



# HARKU VALLAVOLIKOGU

## O T S U S

**Tabasalu**

**25. veebruar 2021 nr 7**

### **Laabi külas Paevälja tee 3, Puidu ja Norma maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine**

Harku Vallavolikogule esitati vastuvõtmiseks Laabi külas Paevälja tee 3 (katastritunnus 19814:001:0120), Puidu (katastritunnus 19814:001:0308) ja Norma (katastritunnus 19814:001:0910) maaüksuste ning lähiala detailplaneering vastavalt RUUM JA MAASTIK OÜ (rg-kood 11038715) tööle nr 09/19.

Harku Vallavolikogu algatas detailplaneeringu koostamise 26. september 2019 otsusega nr 84. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Nord (tänapäev Paevälja tee 3) maaüksusele laohoonete ja neid teenindavate abihoonete püstitamiseks ehitusõiguse määramine, Puidu ja Norma maaüksuste liitmine ja maa sihtotstarbe muutmine tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krundiks ning ehitusõiguse määramine tootmis- ja ärihoonete püstitamiseks. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik arutelu toimus Harku vallas 21. novembril 2019.

Harku Vallavalitsuse 26.01.2021 korraldusega nr 91 on muudetud 26. septembril 2019 otsusega nr 84 algatatud Laabi külas Nord, Puidu ja Norma maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu nimetust, määrates uueks nimetuseks Laabi külas Paevälja tee 3, Puidu ja Norma maaüksuste ning lähiala detailplaneering.

Planeeritav ala, suurusega u 3 ha, paikneb Laabi külas Paldiski maantee, Tammi tee, Juurdeveo tee ja Paemurru tee vahelisel alal u 350 m kaugusel Paldiski maantee ja Tammi tee ristumiskohast põhjas. Planeeritav ala piirneb põhjas, läänes ja lõunas Johannese (katastritunnus 19814:001:0307) sihtotstarbega maaga, idas ja lõunas Paemurru tee 5 (katastritunnus 19814:001:0483) sihtotstarbega maaga ja lõunas Paevälja tee 2 (katastritunnus 19814:001:0670) elamumaaga.

Paevälja tee 3 maaüksus, suurusega 6210 m<sup>2</sup>, on tootmismaa 100%. Ehisregistri andmetel paikneb maaüksusel laoplatz (ehitisregistrikood 220276554). Juurdepääs planeeritavale alale on Paldiski maanteelt läbi erakinnistute kulgeva Paevälja tee. Maaüksuse kitsenduseks on veehaarde sanitaarkaitseala.

Puidu maaüksus, suurusega 11338 m<sup>2</sup>, on sihtotstarbega maa 100%, ja hoonestamata. Maaüksus on kasutusel asfaltbetoonkattega laoplatzina. Juurdepääs planeeritavale alale on Paldiski maanteelt läbi erakinnistute kulgeva Paevälja tee. Maaüksuse kitsendusteks on veehaarde sanitaarkaitseala, sideehitise kaitsevöönd ja elektripaigaldiste kaitsevööndid.

Norma maaüksus, suurusega 12415 m<sup>2</sup>, on tootmismaa 100%, ja hoonestatud. Ehisregistri andmetel paikneb, maaüksusel kaks viihalli (ehitisregistrikoodidega 116002541 ja 116002542) ja

viilhall-laohoone (ehitisregistrikood 116067846). Juurdepääs planeeritavale alale on Paldiski maanteelt läbi erakinnistute kulgeva Paevälja tee. Maaüksuse kitsenduseks on sideehitise kaitsevöönd.

Vastuvõtmiseks esitatud detailplaneeringuga kavandatakse üks 40% ärimaa ja 60% tootmismaa sihtotstarbega krunt vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele krunt pos nr 1 suurusega 22655 m<sup>2</sup> ja üks 100% tootmismaa sihtotstarbega krunt vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele krunt pos nr 2 suurusega 6135 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringuga määratakse moodustatavatele kruntidele ehitusõigus äri- ja tootmishoonete (väikeettevõtlus- ja tootmishoone, tootmishoone või laohoone) püstitamiseks. Lisaks moodustatakse detailplaneeringuga üks transpordimaa sihtotstarbega krunt pos nr 3, suurusega 1173 m<sup>2</sup>, planeeringuala sisese tee tarvis.

