



HARKU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Tabasalu

28. veebruar 2013 nr 30

Harkujärve külas Sagari, Nurme ja Nurme 1 maaüksuste detailplaneeringu kehtestamine

Harku Vallavolikogule on esitatud kehtestamiseks Harkujärve külas Sagari, Nurme ja Nurme 1 maaüksuste detailplaneering vastavalt RUUM JA MAASTIK OÜ (äriregistri kood:11038715), tööle nr 07/05.

Planeeritav maa-ala (pindalaga ca 4,3 ha) paikneb Harku vallas, Harkujärve külas, maatulundusmaa sihtotstarbega Sagari (tunnus 19814:001:0276), Nurme (tunnus 19814:001:0326) ja Nurme 1 (tunnus 19814:001:0327) katastriüksustel Harku järve loodepoolse nurga kaldal.

Planeeritav ala piirneb Harku järve, reformimata riigimaa, Hobuseraua tänaväärse elamurajooni ja Põllu 7a-2 (tunnus 19814:001:0280), Tooma 3 (tunnus 19814:001:0218), Jõetooma maatükk II (tunnus 19814:001:0113), Kolde 8 (tunnus 19814:001:0239), Kolde 6 (tunnus 19814:001:0238), Hobuseraua 37 (tunnus 19814:001:0233), Hobuseraua (tunnus 19814:001:0234) ning Hobuseraua 20 (tunnus 19814:001:0360) katastriüksustega.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Sagari ja Nurme 1 katastriüksustele elamurajooni kavandamine kokku 11 pereelamu maa krundi moodustamisega. Nurme katastriüksus oli planeeringualasse kaasatud eesmärgiga kavandada ka sellele osaliselt elamukrunte, kuid lõplik planeeringulahendus jättis kraavitaguse metsaala metsamajandamise maa sihtotstarbega krundiks. Planeeringuga on määratud kruntide ehitusõigused ja lahendatud heakorrastus, haljastus, juurdepääsud, parkimine ning tehnovõrkudega varustamine. Planeeringus on lisaks elamukruntidele kavandatud ka kolm tänavamaa, kaks avaliku haljasala maa ja kaks maatulundusmaa (metsamajandusmaa) krunti. Tänavamaa krundid ehitatakse välja koos kavandatud tehnovõrkudega ja antakse lisaks avaliku kasutusega haljasala maa kruntidega Harku vallale tasuta üle. Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse ühisveevärgi baasil.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Harku valla kehtiva üldplaneeringuga, mille järgi asub planeeringuala pereelamute maa-alal.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas menetluses oleva, uue Harku valla üldplaneeringuga (vastu võetud Harku Vallavolikogu otsusega 27.08.2009 nr 71), mille järgi on planeeritava ala juhtfunktsiooniks kavandatud elamumaa.

Detailplaneeringu algatas Harku Vallavalitsus 14. detsembril 2004 korraldusega nr 1332.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik arutelu toimus Harku Vallavalitsuses 28. aprillil 2005.

Harku Vallavalitsus keeldus esitatud kujul detailplaneeringut vastu võtmast 05. detsembril 2006 protokoll nr 46 päevakorrapunkt 9 alapunkt 1 ja teistkordselt 02. mail 2007 protokoll nr 18 päevakorrapunkt 23 alapunkt 2 kuna detailplaneeringuga oli kavandatud hoonestusalad Nurme katastriüksusele, metsaalale, mis oli vastuolus Harku valla kehtiva üldplaneeringuga.

Harku Vallavalitsus võttis detailplaneeringu vastu 18. mail 2010 korraldusega nr 623. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 17. juunist 2010 kuni 02. juulini 2010 Harku vallamajas, Ranna tee 1, Tabasalu alevikus ja AS Ceres aianduskeskuse kaupluses, Järvekalda 33, Harkujärve külas. Avalikul väljapaneku jooksul esitati detailplaneeringule kolm avaldust kokku kuue isiku poolt ettepanekute ja vastuväidetega.

Detailplaneeringu avalikustamise järgne avalik arutelu toimus Harku Vallavalitsuses 24. augustil 2010, planeeringu vaidlustajatega kokkulepet ei saavutatud.

Detailplaneeringu avalikul arutelul otsustati detailplaneeringu lahendust korrigeerida kavandades elamukrundid planeeringualal nii, et elamukruntide hoonestusalad ja lubatud piirete (aedade) püstitamise kohad ei jääks olemasoleva metsakõlviku aladele ning seejärel esitada see Keskkonnaametile kooskõlastamiseks.

Detailplaneeringu avalikustamise järgselt edastas Harku Vallavalitsus korrigeeritud detailplaneeringu 30. detsembril 2010 kaaskirjaga nr 8-1/5176 Keskkonnaametile kooskõlastamiseks. Keskkonnaamet kooskõlastas detailplaneeringu 17. jaanuaril 2011 kirjaga nr HJR 6-5/49678-2.

Harku Vallavalitsus edastas 10. veebruaril 2011 kaaskirjaga nr 10.1-8.3/647 Keskkonnaametile keskkonnamõtjude strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangu koos KSH algatamata jätmise korralduse eelnõuga seisukoha andmiseks. Keskkonnaamet vastas 17. veebruaril 2011, seisukohaga, et detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt vajadust läbi viia keskkonnamõtjude strateegilist hindamist.

Harku Vallavalitsus langetas kaalutusotsuse keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmise üle 15. märtsil 2011 korraldusega nr 244.

Harku Vallavalitsus edastas vastuvõetud ja avalikustatud detailplaneeringu koos lahendamata jäänud vaietega 17. augustil 2011 kaaskirjaga nr 11.-1.1/3005 Harju Maavanemale planeeringu üle järelevalve teostamiseks ja ülesjäänud vaiete lahendamiseks.

Harju Maavanem korraldas 28. septembril 2011 Harju Maavalitsuses aadressil Roosikrantsi 12, Tallinn detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvestamata jäetud vastuväidete arutelu. Arutelu toimus määratud ajal.

