsus oleks pidanud koguma teavet nii positiivsete kui ka negatiivsete mõjutuste tõenäosuse ja ulatuse kohta.*

*-Planeeringust ei nähtu kaalutlus „miks soovitakse piirkonda sellist hiigelkeskust rajada ja millised motiivid kaaluvad üle tõenäoliselt selle rajamisega kaasneva kahju. Planeeringule*

tellitud keskkonnamõtjude eelhindang (OÜ Hendrikson&Ko töö nr 1365/10) on vastuolus koostatava valla üldplaneeringule tehtud KSH hindamisega, mille koostajaks on sama firma.

-Planeeringule keskkonnamõtjude strateegilise hindamise koostamise vajalikkuse või mittevajalikkuse üle otsustades ei lähtunud Harku Vallavalitsus Keskkonnaameti kirjas sätestatust (01.07.2010 nr HJR6-8/25954-2), jättes Keskkonnaametile esitamata kõik detailplaneeringu seletuskirja peatükis toodud lisad ja otsuse vastuvõtmisel ning edasises planeerimisprotsessis arvestamata Keskkonnaameti märkused.

-Vääna-Jõesuu Külaselts esitas Keskkonnaametile 01.01.2011 teabenõude millele vastates teatas Keskkonnaamet et Harku vallavalitsus ei ole Keskkonnaametile 11.01.2011 seisuga planeeringut puudutavaid lisamaterjale eitanud.

-Valla külade ümarlaua kohtumisel planeeringu koostaja ja arendajaga 10.02.2011 kinnitas planeeringu koostaja, et oli teadlik Keskkonnaametile kaalutletud otsuse tegemiseks vajalike lisadokumentide esitamata jätmisest ja Keskkonnaameti poolsetest märkustest, aga ei juhtunud Vallavalitsuse tähelepanu asjaolule ega näidanud üle sellekohast initsiatiivi.

-KSH eelhindangu koostamisel ei ole lähtunud Keskkonnaministeeriumi tellimusel 2008 a. koostatud KSH eelhindamise metoodikast, mis on juhendmaterjal, mille koostamisel omakorda on lähtunud Euroopa Liidu Direktiivi 97/11/EÜ sätestatud kohustusest ja Keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi: KeHJS) (RT I 2005, 15, 87) 01.08.2008 jõustunud § 6 lg 2 ja 3, mis määrab eelhindamise kohustuse võimaliku olulise keskkonnamõtju korral. Metoodika on „Keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusest“ toetav ja täiendav materjal, mis on abiks eelkõige otsustajale kui ka teistele KMH protsessiga seotud isikutele selgitamiseks, kas kavandatava tegevusega võib eeldatavasti kaasneda olulist negatiivset keskkonnamõtju.

-Kuna planeeringule ei ole koostatud keskkonnamõtjude strateegilist hindamist ja KSH eelhindang on puudulik, puudub otsustajal (kohalik omavalitsus) ja teistel huvitatud isikutel (kandi elanikud, suvitajad jt) info selle kohta, kuidas antud planeeringu elluviimine hakkab mõjutama muu hulgas ka planeeringuala kõrvale jäävat nn Orava rohekoridori ja piki klinti kulgevat rohekoridori ning lähedusse jäävaid 2009.a. loodud Suurupi looduskaitseala ja 2006.a kaitse alla võetud Vääna-Viti nahkhiirte püsielupaika. Lähim kaitseala Viti park (1,6 ha) paikneb detailplaneeringualast ~250 m kaugusel edelas, üle Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee. Pargi kaitsekorra aluseks on "Kaitsealuste parkide, arboretumite ja puistute kaitse-eeskiri (VV 3. märtsi 2006.a määrus nr 64). Planeeringualast ~500 m kaugusel loodes asub Suurupi looduskaitseala (190,5 ha), kus kehtib kaitse-eeskiri (VV 22. oktoobri 2009.a. määrus nr 164). Ala on määratud ka rahvusvahelise tähtsusega Natura 2000 alade hulka - Suurupi loodusala.

-Planeeringule KSH mittealgatamise otsus on vastuolus piirkonna elanikele saadetud vastuskirjas 23.11.2009 nr 8-1/4641 Vallavalitsuse poolt esitatud seisukohaga Harku valla menetluses oleva uue üldplaneeringu kohta.

-Vääna-Jõesuu Külaselts on arvamisel et planeeringule tuleks algatada keskkonnamõtjude strateegiline hindamine, sest kavandatava tegevusega võib kaasneda oluline keskkonnamõtju. DIREKTIIVI 2001/42/EÜ, mille eesmärgiks on tagada keskkonnakaitse kõrge tase liikmesriikides, artiklis 5 peetakse tõenäoliselt oluliseks keskkonnamõtjuks, kui mõjutatakse bioloogilist mitmekesisust, elanikkonda, inimeste tervis, loomastik, taimestik, vesi õhk, kliimatilised tegurid, materiaalsed väärtused, kultuuripärand koos arhitektuurilise ja arheoloogilise pärandiga, maastik ning eespool nimetatud tegurite omavahelised suhted. Kompetentseid vastuseid nendele küsimustele saab üksnes detailplaneeringu

*keskkonnamõtjude strateegilise hindamise käigus. Alles KSH koostamise järel selgub, mida, kui suure mahus ja kuidas antud alale planeerida on võimalik (KMH eesmärk on anda otsustajale teavet kõigi reaalsete tegevusvariantide keskkonnamõtju kohta ning teha ettepanek sobivaima lahendusvariandi valikuks).*

*-Planeeringu teenindamiseks puudub Harku vallas põhjavee ressurss.*

*Koostatava Harku valla ÜP KSH lk 65 on kirjas, et vallas valitseb arvestusliku prognoositud tarbimise ning katmiseks vajalike tarbitavate põhjavee varude osas märkimisväärne puudujääk. Puudujäägi tasakaalustamiseks on vajalik vältida vallas ehitusarendust, millega kaasneb kõrgendatud nõudlus ühisveevärgi joogiveeallikana sobivale põhjaveele. Näiteks vastavettevõtlus. hooldusasutused jm. sarnane. Põhjaveevarude defitsiidi leevendamiseks ja varude säilimise tagamiseks on soovitatav arendustegevust valla piires hajutada ja suunata põhjarannikult. kus arendamine ja ka põhjaveevarude defitsiit on kõige suurem, lõuna poole. Suurupi-Muraste ja Vääna-Jõesuu rannikualal O-Cm ladestu varud puuduvad. Ehitus- ja tootmistevõttes tuleb arvestada, et põhjaveekiht lubjakivides on loodusliku kaitseta või nõrgalt kaitstud.*

Vääna-Jõesuu Külaseltsi esitatust nähtub lähtumine nii enda tegevuse eesmärkide teostamise kaitsmisest kui ka avaliku huvi kaitsmisest.

Vallavalitsus vastab esitatud ettepanekutele ja vastuväidetele osas, milles sarnase sisuga arvamused avaldustele ei ole vastatud eelnevas tekstis.

