



HARKU VALLAVOLIKOGU

O T S U S

Tabasalu

30. aprill 2020 nr 22

Laabi külas Tammi tee 2 ja Tammi tee 4 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamine

Harku Vallavolikogule esitati ettepanek algatada detailplaneeringu koostamine Laabi külas Tammi tee 2 (katastritunnus 19801:001:3057) ja Tammi tee 4 (katastritunnus 19801:001:3058) maaüksustel.

Planeeritav ala, suurusega u 3,77 ha, paikneb Laabi külas Tallinn-Paldiski maantee ja Tammi tee ristmikul, piirnedes põhjast Johannese (katastritunnus 19814:001:0307) sihtotstarbega maaga ja Paldiski mnt 164 (katastritunnus 19814:001:0551) maatulundusmaaga, kagust ja lõunast Paldiski maantee T13 (katastritunnus 78401:101:1203) transpordimaaga ja 8 Tallinn-Paldiski tee (katastritunnus 72701:001:0521) transpordimaaga, edelast Tammi tee (katastritunnus 19814:001:0581) transpordimaaga ja läänest Tammi tee 6 (katastritunnus 19814:001:0552) maatulundusmaaga.

Tammi tee 2 maaüksus, suurusega 3859 m², on 100% maatulundusmaa sihtotstarbega ja hoonestamata. Juurdepääs planeeritavale alale on Tallinn-Paldiski maanteelt mööda Tammi teed. Maaüksuse kitsendusteks on sideehitiste kaitsevööndid ja avalikult kasutatava tee kaitsevöönd.

Tammi tee 4 maaüksus, suurusega 3,38 ha on 100% maatulundusmaa sihtotstarbega ja hoonestamata. Juurdepääs planeeritavale alale on Tallinn-Paldiski maanteelt mööda Tammi teed. Maaüksuse kitsendusteks on elektripaigaldiste kaitsevööndid ja avalikult kasutatava tee kaitsevöönd.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused Tammi tee 2 ja Tammi tee 4 maaüksuste sihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks äri- ja tootmishoonete püstitamiseks. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Harku Vallavolikogu algatas 28. juuni 2018 otsusega nr 61 detailplaneeringu koostamise Laabi külas Tammi tee 2 maaüksusel. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maaüksuse sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine tankla rajamiseks ning juurdepääsu ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Detailplaneeringut koostama ei asutud.

Pärast detailplaneeringu algatamist on vahetunud Tammi tee 2 maaüksuse omanik ning algatatud eesmärgil maaüksuse uus omanik tulevikus detailplaneeringut ellu viia ei soovi. Tammi tee 2 maaüksuse uus omanik esitas Harku Vallavalitsusele taotluse planeeringuala laiendamiseks, kaasates planeeringualasse ka Tammi tee 4 maaüksuse, eesmärgiga muuta maaüksuste sihtotstarvet ning määrata ehitusõiguse äri- ja tootmishoonete püstitamiseks.

Kuivõrd detailplaneeringu koostamise eesmärk ja planeeringuala ulatus varasemaga võrreldes on oluliselt muutunud, tuleb detailplaneering algatada uuesti.

Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138 kehtestatud üldplaneeringu ja Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljöväärustuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu kohaselt paikneb planeeritavast u 3,77 ha suurusest maa-alast u 85% ehk u 3,17 ha ärimaa juhtotstarbega hajaasustusalal ja 15% ehk u 0,6 ha leebe režiimiga looduslikul haljasmaal.

Üldplaneeringus on loodusliku haljasmaana tähistatud valdav osa valla territooriumist, s.o ala, mille sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtotstarbe peamine kasutusviis on maatulunduslik kasutus, s.o põllumaad kasutatakse põllu harimiseks, metsamaad metsa kasvatamiseks ja loopealseid niitusid niidetakse.