Harju Maavanem analüüsinud planeeringu materjalide ning esitatud seisukohtade vastavust seadustele ja teistele õigusaktidele, märkis järgmist:

Vastuväiteid esitanud Tiit Arus, Dmitri Gutman, Signe Kaurson, Anne-Ly Palits ja Margus Kandelin ei nõustunud rohealale uute elamute planeerimisega ja leidsid, et Detailplaneering peaks ette nägema olemasoleva metsaala säilitamise ühtse tervikuna ning eraldiseisvana moodustatavatest elamukruntidest. Vastuväiteid esitanud Roland Amos leidis samuti, et ehitusalade valikul peab lähtuma rohelisest võrgustikust. R. Amos juhtis tähelepanu Harku valla koostatavale üldplaneeringule, mille üheks eesmärgiks on vähendada reserveeritava elamumaa hulka, kuna rohealad vajavad säilitamist. Vastuväiteid esitanud Tiit Arus ja Dmitri Gutman ei nõustunud sellega, et Detailplaneeringu realiseerimisel lisandub nende kinnistutele kaks uut piirinaabrit. Ühtlasi leidsid kõik vastuväiteid esitanud isikud, et elamukruntide suurus ei vasta valla üldplaneeringus, arengukavas ja ehitismääruses toodud tingimustele, mille kohaselt on ette nähtud elamukrundi minimaalsuuruseks 2000 m².

Harku Vallavalitsus selgitas oma kirjas, et kaks planeeritavat krunti piirnevad vastuväiteid esitanud isikutele kuuluvate kruntidega eelkõige seetõttu, et

planeeringulahendus näeb ette metsaala maksimaalse säilitamise, mistõttu paigutati hoonestusalad metsa servaaladele, väheväärtuslikule puistualale. Hoonestusalad on paigutatud selliselt, et nad oleksid olemasolevatest hoonetest võimalikult kaugel, moodustatav krunt oleks ca 2000 m² suurune ja tagatud oleks ka nõue säilitada elamukruntidel 70 % ulatuses kõrghaljastus väljaspool ehitusala. Harku Vallavalitsus tunnistas, et kruntide moodustamisel lähtuti kruntide minimaalsuuruse printsiibist, kuid planeeringulahenduses esineb kõrvalekaldeid (elamumaa kruntide suurused on vahemikus 1731 m² - 5041 m²), mis kohaliku omavalitsuse hinnangul on antud kontekstis põhjendatud.

Harku Vallavalitsus juhtis vastuväiteid esitanud isikute tähelepanu sellele, et kuigi maakonna teemaplaneeringu järgne rohekoridor formaalselt veel eksisteerib, on sisuliselt selle toime piiratud juba olemasolevate elamukruntide näol ning seetõttu ei halvenda detailplaneering rohekoridori toimimist võrreldes olemasoleva olukorraga. Sellest tulenevalt ei ole menetluses olevas Harku valla üldplaneeringus antud alale enam rohekoridori ette nähtud. Harju Maavanem nõustus Harku Vallavalitsuse seisukohaga, et detailplaneeringu lahendus lähtub kehtivast Harku valla üldplaneeringust, kus planeeritav ala on määratud pereelamu jaoks. Planeeringulahendus ei ole arvestanud kogu planeeritavat ala katva Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu "Harju maakonna asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" rohekoridoriga K9, kuna nimetatud rohekoridor on planeeritavast alast lõunasuunale jäävate planeeringutega juba oma otstarbe minetanud. Sellest tulenevalt ei ole menetluses olevas Harku valla üldplaneeringus antud alale enam rohekoridori ette nähtud. Antud juhul oli Harju Maavanem seisukohal, et uute detailplaneeringute puhul on otstarbekas arvestada ka koostatava üldplaneeringuga, seda eriti olukorras, kus menetluses olev Harku valla üldplaneering, mis näeb antud alale ette elamumaa juhtfunktsiooni, on juba sellises etapis, et on läbinud avaliku väljapaneku ning enne kehtestamist peab läbima veel vaid maavanema järelevalve. Harju Maavanem on Harku valla üldplaneeringu lahenduse kooskõlastanud ja nõustunud sellega, et üldplaneering täpsustab Harju maakonna teemaplaneeringus näidatud rohevõrgustiku alade paigutust. Üldplaneeringu keskkonnamõjude strateegilise hindamise aruande on heaks kiitnud ka Keskkonnaamet oma 11.01.2011 kirjaga nr HJR 6-8/48111-3.

Harju Maavalitsuses toimunud nõupidamisel tegid vastuväiteid esitanud isikud ettepaneku metsaala säilitamisega hoonestusvaba ala asendada ühiskasutatava alaga, mis tagaks ümberkaudsetele elanikele nende harjumuspäraste puhkeotstarbeliste tegevuste ja igapäevaste liikumisteede säilimise. Harku Vallavalitsus ei nõustunud tehtud ettepanekuga, kuna selle tulemusel tekiks olukord, kus krundi suurused jääks alla 1000 m². Samuti tuleks selle ettepanekuga arvestamisel muuta detailplaneeringus olemasolev maatulundusmaa sihtotstarve sotsiaalmaa sihtotstarbeks üldmaa alaliigina. Sotsiaalmaat kuuluvad aga üleandmisele kohalikule omavalitsusele ning seega kaasneks sihtotstarbe muutmisega vallale kohustus antud kinnistu osa välja osta, korrastada ning edaspidi tagada selle hooldus, mis oleks aga kohalikule omavalitsusele liiga suur kulutus ja püsikulu. Harju Maavanem mõistis naabruses elavate inimeste muret elukeskkonna muutumise pärast, kuid leidis, et harjumuslike vaadete muutumine või sulgemine uute hoonetega on tiheasustusaladel paratamatus. Harju Maavanem leidis, et kuna planeeringuala asub tiheasustusalal, on uute hoonete lisandumine valla arengut silmas pidades normaalne nähtus. Eeltoodust tulenevalt asus Harju Maavanem seisukohale, et detailplaneeringu menetluse käigus on Harku Vallavalitsuse poolt tehtud otsused kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega, Harku Vallavalitsus ei ole kaalutlusotsuse tegemisel oma pädevuse piire ületanud ning planeeringulahendust on piisavalt põhjendatud.