Planeeritav ala ei paikne teemaplaneeringuga määratud rohekoridoris, tuumalal ega väärtuslikul maastikul. Harju maakonna teemaplaneering on teinud soovitusliku ettepaneku asustuse laienemiseks. Valla üldplaneering täpsustab valla vajadusi ning võimalusel arvestab maakonna ettepanekutega. Vastavalt maakonna teemaplaneeringule on soovituslikuks elamumaa piirkonnaks märgitud muuhulgas Tallinnast lähtuvad magistraalteed, milleks on ka Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee. Harku valla uues üldplaneeringus määratud rohealad põhinevad Eestimaa Looduse Fondi poolt läbiviidud analüüsil „Harku valla rohevõrgustiku tuumalade ja koridoride uuring” (koostaja ekspert Kaupo Kohv). Antud uuringu eesmärk oli analüüsida rohekoridoride ja tuumalade toimimist ning asetsemist vallas tervikuna, tuginedes maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu koostamise meetodikale. Harku valla vastuvõetud uue üldplaneeringu kohta koostatud keskkonnamõtju strateegilise hindamise tulemustega on Vahenurme-2, Vana-Pääla II, Uue-Pääla II ja Uue-Pääla Ic kinnistute detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestatud, planeeringu lahendus on kooskõlas valla uue üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu algatamisel ei olnud teada Ühtekuuluvusfondi veemajandusprojekti realiseerumise aeg. Avalikul väljapanekul olnud veevarustuse lahendust on korrigeeritud – puurkaevu kavandamisest on loobutud. Veevarustus on tagatud maardlast nr 25 (Harku), kus vaba veevaru on olemas. OÜ Strantum on 17.05.2011 väljastanud uued tehnilised tingimused veevarustusele ja kanalisatsioonile, millega on antud juhul ka arvestatud.

Vallavalitsus leiab, et planeeringu avalikustamisel on Vääna-Jõesuu kandi rahvast piisavalt informeeritud ja kaastatud. Viti külas, Eurooil tanklas on planeeringuid avalikustatud juhul kui tegemist on olnud Viti küla territooriumi osa kohta koostatava planeeringuga, antud juhul jääb planeeritav ala Suurupi küla territooriumile. Planeering avalikustati Suurupi külas Kivi bussipeatuses ja Tabasalu alevikus (vallamajas), valla kodulehel ning lisaks seati avalikustamise kohta teade üles Viti küla bussipeatusesse. Vallavalitsuse hinnangul oli Vääna-Jõesuu kandi rahvast seadusega kooskõlas ja võimalikult hästi planeeringu avalikustamisest informeeritud.

Vallavalitsus mõistab, et Väana-Jõesuus Külaselts võib näha Väana-Jõesuus keskust Väana-Jõesuus bussipeatuse ümbruses ning arvestada, et Männiku maaüksuse detailplaneeringus on sinna kavandatud ka kohvik.

Kehtivas üldplaneeringus on planeeritavale alale äri- ja elamumaa juhtfunktsioon ette nähtud ning vastav keskus on maanteede ristumise asukohas sobilik valla põhjaosa teenindava keskusena, mitte pelgalt Väana-Jõesuu kandi keskusena.

Planeeritavast alast (10 ha) oli 2015. aastal kehtestamiseks esitatud lahenduses täis ehitada lubatud 1,4 ha s.o 14 %, mitte 90 % ning 2017. aastal kehtestamiseks esitatud lahenduses on täisehitatuseprotsent planeeritaval alal 6 %.

Maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused“ ei määranud planeeritavale alele või selle lähistele rohevõrgustiku elemente. Harku valla kehtivas üldplaneeringus määratud rohekoridorid jäävad aga planeeritavast alas piisavale kaugusele (60 m ja 250 m).

**20.** Suurupi küla elanikud A.M ja E.J esitasid 23. veebruaril 2011 kirjalikult järgmised vastuväited ja ettepanekud:

*-Antud arendus ei arvesta Harku valla elanike huvisid kahjustades nende elukvaliteeti Harku vallas. Vahenurme-2, Vana-Pääla II, Uue-Pääla II ja Uue-Pääla Ic kinnistutele planeeritud arendused toovad endaga kaasa olulise liiklusvoo juurdekasvu, mis ei ole sobilikud olemasolevale infrastruktuurile, tänu millele kasvab oluliselt müra- ja heitgaaside saaste. Arvestades Tabasalu aleviku, Rannamõisa küla ja Muraste küla läbiva Klooga mnt tänast koormust ei ole tagatud täiendava liikluskoormuse puhul liiklusohutust nii jalakäijatele, kergliiklevahendite kasutajatele kui ka sõidukijuhtidele. Täiendava liikluskoormuse kasvuga väheneb Klooga maanteega piirnevate kinnistute ning elamumaade väärtus, seda tänu nii mürasaastele kui ka liiklusvoo intensiivsusele. Lisaks sellele muutuvad Klooga mnt äärsed asumid ebaatraktiivseks kuna kasvab liiklusummikute suurus tiptundidel ning nädalavahetustel.*

E.J edastas 02. aprillil 2013 Harku Vallavalitsusele e-kirja, milles teatas, et soovib koos A.M protesti tagasi võtta. Seetõttu ei arutatud A.M ja E.J esitatud vastuväidet 04. aprillil 2013 toimunud avalikustamise järgsel avalikul arutelul.

Vallavalitsus märgib antud tagasivõetud vastuväite osas, et kehtestamiseks esitatud planeeringulahenduses on oluliselt vähendatud kavandatud äri- ja tootmishoonete pinda. Tootmismaa on kavandatud vaid piirkonda teenindava alajaama püstitamiseks. Viie korterelamu asemel on viiele elamumaa krundile kavandatud 5 üksikelamu püstitamine. Seega ei ole liikluskoormuse kasv antud piirkonnas ka selline nagu oleks võinud eeldada 2011. a avalikustatud lahenduse puhul. Vallavalitsuse hinnangul võib liikluskoormus planeeritava ala lähistel kasvada, kuid samas mujal, näiteks Tallinna suunal võib liikluskoormuse kasv veidi pidurduda, kui vajalikud kaubad ja teenused muutuvad ka piirkonnas kättesaadavaks. See võib kaudselt leevendada ka liiklusummikuid valla Tallinna poolses osas.

**21.** Väana-Jõesuu külas elanik R.K esitas 25. veebruaril 2011, s.o pärast avaliku väljapaneku lõppu e-kirjaga avalduse järgmiste vastuväidete ja ettepanekutega:

*-Üle 10 ha suuruse maa-ala detailplaneeringule, kui see ei puutu kokku varem planeeritud alaga peaks kogu piirkonna arengut silmas pidades koostama eelnevalt osaüldplaneeringu (vt ka koostatav Harku valla üldplaneering, edaspidi ÜP, p 2. 1.1 lk 18), millega lahendatakse hoonestus, transport ja tehnovarustus kooskõlas kogu piirkonnaga.*

*-ÜP on eriti rõhutanud, et Tallinn-Rannamõisa tee äärde ei nähta ette tootmismaad ja ladusid, et vähendada suurveokite koormust. ÜP näeb ette valla looduskeskkonna,*

elukeskkonna ja arenguvajaduste täitmise vahelist tasakaalu ning näeb piirkonda ette sotsiaalse infrastruktuuri (ühiskondlike hoonete) väljaarendamise. Ka see loob uusi töökohti.