Üldplaneeringuga on määratud tingimused detailplaneeringute koostamiseks elamumaadel, mis asuvad kompaktse hoonestusega aladel, nn tihehoonestusaladel, ning detailplaneeringu koostamise tingimused hajaasustuse põhimõttel arendataval väikeelamumaa looduslikul haljasmaal. Ärimaa kõrvalfunktsioon 25% ulatuses on antud kõigile elamualadele, nii tihehoonestus- kui ka hajaasustusaladel, võimaldamaks eelkõige esmatarbeteeninduse ning kohalike töökohtade arenemist nii, et kaasnevad mõjud ei häiriks elamupiirkondi.

Ärimaa kõrvalfunktsiooni rakendamisel looduslikult väärtuslikel aladel ja elamumaadel on kõige olulisemaks kriteeriumiks keskkonnasäästlik majandamine, mis oleks looduskeskkonna suhtes võimalikult väikese koormava efektiga.

Ehitusõiguse kavandamise lubamine looduslikele haljasmaadele peab olema põhjendatud ning ratsionaalne. Ehitustegevusega ei tohi kaasneda negatiivseid mõjusid keskkonnale ega ebamõistlikke kulutusi vallale.

Detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas üldplaneeringu ja teemaplaneeringu lahenduse ja tingimustega ning algatatava planeeringuga ei tehta ettepanekut ulatuslikuks maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks.

Ehitusseadustiku § 26 lõike 1 kohaselt on ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks vajalikud projekteerimistingimused, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. Ehitusseadustiku § 26 lõige 2 sätestab, et pädev asutus annab projekteerimistingimused hoone või olulise rajatise püstitamiseks või rajamiseks või laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades, alevites ja alevikes ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks, olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust, olulise huviga rajatise püstitamiseks ja olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga.

PlanS § 125 lõige 2 sätestab, et detailplaneeringu koostamine on nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.

Harku valla üldplaneeringu punkti 2.18.1 kohaselt on kõikidel äri- ja tootmismaa juhtotstarbega maa-aladel kohustuslik detailplaneeringu koostamine.

Laabi külas paiknev planeeringuala paikneb osaliselt ka leebe režiimiga looduslikul haljasmaal, mille puhul üldplaneeringu seletuskirja jaotisest 2.18 „Detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud ja alad“ detailplaneeringu koostamise kohtustust ei tulene.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 3 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse volikogu olulise avaliku huvi olemasolu korral algatada detailplaneeringu koostamise alal või juhul, mida PlanS § 125 lõigetes 1 või 2 ei ole ette nähtud.

Definitsiooni „oluline avaliku huviga rajatis“ kohta on ehitusseadustiku seletuskirja (definitsiooni seaduses sätestatud ei ole) lehekülgedel 47 ja 157 märgitud, et „*Olulise avaliku huviga rajatis on ehitis, millest tulenev mõju ulatub mitmele kinnisasjale, mille ehitamise osas on suur avalik huvi /.../. Samuti saab olulist avalikku huvi eeldada suure külastajate hulgaga ehitiste puhul. Avalikku huvi saab eeldada, kui tegu on näiteks kohaliku arengu seisukohast olulise rajatisega, nagu laululava, spordistaadion vms rajatisega. /.../ Oluline avalik huvi võib esineda ka rajatisest tõusetuvate mõjutuste tõttu.*“.

Harku Vallavolikogu hinnangul on Laabi külas Tammi tee 2 ja Tammi tee 4 maaüksustele osaliselt leebe režiimiga looduslikust haljasmaast kavandatav ärimaa krunt uue ärihoone ja seda teenindava parkla rajamiseks avaliku huviga ehitis. Eelkõige arvestades asjaolu, et ärihoone ja seda teenindav parkla rajatakse osaliselt üldplaneeringus määratud leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtotstarbega alale, mille peamine kasutusviis on maatulunduslik kasutus, s.o põllumaad kasutatakse põllu harimiseks, metsamaad metsa kasvatamiseks ja loopealseid niitusid niidetakse.

Äri- ja tootmishoone ja seda teenindava parkla avalik huvi tuleneb transpordivoo suurenemisest, külastajate hulgast ja visuaalsest mõjust piirkonnale, mis muudavad olemasolevat miljööd kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt ning selle mõju ulatub suuremale territooriumile, st mõju ulatub maaüksuselt, millele ärihoone ja seda teenindav parkla rajatakse, väljapoole.