Harju Maavanem pidas vajalikuks juhtida tähelepanu sellele, et vastuväiteid esitanud isikute ettepanekutega on võimaluste piires arvestatud. Planeeringulahendust on pärast

avalikku väljapanekut naaberkinnistute omanike soove arvestades korrigeeritud krundi pos 13 hoonestusala paigutamise ning piirdeaedade paiknemise osas selliselt, et hoonestusala on metsaalast välja toodud, teemaad ja kruntide paiknemist korrigeeritud ning tagatud on 35 m laiune koridor olemasoleva hoonestusega kruntide (Kolde tee elamud) ja planeeritavate kruntide piirdeaedadest vabal alal.

PlanS § 21 lõige 5 sätestab, et kui avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehtud parandused ja täiendused muudavad planeeringu põhilahendusi, korratakse planeeringu kooskõlastamist isikuga, keda muudatus puudutab, ning avalikku väljapanekut ja avalikku arutelu planeeringu muutmise järel vastavalt PlanS §-des 17–20 ja 21 sätestatule. Analüüsinud korrigeeritud planeeringumaterjale, asus Harju Maavanem seisukohale, et pärast avalikku väljapanekut tehtud täiendused on parendavad, tehtud naaberkinnistuste omanike soove arvestades ning ei muuda detailplaneeringu põhilahendust. Seega ei pidanud järelevalve teostaja põhjendatuks nõuda detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu kordamist.

Küll aga pidas Harju Maavanem vajalikuks juhtida Harku Vallavalitsuse tähelepanu Harku valla ehitismääruse § 32 lõikele 15, mille kohaselt võib volikogu oma otsusega lubada teha lisatingimustest erandeid. Kuna käesoleva detailplaneeringu avalikul väljapanekul on esitatud mitmete isikute poolt vastuväiteid kruntide minimaalsuurusest mittekinnipidamise kohta, siis palus Harju Maavanem Harku Vallavolikogul enne Detailplaneeringu kehtestamist teha vastavasisuline otsus lubada teha lisatingimustest erandeid.

Vastuväiteid esitanud Roland Amos juhtis oma kirjas tähelepanu PlanS § 16 lõikele 5, mis sätestab, et kui planeeringu koostamise käigus tehakse keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH), peab planeeringu koostamise käigus tegema koostööd KSH ekspertidega keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi (edaspidi KeHJS) seaduse tähenduses.

Harju Maavanem juhtis vastuväiteid esitanud isiku tähelepanu sellele, et PlanS-i kehtivas redaktsioonis ei ole sellist seadusepunkti. Vastuväiteid esitanud isiku 01.07.2010 kirja esitamise ajaks oli PlanS redaktsioon, kus mainitud säte sees oli, oma kehtivuse kaotanud. Küll aga sätestab PlanS § 16 lg 1 punkt 7, et planeeringud koostatakse koostöös Keskkonnaametiga, kui planeeringu elluviimisega võib kaasneda oluline mõju keskkonnale.

Harju Maavanem märkis ka, et KeHJS § 33 lg 1 punkti 3 kohaselt korraldatakse keskkonnamõju strateegilist hindamist strateegilise planeerimisdokumendi koostamise käigus muuhulgas ka siis, kui see dokument on planeering, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust või kui kavandatav tegevus on eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust. Harju Maavanem rõhutas, et KeHJS § 5 kohaselt on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara. KeHJS § 10 kohaselt on keskkonnamõju hindamise järelevalvaja Keskkonnaamet, kelle pädevusse kuulub vajaduse korral kontrollida kavandatava tegevuse keskkonnamõju hindamise algatamise või algatamata jätmise otsuse õiguspärasust. Mõju hindamise vajalikkuse üle langetatakse otsus Keskkonnaameti ja kohaliku omavalitsuse koostöös. Haldusmenetluse seaduse §-d 3 ja 4 nõuavad, et kohaliku omavalitsuse otsused peavad olema kaalutletud, mis tähendab, et planeeringu kehtestamisega langetatav otsus peab olema kohane, vajalik ning proportsionaalne seatud eesmärgi suhtes. Hinnates keskkonnamõju hindamise vajalikkust KeHJS § 6 lõigetes 1 ja 2 nimetatata tegevuse suhtes teeb otsustaja otsuse, lähtudes tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest nagu maakasutusest, alal esinevatest loodusvaradest, nende

omadustest ja taastumisvõimest ning looduskeskkonna vastupanuvõimest. Keskkonna vastupanu hindamisel lähtutakse eelkõige märgalade, randade ja kallaste, pinnavormide, metsade, kaitstavate loodusobjektide, alade, kus õigusaktidega kehtestatud nõudeid on juba ületatud, maareformi seaduse tähenduses tiheasustusega alade ning ajaloo- kultuur- või arheoloogilise väärtusega alade vastupanuvõimest; tegevuse iseloomust, kaasa arvatud selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätm- ja energiamahukus, ning lähipiirkonna teistest tegevustest; tegevusega kaasnevatest tagajärgedest, nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn; tegevusega kaasnevate avariilukordade esinemise võimalikkusest; kaasneva mõju suurusest, ruumilisest ulatusest, kestusest, sagedusest ja pöörduvusest, toimest, kumulatiivsusest ja piiriülesest mõjust ning mõju ilmnemise tõenäosusest.

Harku Vallavalitsus lähtus detailplaneeringu koostamisel lähteülesandest, milles ei nõutud Keskkonnaameti kooskõlastust. Järelevalve teostaja nõustus vastuväiteid esitanud isikuga selles osas, et KeHJS § 35 lõikest 5 tulenev otsus keskkonnamõju hindamise algatamise või algatamata jätmise kohta, mis peab sisaldama KeHJS § 35 lg 5 punktides 1-6 sätestatud teavet, oli jäänud Harku Vallavalitsuse poolt õigeaegselt tegemata. Samas leidis Harju Maavanem, et tegemist ei ole olulise menetlusveaga, mis peaks kaasa tooma menetluse uuendamise.

Harku Vallavalitsus on 30.12.2010 kirjaga nr 8-1/5172 edastanud Detailplaneeringu Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioonile kooskõlastamiseks. Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioon on planeeringulahenduse 17.01.2011 kirjaga nr HJR 6-5/49678-2 märkusteta kooskõlastanud.