-Teed ja juurdesõidud peavad olema lahendatud kogu lähipiirkonna liiklust arvestades. Arusaamatu on, kuidas peab liiklus sujuma läbi ühe kitsa juurdesõidu kõigile planeeringualale ette nähtud hoonete. Puudub ristmiku lahendus ja ilmselt on vajalik ka teise (teiste) välja- ja sissepääsude olemasolu alale. Ka need on vaja lahendada. Kohe kõrval on risttee Vääna teega. Kuidas need ristmikud koos töötavad?

-Harku vallas on põhjaveeressurss ammendumas, seepärast peab arendustegevus olema kooskõlas võimaliku kasutatava joogiveeressursiga, mis on vajalik ka teistes piirkondades peale planeeritava. Joogiveevajadus peab olema täpselt planeeritud ja Keskkonnaametiga kooskõlastatud.

-Planeering ei ole üldse käsitletud sademevee ärajuhtimist. Tehnilised tingimused üvk planeerimiseks on puudulikud. Sademevee ärajuhtimiseks tuleb planeerida eesvoolud kuni mereni. Olemasolevad kuivenduskraavid selleks ei kõlba. Esiteks on need rajatud teisel otstarbel, teiseks kulgevad need läbi kinnistute, pole hooldatud ja on osaliselt kinni ehitatud ja kolmandaks sademevee eelvooludele on teised nõuded kui kuivenduskraavidel ning need on üvk osad, seega vee-ettevõtja tegevusvaldkond. Sademevee ärajuhtimine nõuab terviklikku lahendust kogu piirkonnale ja ühtegi planeeringut ei saa kehtestada ilma eelvoolusid välja ehitamata. Sademevee eelvoolud tuleksid rajada võimalikult teede maa-alale koos vee- ja reoveekanalisisatsiooniga ning eelvooludeks kasutatavad suuremad kraavid vastavalt lahendusele korrastada. Sademeveed tuleb ka puhastada, kui need ei vasta seadusega kehtestatud nõuetele. Sademeveelaskude kaudu tohib veekogusse, kuid mitte lähemale kui 200 m supelranna või supluskoha välispiirist, juhtida sademevett, mille keskmised reostusnäitajad ei ületa lisaks ohtlike ainete sisalduse piirväärtustele heljuvainesisaldust 40 mg/l ja naftasaaduste sisaldust 5 mg/l (Vab valitsuse määrus nr 82). Kinnistutel tuleks sademevesi immutada. Selleks peaks immutamiseks vaba maapinda olema soovitude kohaselt igal kinnistul ca 50%. Sademevee ärajuhtimise lahendus peaks olema kooskõlastatud Keskkonnaametiga. Vastavalt ÜVVKS on sademevee ärajuhtimine tasustatav. Käesoleval ajal on tasustamise meetodika väljatöötamisel Keskkonnaministeeriumis.

-Hoonestusõiguse maht alal (kohati ligi 100%) ei ole aktsepteeritav mingitel tingimustel. Selline hoonestustihedus ei sobi looduslikku keskkonda väikeelamute naabrusesse. Loodusliku heinamaa asendamine kunstliku lausmuruga katustega tootmis- ja ärihoonetega, et varjata nende taga toimuvat tootmistegevust, ei ole vastuvõetav. Hoonestus peab olema keskkonda sobiv ja jätma enda ümber piisavalt vaba maad. Seda on vaja ka märkuse 5 täitmiseks. Kortereid on võimalik arendada ainult Tallinna linnaga piirnevates haldusüksustes - Harkujärve, Tiskre ja Laabi külad (ÜP).

-Lähtuval eelnevast vajab detailplaneering KSH. Arusaamatu on, kuidas Hendrikson & Co koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimise vajalikkuse otsustamise alused planeeringualale on saanud tulle teisele järeldusele.

Järeldused:

- 1) Põhimõte, et piirkonnas peaks olema kohalik keskus, kus oleks kohalikule elanikkonnale kauplus ja muud teenust pakkuvad asutused piirkonnale ja keskkonnale sobivas mahus, on aktsepteeritav.
- 2) Esitatud detailplaneering ei vasta esitatud nõuetele ja ei ole ÜP kooskõlas. ÜP muutmine ei ole põhjendatud.
- 3) Lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks on puudulikud.
- 4) Puuduvad eeldused detailplaneeringu realiseerimiseks - puudub sademevee eelvoolusüsteem.

R.K esitatust nähtub lähtumine valdavalt avaliku huvi kaitsmisest.

Vallavalitsus vastab esitatud ettepanekutele ja vastuväidetele osas, milles sarnase sisuga arvamused avaldustele ei ole vastatud eelnevas tekstis.

2017. aastal detailplaneeringu kehtestamiseks esitatud lahenduses on tootmismaa kavandatud piirkonda teenindava alajaama püstitamiseks, mis ei too kaasa raskeveokite liikluse kasvu Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteel.

Planeeringulahenduses on planeeritavale alale kavandatud 2 juurdepääsu: põhiline juurdepääs Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteelt ja alternatiivne juurdepääs Suurupi tee ja Vana-Klooga maantee kaudu. Planeeringulahenduse on kooskõlastanud Maanteeamet ja vallavalitsus ei näe planeeringulahenduses probleeme maanteega ristumisel.

Pärast planeeringu avalikustamist on täiendatud ka sadevee ärajuhtimise lahendust ning sadevee eelvooluks on kavandatud Viti peakraav. Sinnamaani süvendatakse teeäärseid kraave ja tugevdatakse truupe.

Vallavalitsus märgib, et planeeritava ala täisehitatuse osakaal oli 2015. a kehtestamisele esitatud lahenduses keskmiselt 14 %.

2017. aastal kehtestamiseks esitatud lahenduses on ehitusmahtusid veelgi oluliselt vähendatud ja täisehitatus planeeritaval alal kokku on 6%. Tekkinud sadevesi suunatakse Viti peakraavi kaudu Läänemerre.