Detailplaneeringuga kavandatud krundile pos nr 1 on määratud ehitusõigus kuni 4 hoone püstitamiseks, ehitisealuse pinnaga vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele 8500 m<sup>2</sup> ja krundile pos nr 2 on määratud ehitusõigus kuni 3 hoone püstitamiseks, ehitisealuse pinnaga vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele 3100 m<sup>2</sup>. Hoonete suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 14 m ja kuni 3 maapealset korrust. Lubatud katusekalle on määratud vahemikus 0-20°. Detailplaneeringuga kavandatud kruntidele pos nr 1 ja pos nr 2 on lubatud lisaks põhihoonetele püstitada ka kuni kaks 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga rajatist (nt varjualune), mis peavad paiknema planeeritud hoonestusallas ja mille maht jääb detailplaneeringus lubatud ehitisealuse pinna arvestusse. Rajatiste arv ei kajastu detailplaneeringu abihoonete arvus.

Juurdepääs planeeritavale alale on lahendatud Paldiski maanteelt mööda Paevälja teed, mis kulgeb läbi eraomandis olevate kinnistute. Juurdepääsutee osas, mis läbib eraomandis olevaid kinnistuid, on detailplaneeringuga määratud servituudi vajadusega ala.

Planeeringuala veevarustus on kavandatud lahendada olemasoleva puurkaevu baasil. Planeeringuala reovee kanaliseerimine on planeeritud kogumismahuti baasil.

Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138 kehtestatud Harku valla üldplaneeringu ning Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu kohaselt paiknevad Paevälja tee 3 ja Norma maaüksused tootmismaa juhtfunktsiooniga alal ning Puidu maaüksus osaliselt puhke- ja virgestusmaa ning osaliselt leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtotstarbega alal.

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

- kuna alade peamine juhtotstarve on puhke- ja virgestusmaa, peab uus planeeritav maakasutuse sihtotstarve sellega haakuma;
- puhke- ja virgestusmaale ehitada lubatavate hoonete maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks on lubatud kokku maksimaalselt 10% puhke- ja virgestusmaa maaüksuse pindalast, kuid kui ühele maaüksusele jäävate hoonete summaarne ehitisealune pind on üle 300 m<sup>2</sup>, on soovitatav alгатada ehitamise võimalikkuse selgitamiseks ja ehitusõiguse määramiseks detailplaneeringu koostamine.

Planeerimisseaduse § 6 punkti 9 kohaselt on maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad.

Üldplaneeringu punkti 1.1.2. kohaselt on üldplaneeringu põhiülesanne määratleda omavalitsuse ruumilised arengusuunad, võttes aluseks olemasolevate väärtuste parima kasutusviisi. Selleks

säilitati üldplaneeringu koostamisel osade maa-alade senine kasutusfunktsioon ning osadele maa-aladele kavandati uus funktsioon. Üldplaneeringus määratud juhtotstarve annab ette kohaliku omavalitsuse nägemuse maa-ala arendusvõimalusest, maaomanik saab aga maa-ala kasutada senisel sihtotstarbel ja funktsioonil, kuni tema seda soovib. Reaalne arendus- ja ehitustegevus toimub detailplaneeringu koostamise kohtusega aladel ja juhtudel läbi detailplaneeringute või õigusaktides sätestatud juhtudel läbi projekteerimistingimuste.

Tõlgendades üldplaneeringut põhiõigustega enam kooskõlas olevalt leiab vallavolikogu, et üldplaneeringuga ei ole otseselt kavandatud konkreetseid tegevusi Puidu sihtotstarbeta maale, mis paikneb Paevälja tee 3 ja Norma tootmismaa sihtotstarbega maaüksuste vahelisel alal, vaid pigem lähtuti puhke- ja virgestusmaa juhtotstarbe kavandamisel kahest asjaolust:

Esiteks oli Puidu sihtotstarbeta maaüksus varasemalt üks osa planeeritavat ala ümbritsevast Johannese (katastritunnus 19814:001:0307) maaüksusest. Harku Vallavalitsuse 19. novembri 2002 korraldusega nr 1041 määrati Harku vallas asuva Johannese (katastritunnus 19814:001:0265) kinnisasja jagamisel kaheks eraldi kinnisasjana käsitatavaks katastriüksuseks moodustatavate katastriüksuste nimetused ning fikseeriti katastriüksuste pindalad ja sihtotstarbed Laabi külas Harku vallas Harjumaal järgnevalt: Johannese, suurusega 8,64 ha, sihtotstarbeta maa ja Johannese 2, suurusega 11338 m<sup>2</sup>, sihtotstarbeta maa. Seega jagati 9,78 ha suurusest Johannese maaüksusest, ilma detailplaneeringut koostamata, 11338 m<sup>2</sup> suurune Johannese 2 (praegune Puidu) maaüksus. Üldplaneeringu lahenduse väljatöötamisel käsitleti Johannese ja Puidu maaüksuseid endiselt ühtse suurema alana ning Puidu maaüksusele ei määratud üldplaneeringuga eraldi maakasutuse juhtfunktsiooni. Maakasutuse juhtfunktsiooni kavandamisel sai määravaks asjaolu, et osa endisest Johannese maaüksusest paikneb tee perspektiivses sanitaarkaitsevööndis, kus üldplaneeringus on valdavaks maakasutuseks määratud leebe režiimiga looduslik haljasmaa nagu ka Puidu maaüksusel ja osaliselt ka planeeritavat ala ümbritseval Johannese maaüksusel.

Teiseks piirneb planeeritav ala valdavalt maardla alaga, kus sihtotstarbeta Johannese maaüksusel ja sihtotstarbeta Puidu maaüksusel on seni puudunud kindla visiooniga omanikud ja vastav visioon on puudunud ka Harku Vallavolikogul. Üldplaneeringu seletuskirja punkti 2.10 „Mäetööstusmaa“ kohaselt nähti ette, et mäetööstusmaade arendamisel peab kaevandamine toimuma järjepideva protsessina. Uute alade kasutuselevõtt eeldab kasutatud alade rekultiveerimist ning ala kasutuselevõttu ühiskondliku haljasmaana ehk puhke- ja virgestusmaana. Seega määrati ka 9,78 ha suurusele endisele Johannese maaüksusele, mille üks osa on ka Puidu maaüksus, puhke- ja virgestusmaa maakasutuse juhtfunktsioon. Seega saab järeldada, et üldplaneeringuga Puidu maaüksusele puhke- ja virgestusmaa ning leebe režiimiga loodusliku haljasmaa kavandamist võib pidada nõ vaheetapiks tulevasele konkreetsemale juhtotstarbele või detailplaneeringu alusel määratavale katastriüksuse sihtotstarbele.

Üldplaneeringu kohaselt ei välista puhke- ja virgestusmaa ega ka leebe režiimiga haljasmaa ehitustegevust. Kuna Puidu sihtotstarbeta maaüksus paikneb kahe tootmismaa vahelisel alal ja on olnud kasutusel piirnevate tootmismaa maaüksuseid teenindava laoplatsina, siis on selle kasutamiseks võimaluste loomine ratsionaalne.

Arvestades eeltoodut on vallavolikogu seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatava osas ei toimu maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist ning detailplaneeringuga kavandatu ei sisalda üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Käesoleva detailplaneeringu vastuvõtmisel tehakse ettepanek kahe tootmismaa maaüksuse vahele jääva Puidu maaüksuse liitmiseks Norma maaüksusega, et kavandada alale ühtne maakasutus ehk äri- ja tootmismaa. Seega ei avalda kavandatav tegevus 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 pigem seotud ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga.

Detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas Harku valla üldplaneeringu ja 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 moodustamine ja 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;
- 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 ka planeeritava ala maaüksuse omanikud, sõlminud 13.08.2019 Harku Vallavalitsusega lihtkirjaliku lepingu nr 5-9/288/19 detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks.

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 Laabi külas Paevälja tee 3 (katastritunnus 19814:001:0120), Puidu (katastritunnus 19814:001:0308) ja Norma (katastritunnus 19814:001:0910) maaüksuste ning lähiala detailplaneering vastavalt RUUM JA MAASTIK OÜ (rg-kood 11038715) tööle nr 09/19.
2. Vallavalitsusel korraldada planeeringu avalikustamine.
3. Otsus jõustub teatavastegemisest.

---

<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 ja Maanteeametile on üle antud planeeringus kavandatud ristumiskoht.

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Vytautas Martinonis  
vallavolikogu esimees