



HARKU VALLAVOLIKOGU

O T S U S

Tabasalu

25. mai 2023 nr 40

Kumna külas Põlluserva maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine

Harku Vallavolikogule esitati ettepanek algatada detailplaneeringu koostamine Kumna külas Põlluserva (katastritunnus 19801:012:0417) maaüksusel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused Põlluserva maaüksuse jagamiseks üheks 50% ärimaa ja 50% tootmismaa sihtotstarbega krundiks ning üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Äri- ja tootmismaa krundile soovitakse detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud eskiislahenduse kohaselt määrata ehitusõigus laopindade rajamiseks. Transpordimaa krunt kavandatakse Kumna-Vääna maantee äärde perspektiivse kergliiklustee tarbeks. Kavandatav transpordimaa krunt võõrandatakse tasuta kohalikule omavalitsusele. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Detailplaneeringuga tuleb määrata kavandatava äri- ja tootmismaa krundil minimaalne haljastuse osatähtsus protsentides, mis on vähemalt 30%, ja kaitsehaljastuse paiknemine.

Planeeritav ala, suurusega u 2,5 ha, paikneb Kumna külas u 350 m kaugusel Tallinn-Paldiski maantee ja Kumna-Vääna maantee ristmikust mööda Kumna-Vääna maanteed lääne suunas, piirnedes kirdest 11193 Kumna-Vääna maantee (katastritunnus 19801:012:0186) transpordimaaga, kagust Allikoti (katastritunnus 19801:001:2663) maatulundusmaaga, edelast Mõnumetsa tee 10 (katastritunnus 19801:001:2664) ja loodest Põlluveere (katastritunnus 19801:012:0416) maatulundusmaaga.

Põlluserva maaüksus, suurusega 25025 m², on maatulundusmaa 100%, millest haritav maa moodustab 24596 m², looduslik rohumaa 116 m² ja muu maa 313 m². Maaüksus on hoonestamata. Juurdepääs maaüksusele on Kumna-Vääna maanteelt. Maaüksuse kitsendusteks on kinnismälestise (Lohukivi, registri kood 17474) kaitsevöönd ja avalikult kasutatava tee kaitsevöönd.

Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138 kehtestatud 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 paikneb planeeritav ala tootmismaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal. Üldplaneeringuga on määratud tingimused detailplaneeringute koostamiseks tootmismaa, tootmis- ja äri segafunktsiooniga aladel. Üldplaneeringu seletuskirja punktis 2.3 on selgitatud, et tootmismaadena mõeldakse üldplaneeringus tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad, ladude ja transpordiettevõtete (eelkõige transpordikoormusest tulenevate keskkonnamõjude tõttu) maad, samuti tehnorajatiste maad, mille puhul tuleb arvestada tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevale keskkonnale.

Mitmekestamiseks alade kasutust paindliku ettevõtluselana lubatakse kõikidele tootmisaadele ärimaa kõrvalfunktsiooni kavandamine (maa-alade arendamine kas tootmise või äri otstarbel või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina). Maa-alade sihtotstarbed ja konkreetne arengusuund täpsustuvad detailplaneeringu algatamise staadiumis. Vastavalt sellele täpsustub ka maa-alade juhtfunktsioon (kas äri-, tootmis- või tootmis- ja ärimaa segafunktsiooniga ala või tehnoarajatiste maa).

Kehtestatud teemaplaneering täiendab ja täpsustab Harku valla üldplaneeringu seletuskirja jaotistes 2.3 maakasutuse juhtotstarvete juures olevates raamitud kastides toodud planeerimise reegleid. Seega on teemaplaneeringu seletuskirja punktis 3.6 esitatud tabelis „Tingimused detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimistingimuste andmiseks tootmisaadel ning tootmis- ja äri segafunktsiooniga aladel“ täpsustatud ja täiendatud üldplaneeringu seletuskirja punktis 2.3 esitatud tingimusi detailplaneeringute koostamiseks – tootmisaada, tootmis- ja äri segafunktsiooniga aladel. Ka teemaplaneeringu kohaselt täpsustatakse krundi kasutamise sihtotstarbed ja konkreetne arengusuund koostatava detailplaneeringuga (kas äri-, tootmis- või tootmis- ja ärimaa või tehnoarajatiste maa). Tootmisalade mitmekülgse arengu tagamiseks on tootmisaada juhtotstarbega aladele lubatud rajada ka kaubandus-, teenindus- ja büroooneid v.a kaubanduskeskused.

Seega on detailplaneeringu eesmärgid kooskõlas Harku valla üldplaneeringu ning teemaplaneeringu lahenduse ja tingimustega.

Harku Vallavalitsus on planeeringust huvitatud isiku ja planeeringu koostajaga sõlminud 18. aprill 2023 lihtkirjaliku lepingu nr 5-9/134/23 detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks.

Kavandatav tegevus (maaüksuse jagamine, maasihtotstarbe muutmise 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 pole 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 anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu" alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhindangu koostamine, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik KSH algatamise või algatamata jätmise üle kaalutusotsuse langetamine.

Juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1 ja § 22 lõikest 2, planeerimis-seaduse § 124 lõigetest 2 ja 10, § 125 lõikest 1 ja 2, § 126 lõikest 1, § 128 lõigetest 1 ja 5, § 129 lõikest 1, § 140 lõikest 7 ning Harku Vallavolikogu 25.05.2017 määruse nr 21 „Harku valla ehitusmäärus“ § 5 lõike 2 punktist 1 Harku Vallavolikogu otsustab:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Kumna külas Põlluserva (katastritunnus 19801:012:0417) maaüksusel ja lähialal.
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused Põlluserva maaüksuse jagamiseks üheks 50% ärimaa ja 50% tootmisaada sihtotstarbega krundiks ning üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Äri- ja tootmisaada krundile soovitakse määrata ehitusõigus laopindade rajamiseks. Transpordimaa krunt kavandatakse Kumna-Vääna maantee äärde perspektiivse kergliiklustee tarbeks. Kavandatav transpordimaa krunt võõrandatakse tasuta kohalikule omavalitsusele. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Detailplaneeringuga määratakse kavandatava äri- ja tootmismaa krundil minimaalne haljastuse osatähtsus protsentides, mis on vähemalt 30%, ja kaitsehaljastuse paiknemine.

3. Planeeritava ala suurus on u 2,5 ha.
4. Detailplaneeringu koostamise juhised on leitavad Harku valla veebilehelt aadressil https://www.harku.ee/documents/2846103/23040493/2021_Juhend+detailplaneeringu+koostamiseks..pdf/a795e1c5-5551-4e21-a469-d08fc99702b0.
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.
9. Detailplaneeringu algatamisel ei ole uuringute vajadus ette näha. Uuringute vajadus võib ilmnedada detailplaneeringu menetluse käigus.
10. Kaasata detailplaneeringu koostamisse planeeringuala kinnistu omanikud või volitatud isikud, Päästeamet, Transpordiamet, Muinsuskaitseamet, planeeringuala ja kontaktala kõikide olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude omanikud või valdajad ning isikud, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.
11. 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.
12. Otsus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Erik Sandla
vallavolikogu esimees