**22.** Vääna-Jõesuu küla elanik G.I. esitas 28. veebruaril 2011 Harku Vallavalitsuse avalduse, milles toetas avalikustatud planeeringulahendust järgmiselt:

*Olen Vääna-Jõesuu elanik ning väga hästi kursis, Vääna-Jõesuu elu-oluga ning vajadustega. Tutvunud Suurupisse Vahenurme-2, Vana-Pääla II, Uue-Pääla II ja Uue-Pääla Ic kinnistute det. planeeringute kontseptsiooniga arvan:*

*-Planeering omab tulevikku suunatud visiooni, suurendab vallaelanike arvu, loob märkimisväärselt uusi töökohti ning on väga positiivne valla arengus;*

*-Planeeritav ala ei riiva kuidagi nn „päriselanike“ huve (asub tühermaal),*

*-Planeering on progressiivne ning soovin vaid edu ja kordaminekuid julgetele arendajatele.*

*-P.S. Planeeringu negatiivse stsenaariumi korral on oht, et investeringud ja julged plaanid „kolivad“ mõnda naabervalda, kes ainult ootab tegusaid inimesi. Vastuväiteid esitavad lühinägelikud, kadedad, jorisejad.*

Harku Vallavalitsuse seisukoht ühtib üldjoontes esitatud arvamusega.

**23.** Suurupi küla elanik Ka.Ko esitas 14. aprillil 2011 s.o pärast avaliku väljapaneku lõppu e-kirjaga järgmised vastuväited ja ettepanekud:

*-Kumb oli ennem kas muna või kana. Kukrumäe Ratsatalu alustas tegevust 10.a. tagasi. Võeti äririskid ja vastutus. Kui ratsatalu põhjendab, et antud ehitis nende tegevust oluliselt võib häirida, siis on minu arust see oluline argument. Mitut hobust on olnud au Teil üles kasvatada? Üks oluline fakt veel. Antud talu on tunnustatud hobuteraapia teenust pakkuv tall. Hobuteraapias saab kasutada ainult täiesti terve psüühikaga hobuseid. Kas te usute, et kui see ehitustegevus seal käima läheb ja siis kunagi kompleks ka täies mahus tööle hakkab, seal need hobused veel terve psüühikaga on. See planeeritav kaubanduskeskus ja hobuste pidamine selliselt, nagu nad seal hetkel elada saavad ei ole reaalne. Keegi peab "koomale tõmbama" ja ilmselt need ei ole inimesed. Tavaliselt on nendeks ikka need, kes ise end kaitsta ei saa.*

*-Miks arvatakse, et kohalikud elanikud tahavad siin kodu lähedal poodlemas käija? Me oleme kolinud siia piirkonda teadmises, et me kolime maale. Ja meile meeldib käia Tallinnas oste*

sooritamas. Kas valla elanikud on avaldanud tungivalt survet, et siia piirkonda mingi suuremat sorti kaubanduskeskus püstitataks?

-Turvalisus. Kus on kaup ja palju raha, seal on kohal ka vargad, a-sotsiaaliid ja narkomaanid. Kuidas ja mis jõududega tagatakse see, et kohalike elanike aedadest ei hakka äkitselt kaduma nõõrilt pesu ja aianurgast sõõgrill?

-Planeeritav kaubanduskeskus parandaks kohalike elanike töõhõivet. Keda loodetakse antud kaubanduskeskuses rakendada? Neid venekeelseid pensionäre või endiseid karjatalitajaid. Noored naised ju töõle minna ei saa. Lapsi pole kusagile panna ... Aiakohti napib. Kas valla tasandil on üldse uuritud kui raske (või kerge) on valla ettevõtõtel endile usaldusväärsõid ja kvalifitseeritud töõtajaid leida? Uskuge, kohalike elanike peale loota ei saa. Kahjuks.

-Teede seisukord. Millist teed pidi hakkavad need autorongid sinna kaubanduskeskusesse vurama? Olemasolevat teed pidi ... Kuidas suudetakse tagada talvel turvaline sõit kõõigile neile „Linnainimestele“ ka Rannamõõisa kirikust edasi. Enamuse süõgistalvisõest ajast sarnaneb see teekate (alates kirikust) rohkem nagu kuumaastikule. Kas on mõõistlik seda liikluskoormust suurendada veelgi kui juba praegu ei vasta selle tee seisukord sellele koormusele mis on talle pandud?

-Kõõlapood. Jah, mingit kodupoodi oleks vaja, et saaks osta pudel piima või saia vajadusel. Või saunaõõlu laupäõeva õõhtuks, aga mitte sellist "monstrumi". Pole vaja enam ühtegi sellist poodi, kust poe suuruse ja ilmsõelt ostjate puuduse tõõttu säõilivusaja õõletanud toidukaupu toidukorvi ikka ja jälle pista õõnnestub. Võõib-olla olete kursis, et just selline asi Tabasalus tänasel hetkel toimub.

-Kui arendaja näõeb, et see projekt end ära ei tasu, siis vaevalt ta järgmist etappi üldse ette võõtma hakkab. Mis rajatakse siis esimeses järgus. Kas ma arvasin õõigesti - korterid?

-Me ei ela kiviajal. Fakt vallalehest. Kuidas nimetada elu, kui su majja tuleb vesi salvkaevust, reoveetrass puudub üldse ja pimedal ajal on ainukeseks valgustuseks täõnaval käõies taõevas sårav kuu (seda ka ainult selge ilmaga). Niimõõdi elavad inimesed Suurupis ... ja Teie tegelete Rocca al Mare suuruse kaubanduskeskuse planeerimisõega siia piirkonda.

Esitatud arvamusest näõhtub läõhtumine nii enda heaolu ja omandi kaitsmisõest kui ka avaliku huvi kaitsmisõest.

Vallavalitsus vastab esitatud etõtepanekutele ja vastuväõidõetele osas, milles sarnase sisuga arvamused avaldustele ei ole vastatud eõelnevas tekstis.

Vallavalitsus leiab, et detailplaneeringuga kavandatu ei sea ohtu Viti küõlas Kukrumäõ 3 tegutsevat hobusekasvatust teisel pool maanteed (ca 350 m Kukrumäõ 3 maaõõksusest). Seda eriti olukorras, kus keskuse maanteepõõolne kõõõlg on kavandatud lauge murukatusega.

Vallavalitsus märgib, et avaliku korra kaitse eõest vastutab politsei. Võõimalus, et kaubanduse arenemisõega võõib kaasõneda ka varavastaste kavatsustõega isikute piirkonda liikumine, ei ole aluseks arendusest loobumisele.

Kodukoha lähiste töõkohtade loomine on positiivne võõimalus pakkuda kohalikele elanikele head alternatiivi Tallinnas töõtamisele, kuid vaba turumajanduse situatsioonis jääb töõkohtade täõitmine ikkagi töõõandja õõlesandõeks.

Maantee seisukorra eõest vastutab Maanteeamet ja keskuse rajamine seda ei muuda.

Arvestades pelgalt Vääna-Jõesuu, Viti, Liikva, Muraste Ilmandu ja Suurupi piirkondi ning nende elamualade teenindusvajadusi jääb üksikust külapoest piirkonda selgelt väheks.

Vallavalitsus juhib tähelepanu asjaolule, et planeeringu realiseerimisel rajatakse ühisveevärgi ja kanalisatsioonisüsteemid ka planeeritavale alale ja seega avanevad täiendavad võimalused ÜVK-ga liitumiseks perspektiivselt ka Vana-Klooga maantee äärsetele maaüksustele.