Maavanemale esitatud planeeringumaterjalide kohaselt on detailplaneeringut täiendatud ning materjalide hulka on lisatud Harku Vallavalitsuse poolt 15.03.2011 vastu võetud korraldus nr 244 "Harku vallas Harkujärve külas Sagari, Nurme ja Nurme 1 maatüskuste detailplaneeringule strateegilise keskkonnamõju hindamise mittealgatamine". Harku Vallavalitsus asus seisukohale, et keskkonnamõju strateegilist hindamist ei ole vaja läbi viia, sest kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara, kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, seega puudub ka oluline keskkonnamõju. Planeeringumaterjalide hulgas on ka Harku Vallavalitsuse 24.03.2011 kiri nr 10.1-8.3/1151, millega kohalik omavalitsus teavitas Keskkonnaametit strateegilise keskkonnamõju hindamise mittealgatamise kohta. Lisaks juhtis Harju Maavanem tähelepanu sellele, et detailplaneeringu koostamise käigus on OÜ Keskkonnakorralduse poolt antud eksperthinnang planeeringuga kavandatava mõju kohta rohevõrgustikule ning antud uuringu tulemit on detailplaneeringu lõpliku lahenduse väljatöötamisel arvestatud.

Järelevalve teostaja asus seisukohale, et Harku Vallavalitsus on keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või mittealgatamise otsustamisel teinud seadusest tulenevalt koostööd Keskkonnaametiga. Kuna ükski esitatud vastuväide ei tulenenud detailplaneeringu KSH dokumentide sisust, vaid märkus tehti nende puudumise kohta, ei pidanud järelevalve teostaja põhjendatuks detailplaneeringu avaliku väljapaneku kordamist nõuda. Ühtlasi palus Harju Maavanem Harku Vallavalitsusel edaspidi planeeringute menetlemisel hoolikamalt suhtuda koostöösse Keskkonnaametiga.

Vastuväiteid esitanud Roland Amos leidis oma vastuväites, et Detailplaneeringu tellija on eraisik, kellel on sõlmitud Harku Vallavalitsusega leping nr 22-11.2.4/153 detailplaneeringu koostamise ja koostamise finantseerimise õiguse üle andmiseks, kuigi PlanS § 10 lg 6 kohaselt ei tohi eraõiguslik isik olla detailplaneeringu koostamise tellija, kui planeeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut. Samuti märkis Roland

Amos oma kirjas, et PlanS § 9 lõike 7 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekuid. Lepingu sõlmise ajal (21.07.2008) kehtinud PlanSi § 10 lõike 6 redaktsiooni kohaselt ei tohtinud eraõiguslik isik olla detailplaneeringu koostamise tellija looduskaitse ja muinsuskaitse alla võetud maa-aladel ega juhul, kui detailplaneeringu koostamine ei toimu vastavuses kehtestatud üldplaneeringuga või linnaosadega linnades vastavuses linnaosa kehtestatud üldplaneeringuga. Antud juhul lähtub detailplaneeringu lahendus kehtivast Harku valla üldplaneeringust, kus planeeritav ala on määratud pereelamumaaks. Samuti ei ole tegemist looduskaitse ega muinsuskaitse alla võetud maa-aladega. Järelevalve teostaja leidis, et lepingu sõlmimisel ei ole rikutud PlanS-i sätteid.

Vastuväiteid esitanud Roland Amos juhtis oma kirjas tähelepanu PlanS § 11 lõikele 1, mille kohaselt informeerib kohalik omavalitsus avalikkust kavatsetavatest üldplaneeringutest ja detailplaneeringutest vastavas ajalehes vähemalt üks kord aastas ehitismääruses sätestatud ajal. Roland Amos märkis, et seadusekohane informatsioon on avalikkusele esitamata. Ühtlasi viitas Roland Amos PlanS § 16 lõikele 1 ja lg 4 punktile 4, mille kohaselt kaasatakse planeeringute koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud ja elanikud ning teised huvitatud isikud.

Harju Maavanem nõustus antud vastuväite puhul Harku Vallavalitsuse seisukohaga, et PlanS § 11 lõikest 1 tulenevat nõuet ei ole võimalik täita juhul, kui planeeringute koostamise taotlejateks on eraisikud. Kohalik omavalitsus saab avaldada PlanS § 11 lõikes 1 nõutud informatsiooni selliste planeeringute kohta, mis koostatakse kohaliku omavalitsuse enda initsiatiivil ja mille koostamise kohustus sisaldub näiteks volikogu poolt kehtestatud tegevuskavas. Samuti planeeringute kohta, mille algatamise soovist on kohalikku omavalitsust informeeritud. Kohalikul omavalitsusel ei ole võimalik ette näha tulevikus saabuvaid sündmusi, mille kohta puudub vastav informatsioon.

Harku Vallavalitsus selgitas oma vastuskirjas, et planeeritava ala piir kantakse joonisele mõnevõrra eemale krundi piirist joonise loetavuse huvides, tegelikkuses naaberkrunte ei planeerita. Harju Maavanem nõustus Harku Vallavalitsuse seisukohaga ning juhtis tähelepanu PlanS § 2 lõigetele 1 ja 2, mille kohaselt koosneb planeering tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ning moodustavad ühtse terviku ning planeeringu tekstis esitatakse muuhulgas ka planeeringulahenduste kirjeldused ja põhjendused. Analüüsinud detailplaneeringu materjale, leidis Harju Maavanem, et nendest selgub üheselt mõistetavalt asjaolu, et käesoleva detailplaneeringuga naaberkinnistuid ei planeerita ning detailplaneeringu lahenduse realiseerumisel naaberkinnistute kasutamist ei kitsendata.

Analüüsinud esitatud planeeringumaterjale, ei nõustunud Harju Maavanem väitega, mille kohaselt ei ole detailplaneeringut nõuetekohaselt kooskõlastatud ning selgitas, et planeeringute kooskõlastamist reguleerib PlanS § 17, mille lõike 2 punktis 3 on öeldud, et enne detailplaneeringu vastuvõtmist kooskõlastab kohalik omavalitsus detailplaneeringu asjaomase riigiasutusega, kui planeeritaval maa-alal asub riikliku kaitse alla võetud maa-ala või selle kaitsevöönd, samuti riikliku kaitse alla võetud mälestise kaitsevöönd või loodusobjekti kaitsevöönd või tehakse planeeringuga ettepanek selle kaitse alla võtmiseks või kui planeeritaval maa-alal asub keskkonnaregistri maardlate nimistus olev maardla või selle osa või kui planeeritavale maa-alale või selle lähitümbriks jääb olemasolev või kavandatav keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuse asukoht või kui planeeritaval maa-alal asub maaparandussüsteem.

