



HARKU VALLAVOLIKOGU

O T S U S

Meriküla

27. jaanuar 2022 nr 16

Harkujärve külas Liiva tee 2 ja Kiriku tee 22 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine

Harku Vallavolikogule on esitatud vastuvõtmiseks Harkujärve külas Liiva tee 2 (katastritunnus 19801:002:0799) ja Kiriku tee 22 (katastritunnus 19801:002:4350) maaüksuste ning lähiala detailplaneering vastavalt OÜ Hendrikson & Ko (rg-kood 10269950) tööle nr 20003698.

Harku Vallavolikogu algatas detailplaneeringu koostamise 28. detsember 2020 otsusega nr 105. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused ühe ärimaa (kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa), ühe elumumaa ja ühe transpordimaa sihtotstarbega krundi kavandamiseks. Transpordimaa krunt kavandatakse olemasoleva Kiriku tee laiendamiseks ning võõrandatakse tasuta kohalikule omavalitsusele. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks tehnovõrkudega varustamise ja juurdepääsude lahendamine.

Detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtade tutvustamine toimus Harku vallas 11. veebruar 2021.

Planeeritav ala, suurusega u 0,69 ha, paikneb Harkujärve külas Liiva tee, Sütemetsa tee ja Kiriku tee ristmikust ida suunas, piirnedes põhjast Liiva kergliiklustee L1 (katastritunnus 19801:002:0798) transpordimaaga, Liiva tee 2b (katastritunnus 19801:002:0817) tootmismaaga, Liiva tee 4 (katastritunnus 19801:002:0801) ja Käämo tee 10 (katastritunnus 19801:002:0804) elumumaaadega, idas Käenu (katastritunnus 19801:002:2287) maatulundusmaaga, lõunas Kiriku tee (katastritunnus 19814:001:0502) transpordimaaga ning läänes Liiva tee L1 (katastritunnus 19801:002:0985) ja Liiva kergliiklustee L1 (katastritunnus 19801:002:0798) transpordimaaga. Juurdepääs planeeringualale on Liiva teelt ja Kiriku teelt.

Liiva tee 2 maaüksus, suurusega 3000 m², on elumumaa sihtotstarbega ja hoonestamata. Maaüksusel kasvavad tammed.

Kiriku tee 22 maaüksus, suurusega 3940 m², on 100 % tootmismaa sihtotstarbega. Maaüksusel paiknevad varemed. Ehitisregistri andmetel paikneb maaüksusel sõnnikuhoidla (ehitisregistri kood 220404191) ja sigala (ehitisregistri kood 116002928).

Planeeritava ala kitsendusteks on elektripaigaldiste kaitsevööndid, gaasipaigaldise kaitsevööndid, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vööndid ning avalikult kasutatavate teede kaitsevööndid.

Vastuvõtmiseks esitatud detailplaneeringuga kavandatakse üks ärimaa sihtotstarbega krunt suurusega u 3507 m², üks elumumaa sihtotstarbega krunt suurusega u 2587 m² ning üks

transpordimaa sihtotstarbega krunt suurusega u 846 m². Ärimaa krundile määratakse ehitusõigus 1-korruselise kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone ning 1-korruselise avaliku jäätmemaja rajamiseks, ehitisealuse pinnaga vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele 625 m². Hoonete suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 6 m ja üks maapealne ning üks maaalune korrus. Lubatud katusekalle on määratud vahemikus 0-30 kraadi.

Elamumaa krundile määratakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone püstitamiseks, ehitisealuse pinnaga kuni 400 m². Elamu suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 9 m ja kuni 2 maapealset korrust. Abihoonete suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 5 m ja 1 maapealne korrus. Lubatud katuse kalle on määratud vahemikus 0-30°. Detailplaneeringuga moodustatav transpordimaa sihtotstarbega krunt võõrandatakse tasuta kohalikule omavalitsusele.

Planeeritavale alale nähakse ette juurdepääs Liiva teelt ja Kiriku teelt.

Planeeritava ala veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud olemasoleva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil vastavalt piirkonna vee-ettevõtja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138 kehtestatud üldplaneeringu ja Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljöövärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal. Üldplaneeringuga on määratud tingimused detailplaneeringute koostamiseks elamumaadel, mis asuvad kompaktse 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-, toitlustus-, teenindus-, majandushoone või büroohoone maa ja/või üldkasutatava hoone maa ja/või haljasala ja parkmetsa maa. Elamumaadele võivad jääda tehnoehitised nagu alajaamad, pumplad jms. Harku valla üldplaneeringu lahendus põhineb erinevate funktsioonidega maa kasutus- ja arendamisühikuteid kajastavatele maakasutuse põhimõtetele, kus suuremate elamualade mitmekesistamiseks 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), mistõttu tuleb äri- ja ühiskondlike hoonete maad paigutada eelkõige kvartalite välisperimeetrile, soovitatavalt nurgakruntidele.