**24.** 04. aprillil 2013 laekus Harku Vallavalitsusele 256 isiku poolt väidetavalt allkirjastatud avaldus (avalduses on lk 2-8 toodud nimekiri 256 isiku, hääletajaga, ees- ja perekonnanime ning kuupäeva ja kellaajaga) „Ei Vääna-Jõesuu hiigelkeskusele!“, milles avaldati vastuseisu kavandatud lahenduse osas:

*Harku vallas on avalikustamisel detailplaneering, mille kehtestamisel kerkiks Vääna-Jõesuu kanti looduslikule heinamaale ca 75000 m<sup>2</sup> keskus. Oma mõõtmetelt Rocca al Mare kaubakeskusele sarnanevas keskus tuleks maa-alune parkla ligi 1000 autole. Lisaks on alale planeeritud korrusmajade rajoon ligi 10000 m<sup>2</sup> elamispinnaga. Selline suurlinnalik lähenemine ei sobi Vääna-Jõesuu miljöösse. Juba täna on Tallinn Kloogaranna maantee liiklustihedus selline, et lastel ei õnnestu üle tee koolibussi peale pääseda. On selge, et selliste maastaapidega lisandub tuhandeid autosid. Ammendumas on Harku valla põhjavee ressurs. Vääna-Jõesuu vajab kohalikku elanikkonda teenindavat lähikauplust, mitte keskust, mis ootab kliente üle Eesti. Ei Vääna-Jõesuu Hiigelkeskusele! Harku vallas on avalikustamisel detailplaneering, mille kehtestamisel kerkiks Vääna-Jõesuu kanti ca 75000 m<sup>2</sup> keskus. Oma mõõtmetelt Rocca al Mare kaubakeskusele sarnanev keskus ei sobi küla miljöösse. Hääletajate nimekiri.*

Vallavalitsus märgib, et 2015. a kehtestamiseks esitatud planeeringulahenduses vähendati oluliselt just äri- ja tootmishoonete pinda (77 %) ning seega arvestati avalikkuse arvamusega ja loobuti nn hiigelkeskuse rajamisest. Elamispinda vähendati (15 %) ning parkimiskohti kavandati kokku 467 ehk vähendati 58 % võrra.

2017. aastal kehtestamiseks esitatud detailplaneeringu lahenduses vähendatakse ärimaa suletud brutopind 4000 m<sup>2</sup> peale s.o u 90% võrra ja tootmismaa suletud brutopind vähendatakse 40 m<sup>2</sup> peale s.o u 99 % võrra. Tootmismaa on kavandatud piirkonda teenindava alajaama püstitamiseks.

Samuti vähendati juba 2015. aastal esitatud lahenduses planeeritavate korterite arvu – detailplaneering nägi avalikul väljapanekul olnud lahenduse kohaselt ette maksimaalselt 83 korteri rajamise võimaluse. 2015. aastal korrigeeritud lahenduse kohaselt oli antud näitajaks maksimaalselt 59 korterit.

2017. aastal kehtestamiseks esitatud lahenduses on korterelamute asemel määratud ehitusõigus 5 üksikelamu püstitamiseks. Seoses ehitusmahtude vähendamiseega on oluliselt vähenenud ka parkimiskohtade arv, mis käesolevas lahenduses on 161 kohta.

Seega on kehtestamiseks esitatud detailplaneeringu lahendus kooskõlas Harku valla kehtiva üldplaneeringuga.

**25.** 04. aprillil 2013 esitas põhiliselt Harku vallas tegutsev ja kohalikku elu arendav mittetulundusühing Külade Edendamise Selts planeeringulahendust toetava avalduse.

Avalduses toetati detailplaneeringuga kavandatavat kokkuvõtlikul järgmiselt:

*-Koo sviibimisel kõlas arendaja jutus selge sõnum sellest, et kaubanduskeskuse nimetus ei tähenda üheselt kaupluste jada või lihtsalt ühte suurt kauplust vaid keskust kus saaksid olla kaugtöö- ja rendiruumid, kohvik-restoran, hotell, kiirabijaam, noorte ja vanade koo sviibimiste koht jpm. Vajadusel ka laste päevahoid. Autode parkimisala, mänguväljakud. Tootmismaa osa on eelkõige kaugküttejaama ehituseks ning mingit saastamist tootmispinnal*

*nad endale ei luba. Kokkuvõtvalt saab see olema lähedalt ja kaugelt inimestele avalikke teenuseid võimaldav osutuskoht.*

*-Arendusega külgnevates külades elab üle 2500 inimese. See on hetkeseis ja võib vaid hinnanguliselt mõelda milline muutus toimub peale piirkonna vee- ja kanaliseerimise lõppemist. Miks peavad selle piirkonna inimesed leppima sellega, et mõni vastasseisja soovib näha tühjust ja leppima üksikute Harku valla aktivistide populismiga. Leides valimatult kõiksugu ettekäändeid arenduse halvustamiseks ja mitesobivuseks. Kohaliku inimesena ja piirkonna vabaihenduse esindajana arvan, et need inimesed lähtuvad silmakirjalikkusest ning ahenevast silmaringist ning pigem arusaamatust võimalikust isiklikust huvist.*

*-Külade Edendamise Selts pooldab Suurupi külas Vahenurme-2, Vana-Pääla II, Uue-Pääla II ja Uue-Pääla Ic kinnistute arendust. Arenduse poolt on kogutud 70 elaniku, kandirahva toetus. Selts ei ole lisanud eksitavaid fakte ja ei ole suunanud ega mõjutanud toetajate arvamust.*

Harku Vallavalitsuse seisukoht ühtib üldjoontes esitatud arvamusega.

**26.** Detailplaneeringu alaga põhjas piirneva Vana-Pääla 1 maaüksuse (14159 m<sup>2</sup>, elamumaa) omaniku esindaja K.I esitas 12. veebruaril 2016 Harku Vallavalitsusele e-kirja teel järgmised vastuväited ja ettepanekud:

*28.08.2015 toimus tehing Vana-Pääla mõisahoone müügiks, kus mind kanti uue omanikuna kinnistu omanikuks. Täna selgus, et hetkel on planeeritud Vana-Pääla mõisa peahoonega piirnevale alale, ca 50-60 m mõisa peahoonest mitmekorruseline korterelamu. Vastav detailplaneering on hetkel veel kinnitamata. Samuti ei ole minu teadmiste kohaselt ei eelmise omaniku ega minu, kui uue omaniku, ehk tulevase nõ naabri, allkirjastatud informeeritud nõusolekut palutud. Kuna tegemist on arhitektuurimälestisega, mis on muinsuskaitse poolt kaitse alla võetud, siis mitmekorruselise kortermaja rajamist 17 saj mõisahoone vahetusse lähedusse, mis piirab ühtlasi oluliselt vaadet mõisahoonest ning mitmekordse maja võimalik ehitamine minu "aia taha" rikkudes mu privaatsust, ma nõustuda ei saa. Kuna detailplaneering on kinnitamata ning vastavasisuline teade kinnitamata detailplaneeringust jõudis täna minuni, siis palun seda arvestada kui minupoolset mittenõustumist arhitektuurimälestise vahetusse lähedusse kortermaja ehitamiseks ning detailplaneeringu kinnitamiseks. Minu ettepanek on korterelamu ehitamine ajaloolisest mõisahoonest kaugemale nii, et see ei segaks vaadet mõisahoonest ega mõisahoonele (sh tulevase infrastruktuure silmas pidades). Kelle poole ma pean pöörduma, et antud küsimusega edasi tegeleda? Loodan, et leiame mõistliku kokkuleppe.*

K.I pöördus koheselt vallavalitsusse. Talle selgitati, et detailplaneeringu lahenduse osas ei olnud seaduse kohaselt vajalik naaberkinnistu omanikult kirjalikku nõusolekut küsida, kuna planeeringuga kavandatu ei sea otseseid kitsendusi naabermaaüksusele.