Järelevalve teostajana asus Harju Maavanem seisukohale, et kooskõlastamine ja koostöö on seadusest tulenevalt kaks erinevat menetlustoimingut. Koostöö väljendub selles, et kohalik omavalitsus informeerib planeeringu menetluse etappidest avalikkust PlanS-is sätestatud korras ja loob võimalused huvitatud isikutel esitada planeeringulahenduse kohta ettepanekuid ja märkusi, sh vastuväiteid avaliku väljapaneku ajal, sest avalikkuse kaasamise kõige tähtsamaks ja laiaulatuslikumaks võimaluseks on planeeringu avaliku väljapaneku korraldamine, mitte detailplaneeringu kooskõlastamine, kuna avaliku väljapaneku kestel on võimalik igapäev esitada ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringulahenduse kohta ning kohalik omavalitsus on kohustatud neid mõistlikul määral kaaluma.

Eeltoodust tulenevalt leidis Harju Maavanem, et Harku Vallavalitsus on detailplaneeringu menetlemisel täitnud PlanS § 16 lg 1 punktist 5 tulenevat nõuet koostada detailplaneering koostöös planeeritava maa-ala kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega.

Antud vastuväite puhul pidas Harju Maavanem veel vajalikuks juhtida tähelepanu Plans § 3 lõikele 1, mille kohaselt on planeeringu koostamine avalik ning avalikustamine on kohustuslik, et tagada huvitatud isikute kaasamine, õigeaegne informeerimine ja võimalus kaitsta oma huvisid planeeringu koostamise käigus. Käesoleva Detailplaneeringu algatamisest on avalikkust teavitatud Plans-is ettenähtud korras ning järgitud on ka teisi avaliku menetluse nõudeid. Avalikkuse kaasamise kõige tähtsamaks ja laiaulatuslikumaks võimaluseks on planeeringu avaliku väljapaneku korraldamine, mille jooksul saavad oma ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringulahenduse kohta esitada kõik planeeringulahendusest huvitatud isikud. Planeeringumenetluse etappidest avalikkuse teavitamise kord on sätestatud PlanS-s. Harju Maavanemale järelevalve teostamiseks esitatud materjalidest nähtuvalt on kohalik omavalitsus planeeringumenetluse etappidest avalikkust teavitanud vastavates ajalehtedes ja valla kodulehel detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise ajast ja kohast ning planeeringu eesmärgist. Vastuväiteid esitanud isikud on olnud teadlikud planeeringu lahendusest ning saanud väljendada oma seisukohti planeeringu koostamise käigus. Seda tõendab ka vastuväidete esitamine planeeringu avalikul väljapanekul. Vastuväiteid esitanud isikute vastuväidete arvesse võtmise kohta on Harku Vallavalitsus andnud oma seisukoha. Seega on vastuväiteid esitanud isikud saanud kasutada oma protsessiõigusi detailplaneeringu koostamisel ja seeläbi olnud planeeringu koostamisse kaasatud, mis ongi PlanS-i eesmärk. Kohalikul omavalitsusel on õigus planeeringu avaliku väljapaneku ja sellele järgneva avaliku arutelu tulemusel teha planeeringus vajalikud parandused ja täiendused. Sellest tulenevalt kujuneb planeeringu lõplik ehitusõiguse- ja maakasutuse lahendus välja alles vahetult enne planeeringu kehtestamist. Kohalikul omavalitsusel on õigus määrata põhjendatud planeerimisotsustuse korral planeeringualale ka teistsugune ehitusõigus, kui praegu on määratud, kuid see on kohaliku omavalitsuse otsustada.

Harju Maavanem juhtis vastuväiteid esitanud isiku tähelepanu sellele, et PlanS-i kehtivas redaktsioonis ei ole sellist seadusepunkti nagu § 16 lg 4 punkti 4 (nimetatud paragrahvi lõikes sisaldub vaid 3 punkti). Vastuväiteid esitanud isiku 01.07.2010 kirja esitamise ajaks oli PlanS-i redaktsioon, kus mainitud säte sees oli, oma kehtivuse kaotanud. Sellest tulenevalt ei saanud Harju Maavanem sellele vastuväite punktile oma seisukohta anda.

Vastuväiteid esitanud Roland Amos juhtis muuhulgas oma vastuväites tähelepanu PlanS § 18 lõike 7 punktile 2, mis sätestab, et kohalik omavalitsus paneb detailplaneeringu puhul hiljemalt üks nädal enne avaliku väljapaneku algust välja teate avaliku väljapaneku toimumise kohta valla vastava küla ja linna vastava asumi vähemalt ühes avalikkusele avatud üldkasutatavas hoones või kohas (kauplus, raamatukogu, kool,

bussipeatus või muu selline koht). Vastuväiteid esitanud isik väitis, et seadusest tulenevat nõuet ei ole täidetud.

Harku Vallavalitsus ei nõustunud väitega ning kinnitas, et vastav teade oli avalikustamise kohas ja valla kodulehel seaduses nõutud ajal üleval.

Harju Maavalitsuses toimunud nõupidamisel lepiti kokku, et Harku Vallavalitsus esitab täiendavad tõendid selle kohta, et detailplaneeringu menetluses on PlanS § 18 lg 7 punktist 2 tulenev nõue täidetud. Harku Vallavalitsus esitas täiendavad tõendid maavanemale 18.10.2011 e-kirjaga, milles kinnitas, et manusena lisatud kuulutus paigaldati nädal enne (10.06.2010) avalikustamise algust Cereze kaupluse uksele.

Eeltoodust tulenevalt leidis harju Maavanem, et PlanS § 18 lg 7 punktist 2 tulenev nõue on Harku Vallavalitsuse poolt täidetud.

Vastuväiteid esitanud Roland Amos juhtis oma vastuväites tähelepanu sellele, et kohalik omavalitsus ei ole täitnud PlanS § 22¹ lõikest 2 tulenevat nõuet, mille kohaselt kui kinnisasjale tehnovõrgu või –rajatisega võrguühenduse loomiseks on vajalik luua ühendus olemasoleva tehnovõrgu või –rajatisega, mis ei asu planeeritaval maa-alal, siis peab planeeringu algataja laiendama planeeritavat maa-ala selliselt, et planeering hõlmaks kogu loodavat võrguühendust. Roland Amos viitas asjaolule, et vastavat nõuet ei ole täidetud.

