



# HARKU VALLAVOLIKOGU

## O T S U S

**Tabasalu**

**25. aprill 2019 nr 41**

**Vääna-Jõesuu külas Luige tee 30  
maaüksuse ja lähiala  
detailplaneeringu vastuvõtmine**

Harku Vallavolikogule on esitatud vastuvõtmiseks Vääna-Jõesuu külas Luige tee 30 (katastritunnus 19801:001:1904) maaüksuse ja lähiala detailplaneering vastavalt K-Projekt AS (rg-kood 12203754) tööle nr 16049.

Harku Vallavolikogu algatas detailplaneeringu koostamise 29. oktoobril 2015 otsusega nr 113 eesmärgiga selgitada välja võimalused muuta maaüksuse sihtotstarve tootmismaast ärimaaks ning määrata ehitusõigus olemasoleva tootmishoone muutmiseks ärihooneks. Ärihoone esialgne kasutusotstarve kavandatakse hooajaline ehk suvekuudel töötav kohvik. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtade tutvustamine toimus Harku vallamajas 02. november 2017.

Planeeritav ala, suurusega u 0,05 ha, paikneb Luige tee ääres u 1 km kaugusel 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteest ning piirneb läänest, loodest ja põhjast Rootsi tee L1 (katastritunnus 19801:001:2188) transpordimaaga, põhjast, kirdest ja idast Rootsi tee 4 (katastritunnus 19801:001:2176) maatulundusmaaga ning lõunast Luige tee 28 (katastritunnus 19801:011:0897) maatulundusmaaga. Juurdepääs planeeritavale alale toimub olemasolevalt Luige teelt.

Vääna-Jõesuu külas Luige tee 30 maaüksus, suurusega 508 m<sup>2</sup>, on 100% tootmismaa. Maaüksusel paikneb kanalisatsiooni pumbamaja (ehitisregistri kood 116056937) ehitisealuse pinnaga 79 m<sup>2</sup>.

Vastuvõtmiseks esitatud detailplaneeringuga muudetakse Luige tee 30 maaüksuse sihtotstarve tootmismaast ärimaaks ning määratakse ehitusõigus ühe ärihoone püstitamiseks, ehitisealuse pinnaga kuni 85 m<sup>2</sup>. Hoone suurmaks lubatud kõrguseks maapinnast on kavandatud kuni 6 meetrit ja kuni kaks maapealset korrust. Lubatud katuse kalle on vahemikus 0-35°. Detailplaneeringuga piirdeaia püstitamist ette ei nähta.

Veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud olemasoleva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil.

Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138 kehtestatud üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal. Üldplaneeringuga on määratud tingimused detailplaneeringute koostamiseks elamumaadel, mis asuvad kompaktsel

hoonestusega aladel nn tihehoonestusaladel. Üldplaneeringu seletuskirja peatükk 2.1 kohaselt võivad elamumaa kompaktse asustusega aladele jääda elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehnorajatised. Elamumaadel on võimalikuks kõrvalfunktsiooniks kuni 25 % ulatuses kaubandus-, tootlustus-, teenindus-, majandushoone või büroohoone maa ja/või üldkasutatava hoone maa ja/või haljasala ja parkmetsa maa. Elamumaadele võivad jääda tehnoehitise maad nagu alajaamad, pumplad jms. Harku valla üldplaneeringu lahendus põhineb erinevate funktsioonidega maa kasutus- ja arendamispehimohteid kajastavatele maakasutuse pehimohtetele, kus suuremate elamualade mitmekesisistamiseks on võimalik ärimaa ja sotsiaalmaa kõrvalsihtotstarbe kavandamine, võimaldamaks esmatarbeteeninduse ning funktsionaalse ja eluterve avaliku ruumi arengut.

Suurematele perspektiivsetele elamupiirkondadele on antud üldkasutatavate hoonete, ärimaa ning haljasala ja parkmetsa maa kõrvalfunktsioonid, võimaldamaks ala mitmekesisemat ning muuhulgas ökoloogiliselt tasakaalustatumat arengut. Kõrvalfunktsioonide väljaarendamisega ei tohi kaasneda negatiivseid mõjusid elamualadele (oluliselt suurenenud liiklusvood, välisõhu saaste, mürahäiringud).

Detailplaneeringu eesmärgiks on muuta toomismaa sihtotstarve ärimaa sihtotstarbeks ning määrata ehitusõigus olemasoleva kanalisatsiooni pumbamaja ümberehitamiseks ärihooneks (hooajalise kasutusega suvekuudel töötav kohvik). Planeeringu koostamise eesmärgiks on tagada maauksuse otstarbekam ja sobilikum kasutamine. Planeerimisettepaneku tegemisel lähtutakse olemasolevast keskkonnast ja arvestatakse olemasoleva väljakujunenud piirkonnaga. Kavandatud tegevus ei avalda olulist ruumilist mõju piirkonnale ning ei sea takistusi üldplaneeringu elluviimisel. Detailplaneeringuga kavandatud tegevusega ei kaasne keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja mürataseme suurenemist. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed häiringud (nt ehitusaegne müra) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga.

Seega on detailplaneeringu eesmärgid kooskõlas üldplaneeringu ning Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu lahenduse ja tingimustega.

Planeerimisseaduse § 3 lg 5 sätestab, et ehitusprojekti koostamise aluseks oleva planeeringu kehtestamise otsusega võib sätestada planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja vajaduse korral nende järjekorra. Planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord lisatakse hiljemalt planeeringu vastuvõtmise otsusele.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist on kohustuslik järgida detailplaneeringu realiseerimise ehk elluviimise kava:

- 1) katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- 2) planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
- 3) detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;

- 4) alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel<sup>1</sup>;

Detailplaneeringu algatamisele eelnevalt on planeeringust huvitatud isikud, kes on ühtlasi maaüksuse omanikud, sõlminud Harku Vallavalitsusega 22.10.2015 lihtkirjaliku lepingu nr 5-9/387, milles on fikseeritud osapoolte kohustused ning nende täitmise garantiid.

Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele. Detailplaneeringu koostamise lähteandmed, olemasoleva olukorra iseloomustus ja planeeringu sisulised lahendused on esitatud detailplaneeringu seletuskirjas. Seletuskirja ja teiste planeeringu dokumentidega on võimalik tutvuda Harku Vallavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakonnas.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, § 22 lõike 2, planeerimisseaduse § 134 ja 135 lõike 1 ning Harku Vallavolikogu 25.05.2017 määruse nr 21 "Harku valla ehitusmäärus" § 5 lõike 2 punkti 2 alusel Harku Vallavolikogu otsustab:

1. Võtta vastu Vääna-Jõesuu külas Luige tee 30 maaüksuse ja lähiala detailplaneering vastavalt K-Projekt AS (rg-kood 12203754) tööle nr 16049.
2. Vallavalitsusel korraldada planeeringu avalikustamine.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Kaupo Rätsepp  
Vallavolikogu aseesimees  
Vallavolikogu esimehe ülesannetes

---

<sup>1</sup> Kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale Detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.