Vana-Pääla 1 maaüksuse eelmine omanik on seaduse nõuete kohaselt olnud planeeringust teavitatud. Maaüksuse omanikku on informeeritud planeeringu algatamisest ja vastuvõtmisest.

Maaüksuse uus omanik peab arvestama olukorraga, mis on maaüksuse suhtes toimunud enne maaüksuse omandamist (vt käesoleva korralduse jaotis O punkt 2).

Vallavalitsus soovitas K.I-l pöörduda otse planeeringust huvitatud isiku poole selgitamiseks välja tema nõusolekut kavandatud hoonestusala asukoha muutmise suhtes.

K.I-le selgitati ühtlasi, et hoonestusala nihutamine ei tooks kaasa planeeringu avalikustamise kordamist, kuna see ei oleks planeeringu põhilahenduse muutmise.

Teadaolevalt ei saavutanud K.I planeeringust huvitatud isikuga kokkulepet.

Vallavalitsus märgib, et 2017 aastal kehtestamiseks esitatud detailplaneeringu lahenduses on varasemalt kavandatud viie korterelamu asemel määratud elamumaa kruntidele ehitusõigus viie üksikelamu püstitamiseks. Seega on kehtestamisele esitatud detailplaneeringu lahendus kooskõlas kehtiva Harku valla üldplaneeringuga ning detailplaneeringu mõju Vana-Pääla 1 maaüksuse kasutamisele väiksem. Harku Vallavalitsuse hinnangul ei ole kehtestamisele esitatud detailplaneeringu lahendus muutnud vastuvõetud detailplaneeringu põhilahendust, kuna liikluslahendus ja kruntide moodustamise põhimõtted on säilinud lähtudes kehtivast Harku valla üldplaneeringust. 2011. aastal avalikustatud lahendusega võrreldes on näha, et kavandatav teenindusala, kuigi oluliselt väiksemas mahus, on jätkuvalt kavandatud Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee äärde ning elamumaa kruntide osas on toimunud ümberkruntimine, kuid jätkuvalt on lähtutud üldplaneeringuga kehtestatud põhimõttest, kus elamumaa paikneb ärimaa kruntidest põhjapool, võimalikult kaugel maanteest. Samuti on toimunud ümberkruntimine ühiskondliku haljasmaa osas, et oleks tagatud lisaks mälestise kaitsevööndile, mis on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist arvates, suurem avatud hoonestamata ala mõisahoone ümbruses. Vana-Pääla mõisahoone kaitsevööndiga oli arvestatud ka 2011. aastal avalikustatud lahenduses.

#### **P. Detailplaneeringu menetluse jätkamine kuni kehtestamiseks esitamiseni**

- Harku Vallavalitsus esitas 28. aprill 2016 toimunud Harku Vallavolikogu istungile eelnõu „Suurupi külas Nurmepõllu, Vana-Klooga mnt 39, Vana-Klooga mnt 43 ja Vana-Klooga mnt 33 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine“.
- Harku Vallavolikogu otsustas 28. aprilli 2016 istungil detailplaneeringu kehtestamise otsust mitte vastu võtta, mis protokolliti Harku Vallavolikogu 28. aprilli 2016 istungi protokollis nr 4.
- Harku Vallavolikogu alustas detailplaneeringu osas otsuse „Suurupi külas Nurmepõllu, Vana-Klooga mnt 39, Vana-Klooga mnt 43 ja Vana-Klooga mnt 33 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu kehtestamata jätmise“ eelnõu koostamist.
- Detailplaneeringust huvitatud isik esitas Harku Vallavolikogule 16. juunil 2016 taotluse detailplaneeringu menetluse ajutiseks peatamiseks ning detailplaneeringu uuesti läbivaatamiseks sama menetluse raames.
- Detailplaneeringust huvitatud isik esitas Harku Vallavalitsusele 1. juulil 2016 e-kirja, taotlusega detailplaneeringu osaliseks kehtestamiseks positsioonide nr 1,2,5,6,11,12,13 osas.
- Detailplaneeringust huvitatud isik esitas Harku Vallavalitsusele 29. augustil 2016 uue taotluse detailplaneeringu osaliseks kehtestamiseks positsioonide nr 1, 2, 11, 12, 13 osas. Ühtlasi soovis huvitatud isik loobuda äri- ja tootmismaa kruntide (pos. 1 ja 2) osas tootmismaa kaassihotstarbest, välja arvatud alajaama teenindamiseks vajaliku maa osas. Huvitatud isik esitas vastavalt muudetud detailplaneeringu.
- Harku Vallavalitsus esitas 10. oktoobril 2016 Harku Vallavolikogule eelnõu „Suurupi külas Nurmepõllu, Vana-Klooga mnt 39, Vana-Klooga mnt 43 ja Vana-Klooga mnt 33 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu osaline kehtestamine“.
- 27.10.2016 Harku Vallavolikogu istungil otsustati 7 poolthäälega eelnõu lugemine katkestada
- 24.11.2016 Harku Vallavolikogu istungil otsustati 16 poolthäälega, mitte vastu võtta vallavalitsuse poolt esitatud "Suurupi külas Nurmepõllu, Vana-Klooga mnt 39, Vana-Klooga mnt 43 ja Vana-Klooga mnt 33 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu osaline kehtestamine" otsuse eelnõud ning kohustati Harku Vallavalitsust jätkama Suurupi külas Nurmepõllu, Vana-Klooga mnt 39, Vana-Klooga mnt 43 ja Vana-Klooga mnt 33 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu koostamise menetlust. Samuti otsustati, et volikogul tuleb vallavalitsusele hiljemalt 31.01.2017. a edastada omapoolsed kirjalikud juhised edasiseks detailplaneeringu menetluseks.