Harju Maavanem juhtis vastuväite esitaja tähelepanu sellele, et PlanS § 22¹ on alates 01.07.2009 kehtetu (RT I 2009, 28, 170).

Vastuväiteid esitanud Roland Amos juhtis oma kirjas tähelepanu sellele, et Detailplaneeringu skeemidelt puudub Harku järvest tulenev piiranguvööndi tähis, mis on kantud Harku valla üldplaneeringule, Harju maakonna teemaplaneeringule ja Harkujärve küla generaalplaanile.

Harku Vallavalitsus märkis oma vastuskirjas, et detailplaneeringu joonisele on kantud looduskaitseseaduse kohane Harku järve piiranguvööndi ulatus, mis on 100 m.

Järelevalve teostaja juhtis vastuväite esitaja tähelepanu Harju maakonna teemaplaneeringu 2. peatükile, millest tulenevalt on roheline võrgustik planeerimisalane mõiste, mis funktsionaalselt täiendab kaitsealade võrgustikku, ühendades need looduslike aladega ühtseks terviklikuks süsteemiks. Maa-alad vetevõrgu kalda ulatuses täiendavad rohelist võrgustikku "sinise" võrgustiku elementidega ning on seega rohelist võrgustikku sisuliselt rikastavateks lõikudeks. Teemaplaneeringus lähtuti vetevõrgu kalda ulatuse määramisel ranna ja kalda kaitse seadusest, mille järglaseks on looduskaitseseadus (LKS). LKS-s sätestatud vetevõrgu kalda ulatusega ehk kalda piiranguvööndi laiusega (LKS § 37 lg 1 p 2) on detailplaneeringus arvestatud. Maavanem on Harku valla üldplaneeringu lahenduse kooskõlastanud ja nõustunud sellega, et üldplaneering täpsustab Harju maakonna teemaplaneeringus näidatud rohevõrgustiku alade (sh vetevõrgu kalda ulatuses alade) paigutust. Samuti on menetluses oleva Harku valla üldplaneeringuga täpsustatud kehtivas valla üldplaneeringus märgitud kalda ulatuse ja teisi maakasutustingimusi. Uue Harku valla üldplaneeringu koostamise üheks eesmärgiks oli 15 aastat tagasi kehtestatud valla üldplaneeringu ajakohastamine. Uute detailplaneeringute meneflemisel tuleb arvesse võtta praeguseks avaliku väljapaneku läbinud Harku valla uue üldplaneeringu lahendust. Harju Maavalitsus ei käsitle detailplaneeringuga vastavalt LKS-le 100 m kalda piiranguvööndi peale kandmist kehtiva üldplaneeringu põhilahenduse muutmisenä PlanS § 9 lõike 7 tähenduses.

Vastuväiteid esitanud Roland Amos leidis muuhulgas oma kirjas, et Detailplaneeringus sisalduvad põhijoonised on omavahel vastuolus.

Harku Vallavalitsus asus seisukohale, et esitatud väide on paljasõnaline ning sellele ei ole võimalik vastata. Harju Maavanem nõustus Harku Vallavalitsuse seisukohaga ning juhtis veelkord tähelepanu PlanS § 20 lõikele 1, mille kohaselt on vastuväide planeeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud mittedõustav seisukoht või väide, et planeeringu menetlemisel ei ole täidetud seaduse nõudeid. Harju Maavanem leidis, et kõiki kirjalikke avaldusi ei saa liigitada vastuväideteks PlanS-i tähenduses, kuivõrd puuduvad selgelt väljendatud mittedõustavad seisukohad planeeringulahenduse kohta ning samuti ei esine väiteid, et planeeringu menetlemisel ei ole täidetud seaduse nõudeid.

Kokkuvõtvalt märkis detailplaneeringu üle järelevalvet teostav Harju Maavanem, et maavanema järelevalve pädevusse kuulub planeeringulahenduse seadustele ja normidele vastavuse kontrollimine. Seetõttu juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, on erinevate kinnisasja omanike huvide arvesse võtmisel ning detailplaneeringuga konkreetsete ehitustingimuste määramisel otsustajaks kohalik omavalitsus. Maavanem ei saa otsustada kohaliku omavalitsuse planeerimisotsuse otstarbekuse üle vallaruumi kujundamisel. Ka Riigikohus on oma 13.03.1998 otsusega haldusasjas nr 3-3-1-9-98 leidnud, et kohaliku omavalitsuse planeerimisotsused alluvad kohtulikule kontrollile piiratud ulatuses ning kohus ei saa otsustada planeerimisotsustuste otstarbekuse üle.

Vastavalt PlanS § 4 lg 2 punktile 2 on planeerimisalase tegevuse korraldamine linna või valla haldusterritooriumil kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama vastavalt seadusele huvitatud isikute huvide arvessevõtmise ja tasakaalustamise, mis on planeeringu kehtestamise eeldus. Kohalik omavalitsus peab kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega võimalust mööda vältima planeeringulahenduse kujundamisel ka planeeringulahendusest huvitatud isikute subjektiivselt tajutavate õiguste riivamist, kuid kuna kohaliku omavalitsuse peaeesmärgiks planeerimisel on säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamine, siis on paratamatu, et alati ei pruugi olla võimalik arvestada kõikide planeeringulahendusest huvitatud isikute soovidega. Planeeringu eesmärgid ja planeeringu koostamise alguses püstitatud lähteseisukohtadega arvestamise fikseerib kohalik omavalitsus planeeringu vastuvõtmise otsustamisega sellistena, nagu nad on kindlaks määratud planeeringu lahenduses. Lõpliku hinnangu eelnenud planeerimismenetluse käigule ja planeeringu lahendusele annab kohalik omavalitsus otsusega planeeringu kehtestamise kohta.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 2 kohaselt on kohalik omavalitsus põhiseaduses sätestatud omavalitsusüksuse demokraatlikult moodustatud võimuorganite õigus, võime ja kohustus seaduste alusel iseseisvalt korraldada ja juhtida kohalikku elu (sh territoriaalplaneerimist), lähtudes valla- või linnaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestades valla või linna arengu iseärasusi. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuste, kaasa arvatud territoriaalplaneerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Seetõttu juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, on erinevate kinnisasja omanike huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus.