Kavandatav tegevus (äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntide moodustamine ja ehitusõiguse määramine kooskõlas üldplaneeringuga) ei ole vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud detailplaneering, s.o detailplaneering, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust. Samuti ei ole kavandatav tegevus eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2–4 sätestatust.

Kavandatav tegevus ei kuulu ka Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhinnangu koostamine, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik KSH algatamise või algatamata jätmise üle kaalutusotsuse langetamine.

Harku Vallavalitsus on planeeringust huvitatud isiku ja planeeringu koostajaga sõlminud 27. veebruaril 2020 lihtkirjaliku lepingu nr 5-9/92/20 detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringu kohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks.

Lisaks detailplaneeringu algatamisele tunnistatakse õigusselguse huvides edasiulatavalt kehtetuks Harku Vallavolikogu 28.06.2018 otsus nr 61 Laabi külas Tammi tee 2 maaüksuse ning lähiala detailplaneeringu algatamise kohta ning sellega seoses lõpetatakse ka detailplaneeringu algatamisele eelnevalt 01.06.2018 sõlmitud leping nr 5-9/296/18.

Juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1 ja § 22 lõikest 2, haldusmenetluse seaduse § 5 lõikest 5, § 65 lõikest 2 ja § 68 lõikest 2, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 2 ja 10 § 125 lõigetest 1 ja 2, § 126 lõikest 1, § 128 lõigetest 1 ja 5 § 129 lõikest 1 ning Harku Vallavolikogu 25.05.2017 määruse nr 21 „Harku valla ehitusmäärus” § 5 lõike 1 punktist 7, § 5 lõike 2 punktist 1 Harku Vallavolikogu otsustab:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Laabi külas Tammi tee 2 (katastritunnus 19801:001:3057) ja Tammi tee 4 (katastritunnus 19801:001:3058) maaüksustel ning lähialal.
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused Tammi tee 2 ja Tammi tee 4 katastriüksuste sihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks äri- ja tootmishoonete püstitamiseks. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine.
3. Planeeritava ala suurus on u 3,77 ha.
4. Detailplaneeringu koostamise juhised on leitav Harku valla veebilehelt aadressil <http://www.harku.ee/taotluste-vormid-ja-juhised>.
5. Pidada vajalikuks korraldada vähemalt üks avalik arutelu detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduste tutvustamiseks ühes eelneva teatamisega valla kodulehel ja vastavates ajalehtedes, mis on selleks hetkeks määratud valla ametlike teadete avaldamise kohaks.
6. Vallavolikogu poolt detailplaneeringu vastuvõtmiseks tuleb nõuetele vastav ja kooskõlastatud detailplaneering esitada ühes eksemplaris vallavalitsusele hiljemalt kahe aasta jooksul planeeringu algatamisest. Planeerimisseaduse § 139 lõike 2 kohaselt tuleb detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus teha hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.
7. Vallavolikogu võib detailplaneeringu koostamise lõpetada, kui:
 - 1) koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus, sealhulgas kui isik keeldub detailplaneeringukohaste ehitiste ehitamise üleandmiseks halduslepingu sõlmimisest;
 - 2) kinnisasja omanik esitab taotluse detailplaneeringu koostamise lõpetamiseks;
 - 3) planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus.
8. Planeering anda üle pärast kehtestamist lõplikult vormistatuna ühes eksemplaris kaustana ning digitaalselt ühel laserkettal.
9. Keskkonnamõju strateegiline hindamine ei ole vajalik. Detailplaneeringu algatamisel ei ole teiste uuringute vajadust ette näha. Uuringute vajadus võib ilmned detailplaneeringu menetluse käigus.
10. Tunnistada kehtetuks Harku Vallavolikogu 28.06.2018 otsus nr 61 „Laabi külas Tammi tee 2 maaüksuse ning lähiala detailplaneeringu algatamine“.
11. Lõpetada 01. juunil 2018. a sõlmitud leping nr 5-9/296/18.
12. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul selle teatavastegemisest arvates, esitades vaide Harku Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
13. Otsus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaupo Rätsepp
vallavolikogu aseesimees