- Harku Vallavolikogu 23.02.2017 otsusega nr 10 esitati juhised Suurupi külas Nurmepõllu, Vana-Klooga mnt 39, Vana-Klooga mnt 43 ja Vana-Klooga mnt 33 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu edasiseks menetlemiseks.
- Detailplaneeringust huvitatud isik esitas 29.03.2017 Harku Vallavolikogule omapoolse vastuse volikogu poolt 23.02.2017 otsusega nr 10 esitatud juhistele Suurupi külas Nurmepõllu, Vana-Klooga mnt 39, Vana-Klooga mnt 43 ja Vana-Klooga mnt 33 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu edasise menetlemise osas.
- Harku Vallavalitsus korraldas 21. juunil 2017 vastavalt Harku Vallavolikogu 23.02.2017 otsusega nr 10 ette antud juhistele muudetud detailplaneeringu kehtestamisele suunatava lahenduse avaliku tutvustamise koos materjalide eelneva ülespanekuga valla veebilehel internetis. Tutvustamisest ning ülespanekust teavitati valla lehes ja maakonnalehes ning lisaks teavitati e-kirjaga ka isikuid, kes 2011 aastal detailplaneeringu avalikustamise ajal esitasid kirjalikult vastuväiteid ja ettepanekuid planeeringu lahenduse kohta.

## R. Kokkuvõte

Eespool märgitud<sup>9</sup> lepingute kohaselt on detailplaneeringust huvitatud isik kohustatud rahastama, projekteerima ja ehitama välja detailplaneeringu järgse tehnilise infrastruktuuri omal kulul ning panustama valla sotsiaalsesse infrastruktuuri.

Lepingutest tulenevalt kohustub huvitatud isik ehitama kehtestatud detailplaneeringu järgse tehnilise infrastruktuuri välja korraga või etappide kaupa enne iga hoone kasutusloa taotlemist arvestusega, et enne hoone kasutusloa taotluse esitamist peab olema selle hoone teenindamiseks detailplaneeringu kohane toimiv tehniline infrastruktuur valmis ehitatud (vastavad kasutusload peavad olema olemas). Sotsiaalse infrastruktuuri tasu kohustub arendaja tasuma vallale hiljemalt enne detailplaneeringuga kavandatud hoonetele ehitusloa taotlemist. Vallal on õigus keelduda ehitusloa andmisest, kui sotsiaalse infrastruktuuri tasu ei ole makstud.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt viiakse läbi maakorralduslikud toimingud kehtestatud detailplaneeringu alal. Pärast maakorralduslike toimingutega katastriüksuste moodustamist antakse vallale tasuta üle transpordimaa sihtotstarbega kinnistud, krundid pos nr 9, pos nr 10 ja pos nr 11 ning sotsiaalmaa sihtotstarbega (üldkasutatav maa) kinnistu pos nr 4. Seejärel seatakse detailplaneeringu kohased servituudid ning alles seejärel on kehtestatud detailplaneeringu alale võimalik detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri ja hoonete ehitamine.

Kehtestamiseks esitatud detailplaneeringu lahenduses on planeeritavale alale kavandatud äri-, teeninduskeskus koos (üksik)elamutega, mis on kavandatud säästva ja jätkusuutlikuna ning teineteist toetavate funktsioonidega. Käesoleval hetkel kehtestamiseks esitatud detailplaneering on kooskõlas Harku valla üldplaneeringuga, mille kohaselt paikneb planeeritav ala osaliselt elamumaa ja osaliselt ärimaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal. Võrreldes vastuvõetud detailplaneeringu lahendusega on kavandatud ehitusmahtusid oluliselt vähendatud ning vallavalitsuse hinnangul ei ole hoonestusmahtude vähendamine käsitletav põhilahenduse muutmisena, mis oleks kaasa toonud uue avaliku väljapaneku vajaduse. Vallavalitsus otsustas uut avalikku väljapanekut mitte korraldada ning tugines otsuse tegemisel kokkuvõtvalt järgnevale.

Detailplaneeringu avalikustamine on kohustuslik, et tagada huvitatud isikute kaasamine, õigeaegne informeerimine ja võimalus kaitsta oma huvisid planeeringu koostamise käigus. Avaliku väljapaneku eesmärk on anda isikutele informatsiooni planeeritava maa-ala kohta, tutvustada lühidalt planeeringu sisu ja selle elluviimisega kaasnevaid mõjusid, anda ülevaade kavandatava hoonestuse iseloomu ja olulisemate tingimuste osas. Käesoleval juhul on isikud

<sup>9</sup> vt „L. Huvitatud isikuga täiendavate lepingute sõlmimine“

avalikustamise käigus omapoolsed vastuväited ja seisukohad esitanud, mida valdavalt on planeeringu edasisel koostamisel arvesse võetud ning põhjendatud juhtudel arvestamata jäetud. Kehtestamiseks esitatud detailplaneeringu põhilahendus ei ole vastuvõetud detailplaneeringu lahendusega võrreldes olemuslikult muutunud, kuna liikluslahendus ja kruntide moodustamise põhiolemus on säilinud lähtudes kehtivast Harku valla üldplaneeringust. 2011. aastal avalikustatud lahendusega võrreldes on näha, et kavandatav teenindusala, kuigi oluliselt väiksemas mahus, on jätkuvalt kavandatud Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee äärde ning elamumaa kruntide osas on küll toimunud ümberkruntimine, kuid jätkuvalt paiknevad elamualad ärimaa kruntidest põhjapool, võimalikult kaugel maanteest. Samuti on toimunud ümberkruntimine ühiskondliku haljasmaa osas, et oleks tagatud lisaks mälestise 50 meetrise ulatusega kaitsevööndile suurem avatud hoonestamata ala mõisahoonde ümbruses. Vana-Päala mõisahoonde kaitsevööndiga oli arvestatud ka 2011. aastal avalikustatud lahenduses.

Seega on kehtestamisele esitatud detailplaneeringu põhilahendus analoogne 2011. aastal avalikustatud lahendusega ja vastavalt 2011. aastal avalikustamise käigus esitatud vastuväidetele on oluliselt vähendatud kavandatud ehitusmahtusid ning korterelamute asemel on määratud ehitusõigus üksikelamute püstitamiseks. Üksikelamute kavandamisel korterelamute asemele lähtuti avalikustamisel esitatud vastuväidetest ja ka planeeritava ala naabruses paiknevatest üksikelamutest. Arvestades eeltoodut ei ole Vallavalitsuse hinnangul detailplaneeringu põhilahendus muutunud. Planeeringu põhilahendus on planeeringu oluline osa, mis tagab planeeringuga kavandatu elluviimisel lahenduse tervikliku toimimise. Antud juhul on võrreldes vastuvõetud detailplaneeringuga kavandatud ehitusmahtusid oluliselt vähendatud ning hoonestusmahtude vähendamist ei loe Vallavalitsus detailplaneeringu põhilahenduse muutmiseks, mis tooks kaasa uue avaliku väljapaneku vajaduse.