Järelevalve teostaja nõustus Harku Vallavalitsuse seisukohtadega ning juhtis vastuväiteid esitanud isikute tähelepanu sellele, et vastavalt põhiseaduse paragrahvile 32 on igaühe omand puutumatu ja võrdselt kaitstud. Seaduse järgi on igaühel õigus enda

omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Omandi õigused võivad olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute, sh naaberkinnisasja omanike õigustega. Naaberkinnisasjade omanike vahel tekib kindlasti huvide konflikt, kui mõlemad hakkavad teostama täielikku õiguslikku võimu oma kinnisasja üle. Sellest tingituna ei kaitse naabusõigused kummagi kinnisasja omaniku huve ühepoolset ning naabusõiguste näol on tegemist seadusliku kompromissiga omandiõiguse rakendamisel.

Naaberkinnistute omanike suhteid reguleerivaks üldseaduseks on asjaõigusseadus (edaspidi AÕS). Selle seaduse § 89 lg 1 esimese lause kohaselt on omanikul õigus nõuda omandiõiguse igasuguse rikkumise kõrvaldamist, isegi kui rikkumine ei ole seotud valduse kaotusega. AÕS § 143 ei reguleeri nn negatiivsete, s.h varjavate mõjutuste lubatavust. Negatiivsete varjavate mõjutuste all tuleb mõista sääraseid mõjutusi, mille puhul takistatakse aine, lainete või kiirguse pääs naaberkinnisasjale, nt takistatakse õhu, valguse või raadiolainete levi või varjatakse vaade. Ehitisega põhjustatud varjav mõjutus võib osutuda keelatud mõjutuseks, mille lõpetamist võib omanik nõuda vastavalt AÕS § 89 lõikele 1, kui see kahjustab teise isiku omandiõigust ja ehitis ei ole kooskõlas ehitamist reguleerivate normide ja nõuetega. Eelnev ei tähenda iseenesest, et kõik varjavad mõjutused on keelatud, vaid eelkõige seda, et ka varjavaid mõjutusi tuleb avalikul võimul ehitamise reguleerimisel silmas pidada ning kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega võimalust mööda vältida. Ehitamisega kaasnevatest mõjutustest tingitud huvide ja õiguste konfliktid tuleb lisaks asjaõigusele lahendada ka ehitamist reguleerivate üldnormide ning konkreetsete kinnisasjadega seoses planeeringute ja ehituslubadega. Naaber peab taluma ehitise rajamist, mis on lubatud planeeringuga ja sobib ümbrusse ning on ka muidu õiguspärane.

Riigikohtu 14.10.2003 otsuse nr 3-3-1-54-03 punktist 17 tulenevalt ei määra planeeringust huvitatud isikute vastuväidetele antud kohaliku omavalitsuse vastused veel lõplikult, millisel kujul planeering kehtestatakse. Vastus ei ole haldusakt. Planeeringu lahendusest huvitatud isikute ettepanekutele ja vastuväidetele vastamine on osa nende isikute ja kohaliku omavalitsuse avalikust diskussioonist tulevase planeeringu üle. Kohalik omavalitsus võib pärast ettepaneku tagasilükkamist seda planeeringu kehtestamisel siiski arvesse võtta. Seega lõplikuks otsuseks ettepaneku suhtes on detailplaneeringu kehtestamise otsus, mitte vastus vastuväidetele ja ettepanekutele. Vastuväiteid esitanud isikute seisukohad on planeeringu dokumentatsiooni lisatud ning igal planeeringuga tutvujal on võimalik saada ülevaade vastuväidete sisust.

Järelevalve teostamise tulemusena asus Harju Maavanem seisukohale, et käesoleva detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud neid vastuväiteid esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid tagamisele järelevalve teostaja poolt. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud PlanS-is sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtutud PlanS §-s 9 detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Detailplaneering on planeeringu materjalidest nähtuvalt teiste asutuste hulgas kooskõlastatud muuhulgas Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooniga, Tallinna Tervisekaitsetalitusega ja Harjumaa Päästeteenistusega (praegune Põhja-Eesti Päästkeskus). Nimetatud asutuste poolt esitatud märkustega on planeeringu koostamisel arvestatud.

Harju Maavanem leidis, et antud detailplaneeringu kehtestamine kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse. Seega otsustab kohalik omavalitsus, kas planeeringulahendus tagab võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid (sh ka vastuväiteid esitanud isikute huvisid). Vastuväiteid esitanud isikute seisukohad on planeeringu dokumentatsiooni lisatud ning igal planeeringuga tutvujal on võimalik saada ülevaadet vastuväidete sisust. Haldusmenetluse seaduse § 4 lõike 2 kohaselt peab haldusorgan

kaalutusõigust teostama kooskõlas volituse piiride, kaalutusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve.

Harju maavanem teatas oma 21. oktoobri 2011. a kirjas nr 2.1-13k/4431, et annab detailplaneeringule heakskiidu ja tagastab selle kohalikule omavalitsusele kehtestamise otsustamiseks tingimusel et kohalik omavalitsus arvestab kirja punktis nr 1 allakriipsutatud märkusega *“Kuna käesoleva Detailplaneeringu avalikul väljapanekul on esitatud mitmete isikute poolt vastuväiteid kruntide minimaalsuurusest mittekinnipidamise kohta, siis palun kohaliku omavalitsuse volikogul enne Detailplaneeringu kehtestamist teha vastavasisuline otsus lubada teha lisatingimustest erandeid.”*

Tulenevalt Harju Maavanema märkusest langetas Harku Vallavolikogu vastavasisulise kaalutluse alusel 25. oktoobril 2012. a otsuse nr 81.