Kehtestatud teemaplaneering täiendab ja täpsustab Harku valla üldplaneeringu seletuskirja jaotistes 2.1-2.4 ja 2.6 maakasutuse juhtotstarvete juures olevates raamitud kastides toodud planeerimise reegleid ja projekteerimistingimuste andmise aluseid. Seega on teemaplaneeringu seletuskirja punktis 3.2.1 esitatud tabelis „Tingimused detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimistingimuste andmiseks ning maakorralduseks detailplaneeringu kohustusega alal paikneval elamumaal“ täpsustatud ja täiendatud üldplaneeringu seletuskirja punktis 2.1.1 esitatud tingimusi detailplaneeringute koostamiseks – väike- ja korterelamumaa kompaktse asustusega aladel. Ka teemaplaneeringu kohaselt võib üldplaneeringus määratud elamumaa juhtotstarbega alal elamukrundi kasutamise kõrvalsihtotstarbeks olla kuni 25 % ulatuses ärimaa (sh kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, majutushoone või büroohoone maa). Elamumaa juhtotstarbega alal võivad

asuda ka üldkasutatava hoone maa ja/või üldmaa (haljasala ja parkmetša maa) kasutamise sihtotstarbega krundid. Samuti võib elamumaa juhtotstarbega alal asuda tehnorajatise krunt. Elamukrundi kasutamise kõrvalsihtotstarbeks võib ärimaa maakasutuse ette näha eeldusel, et äritegevusega kaasnevad mõjud ei häiri naabruskonda (sh puudub oluline keskkonnamõju elanike tervisele) ning rajatava hoone kubatuur vastab elamute mahtudele nii ehitisealuse pinna kui ka kõrguse poolest. Ärimaa klientide parkimine peab olema lahendatud samal krundil või maaüksusel ja olema äri lahtioleku ajal ilma takistuseta (suletud väravata või tõkkepuuta).

Planeeringuala näol on tegemist olemasoleva asulasiseste nurgakruntidega, mis piirnevad lõunast ja läänest tiheda liiklusega Kiriku ja Liiva teedega. Detailplaneeringu eesmärgiks on moodustada Liiva tee ja Kiriku tee ristmikule jäävatest Liiva tee 2 ja Kiriku tee 22 maaüksustest üks ärimaa, üks elamumaa ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt ning määrata ehitusõigus moodustatavale elamumaa krundile üksikelamu püstitamiseks ning Liiva tee ja Kiriku teega piirnevale moodustatavale ärimaa krundile kaubandus-toitlustusasutuse püstitamiseks, mille läbi tagatakse maaüksuste otstarbekam ja sobilikum kasutamine. Detailplaneeringuga moodustatakse transpordimaa sihtotstarbega krunt olemasoleva Kiriku tee laienduse tarvis. Planeerimisettepaneku tegemisel lähtutakse olemasolevast keskkonnast ja arvestatakse olemasoleva väljakujunenud piirkonnaga. Kavandatav tegevus ei avalda olulist ruumilist mõju piirkonnale ning ei sea takistusi üldplaneeringu elluviimisele. 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.

Oma olemuselt on vastuvõetava detailplaneeringu näol tegemist üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga. Vastuvõetava planeeringuga ei tehta ettepanekut ulatuslikuks juhtotstarbe muutmiseks.

Eeltoodust tulenevalt on detailplaneeringu eesmärgid 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) transpordimaa sihtotstarbega krundi pos nr 3 suurusega 846 m² tasuta võõrandamine vallale;
- 4) detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine. Tehnovõrgud ja – rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;

- 5) alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel¹.

Detailplaneeringu algatamisele eelnevalt on planeeringust huvitatud isik, kes on ühtlasi ka Liiva tee 2 ja Kiriku tee 22 maaüksuste omanik, sõlminud Harku Vallavalitsusega 11.11.2020 lihtkirjaliku lepingu nr 5-9/530/20, 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 § 124 lõike 10, § 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 Harkujärve külas Liiva tee 2 (katastritunnus 19801:002:0799) ja Kiriku tee 22 (katastritunnus 19801:002:4350) maaüksuste ning lähiala detailplaneering vastavalt OÜ Hendrikson & Ko (rg-kood 10269950) tööle nr 20003698.
2. Vallavalitsusel korraldada planeeringu avalikustamine.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Priit Kotkas
vallavolikogu esimees

¹ 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.