Teiseks, tulenevalt haldusmenetluse seaduse § 5 lõikest 2 viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipärastelt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Detailplaneeringu koostamine algatati 19.06.2008 ning on kestnud üle 9 aasta. Uue avaliku väljapaneku korraldamine oleks vallavalitsuse hinnangul niigi pikalt kestnud planeerimismenetlust veelgi pikendanud, mistõttu otsustati seda menetlusökonoomia printsiibist lähtuvalt mitte korraldada. Avalikkuse teavitamiseks ja kaasamiseks korraldas Harku Vallavalitsus 21. juunil 2017 vastavalt Harku Vallavolikogu 23.02.2017 otsusega nr 10 ette antud juhistele muudetud detailplaneeringu kehtestamisele suunatava lahenduse avaliku tutvustamise koos materjalide eelneva ülespanekuga valla veebilehel internetis. Tutvustamisest ning ülespanekust teavitati ka valla lehes ja maakonnalehes ning lisaks teavitati e-kirjaga ka isikuid, kes 2011 aastal detailplaneeringu avalikustamise ajal esitasid kirjalikult vastuväiteid ja ettepanekuid planeeringu lahenduse kohta.

Kolmandaks on detailplaneeringu koostamisel lähtutud Harku Vallavolikogu 23.02.2017 otsusest nr 10, millega anti juhised detailplaneeringu edasiseks menetlemiseks. Seejuures on volikogu igakülgsest ja põhjalikult kaalunud avaliku ning erahuvi tasakaalu, millele juhiste andmisel tuginetud on. Volikogu on juhised andnud nii, et planeeringus arvestataks hoonestuse rajamisel võimalikult palju ümbritseva keskkonnaga ning avalikkuse poolt detailplaneeringu koostamisel esitatud seisukohtade ja arvamustega. Detailplaneeringu edasisel koostamisel on vallavalitsus volikogu antud juhistest lähtunud.

Kehtestatavas lahenduses on arvestatud kohaliku elanikkonna huvide ja vajadustega äri-, teeninduskeskuse järele. Lahenduse osas ärihoonestuse mahu vähendamine ja korterelamutest loobumine arvestab ka avalikkuse poolt 2011. a väljendatud seisukohta, mille järgi peeti esialgu kavandatud mahtu liiga suureks.

Volikogu poolt 2013. a kehtestatud Harku valla üldplaneeringuga on planeeritavale alale määratud elamumaa ja ärimaa juhtfunktsioonid, seega on ilmselge, et mingis mahus on

ärihoonestuse ja üksikelamu ehitusõiguse määramine planeeritavale alale õigustatud ja ootuspärane.

Riigikohus on 24.05.2010 otsuses<sup>10</sup> haldusasjas nr 3-3-1-29-10 muuhulgas leidnud, et „*kehtestatud üldplaneering ei tekita isikutele abstraktselt kaitstavat usaldust, et kord kindlaks määratud tingimused säiliks muutumatuna. Isikul tuleb leppida võimalusega, et teda ümbritsev elukeskkond võib muutuda (Riigikohtu 19.04.2007 otsus haldusasjas nr 3-3-1-12-07). Miljöö ja olemasoleva keskkonna säilimine iseenesest pole subjektiivsete õigustena kaitstavad väärtused.“.*

Vallavalitsus leiab, et detailplaneeringu kehtestamisega ei rikuta avalikkuse või kellegi kolmanda osapoole huve ega riivata neid määral, et need kaaluksid üles detailplaneeringust huvitatud isiku õiguse enda kinnisasjade vabaks kasutamiseks.

Vallavalitsuse hinnangul on kavandatud ehitusmaht sobivas proportsioonis piirkonna elanike vajadusega elamu-, äri- ja teeninduspindade osas. Kavandatud keskuses on võimalik lisaks teenustele pakkuda ka töökohti, teiste hulgas ka kohalikele elanikele, mis leevendaks pendelrännet Tallinna suunal.

Arvestades eeltoodut, haldusmenetluse seaduse § 53 lõike 2 punkti 3, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, § 22 lõike 2, planeerimisseaduse § 124 lõike 10, § 131 lõike 6, § 139 lõike 1 ning Harku Vallavolikogu 25.05.2017 määruse nr 21 “Harku valla ehitusmäärus” § 2 lõike 1, § 2 lõike 3 punkti 1 alusel Harku Vallavalitsus otsustab:

1. Kehtestada Suurupi külas Nurmepõllu, Vana-Klooga mnt 39, Vana-Klooga mnt 43 ja Vana-Klooga mnt 33 maaüksuste ning lähiala detailplaneering vastavalt RUUM JA MAASTIK OÜ (äriregistri kood 11038715) tööle nr 11/08.
2. Korralduse punktis 1 nimetatud detailplaneeringu kehtestamise järgselt on detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud kohustuslikud tegevused ja nende järjekord järgmised:
  - 1) Katastriüksuste moodustamine vastavalt detailplaneeringuga määratud krundijaotusele;
  - 2) 8423 m<sup>2</sup> (krunt pos nr 9) suuruse transpordimaa sihtotstarbega kinnistu, 3492 m<sup>2</sup> (krunt pos nr 10) suuruse transpordimaa sihtotstarbega kinnistu, 3949 m<sup>2</sup> (krunt pos nr 11) suuruse transpordimaa sihtotstarbega kinnistu ning 10371 m<sup>2</sup> (krunt pos nr 4) suuruse sotsiaalmaa sihtotstarbega (üldkasutatav maa) kinnistu Harku vallale tasuta võõrandamine;
  - 3) planeeringujärgsete servituutide seadmine (notariaalne) ja servituutide kandmine kinnistusraamatusse;
  - 4) alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist on detailplaneeringu kohase tehnilise infrastruktuuri ja hoonete ehitamine võimalik. Detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine toimub detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni. Elamumaa sihtotstarbega kinnistute omanikul/el on kohustus mitte alustada või lubada elamumaa sihtotstarbega kinnistul/tel hoonete ehitustegevust seni, kuni elamumaa

<sup>10</sup> <http://www.nc.ee/?id=11&indeks=0,3,159,1215&tekst=RK/3-3-1-29-10>.

sihtotstarbega kinnistuni/teni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale Detailplaneeringule vastavad toimivad tehnovõrgud ja rajatised ning neile on väljastatud kasutusload. Äri- tootmismaa sihtotstarbega kinnistute detailplaneeringu kohane tehniline infrastruktuur ehitatakse välja korraga või etappide kaupa enne iga hoone kasutusloa taotlemist arvestusega, et enne hoone kasutusloa taotluse esitamist peab olema selle hoone teenindamiseks detailplaneeringu kohane toimiv tehniline infrastruktuur valmis ehitatud (vastavad kasutusload peavad olema olemas). Sotsiaalse infrastruktuuri tasu kohustub Arendaja tasuma Vallale hiljemalt enne detailplaneeringuga kavandatud hoonetele ehitusloa taotlemist.

3. Planeeringu koostamise korraldajal on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehitusloa andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole 31.07.2015, 23.12.2015, 21.03.2016, 24.03.2016, 06.10.2016 ja 06.10.2017 lepingutes määratud tähtajaks täitnud eelnimetatud lepingutes võetud kohustusi.
4. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul selle teatavakstegemisest arvates, esitades vaide Harku Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Kaupo Rätsepp  
Vallavanem



*(allkirjastatud digitaalselt)*

Ive Eevel  
Vallasekretär