Harku Vallavalitsus edastas 15. novembril 2012 vastuväiteid esitanud isikule, Roland Amos'ele ettevalmistatud detailplaneeringu kehtestamise eelnõu projekti tutvumiseks ja omapoolsete seisukohtade väljendamiseks. Roland Amos esitas Harku Vallavolikogu Kantseleile 22. novembril 2012 kirjalikult, registreeritud nr 1-7/4837, omapoolsed seisukohad, millega soovib veelkord juhtida Harku Vallavolikogu tähelepanu olulistele vastuoludele kõrgema taseme planeeringute ja seadustega:

1. Esitatud planeeringut on menetletud eeldusel, et Harku järvest lääne suunal määratud rohevõrgustik ei toimi ja eksisteerib formaalselt. Selle seisukohaga ei saa nõustuda järgnevatel põhjustel:

1.1. Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kehtestati 11. veebruaril 2003. Planeeringu koostajad leidsid, et rohelisest võrgustikust peab lähtuma ehitusalade valik. Peab jälgima, et kavandatav asustus ei lõikaks läbi rohelise võrgustiku koridore. Oluliseks peeti rohelise võrgustiku parandamist eriti Tallinna mõjupiirkonnas, kus tugialasid ja koridore on kohati liialt hõredalt ja seal on möödapääsmatu rohelist võrgustikku tugevdada. Teemaplaneeringu koostamise ajal jälgiti väljakujunenud olukorda ja asustuse tihedust Harku vallas tervikuna ja sealhulgas ka Harku järve läänekaldal. Väljakujunenud olukord võimaldas teemaplaneeringuga määrata järve kaldaalal veekogu piiranguvööndi (200 m) koos rohekoridoriga K9, mis moodustavad ühtse ja toimiva rohevõrgustiku. Esitatud planeerimislahendused rajanevad eeldusel, et eelnevalt taotletakse Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu muutmist. Seadus sellist „üle hüppamist“ ei võimalda. Maakonnaplaneeringu teemaplaneering on kohalikule omavalitsusele järgimiseks kohustuslik, seda ei saa sarnaselt üldplaneeringule detailplaneeringuga muuta. Kohalik omavalitsus peab võtma tarvitusele kõik vajalikud abinõud selleks, et teemaplaneeringuga määratud rohekoridor toimiks.

Harku Vallavolikogu ei nõustu antud seisukohaga ja leiab, et maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus kajastatud rohekoridor ei toimi, nii nagu ta kavandatud oli, juba selle kavandamise hetkest ning Roland Amos on maakonna teemaplaneeringut antud kontekstis valesti tõlgendanud. Nimelt on teemaplaneeringu seletuskirjas lk 3 välja toodud, et teemaplaneeringu üheks olulisemaks eesmärgiks on loodus- ja keskkonnakaitseliselt põhjendatuma ruumistruktuuri tagamine ning tuginedes erinevate infrastruktuuride paiknemise ja vajaduste analüüsile, seatakse teemaplaneeringuga hõlmatud aladele vajalikud kasutustingimused, mis peaksid tagama säästva arengu maakonnas. Lisaks on välja toodud, et teemaplaneering on aluseks üld- ja detailplaneeringut koostamisel. Sellest tulenevalt on mõistetav, et maakonna teemaplaneering on üldist ning suunavat laadi dokument, millega antakse ette suunised edaspidiseks planeerimistegevuseks. Seda toetab ka seletuskirja lk 4 toodud teemaplaneeringu koostamise kirjeldus, millest selgub, et rohevõrgustiku ja väärtuslike

maastike esialgne väljaselgitamine toimus kaardianalüüsina erinevaid kaardikihte võrreldes, üldistades ja analüüsides. Saadud kaartide alusel toimusid 2001.aasta suveperioodil arvukad väljasõidud, mille käigus esialgseid tulemusi täpsustati ning jäädvustati maastiku olemit. Planeeringu protsessiga samaaegselt toimus pidev meetoodika väljatöötamine, milles planeeringu koostajad aktiivselt osalesid. Teemaplaneeringu lõppmeetoodika kujunes välja eri maakondades tehtud vastava töö üldistamisel. Teemaplaneering on maakonnaplaneeringu üldistusastmega vastavusse viidud ning võimaldab koondada piisava üldistusastmega andmeid ja planeeringusoovitusi. Andmeid ja soovitusi arvestavate konkreetsete planeeringuliste otsuste tegemine jääb aga vastavalt Planeerimis- ja ehitusseadusele omavalitsuste poolt korraldatavate planeeringute pädevusse. Seletuskirja lk 6 on eraldi välja toodud, et roheline võrgustiku planeerimise eesmärgiks ei ole ulatusliku "rohelise pinna" määratlemine ja selle majandustegevusest välja jätmine, vaid eelkõige loodus- ja keskkonnakaitseliselt põhjendatuma ruumi struktuuri tagamine, tuginedes erinevatele arengusuundumustele, infrastruktuuride paiknemise ja vajaduste analüüsile. Seletuskirja lk 8 on selgitatud, et maakonna ja kohalike tasandi roheline võrgustiku struktuurielementide piirid täpsustab üldplaneering ning roheline võrgustiku alal kavandavate planeeringute, kavade jne. puhul tuleb igal juhul arvestada seda, et roheline võrk jääks toimima. Täiendavaid juhiseid jagab seletuskiri lk 9, mille järgi peab rohelisest võrgustikust lähtuma ehitusalade valik, sealjuures sekkumata teemaplaneeringuga kohalike omavalitsuste otsustuspädevusse, on oluline jälgida just kohaliku tasandi planeeringutes, et kavandatav asustus ei lõikaks läbi roheline võrgustiku koridore. Veel tuuakse teemaplaneeringu seletuskirjas lk 10 välja, et Harju maakonna rohevõrgustiku ja väärtuslike maastike säilimiseks ning Tallinna lähipiirkonna arengu tasakaalustamiseks tuleb asustuse laienemiseks soovitada varem planeeritud alade arendamist linnale võimalikult lähedal. Soovitatav asustuse laienemise piirkond tähendab, et piirkonna areng pole vastuolus säästva arengu põhimõtetega ega lõhu olemasolevat või planeeritavat rohevõrgustikku.

Harku Vallavolikogu hinnangul on konkreetset Harku järve läänepoolse kaldaga paralleelselt kavandatud rohekoridor K9 maakonnaplaneeringu üldist mastapi ehk teisisõnu lennukõrgust arvestades osutunud ebaõnnestunud lahenduseks kuna on juba eos olnud läbi lõigatud varem moodustatud elamukvartalitega ning ei ühenda sisuliselt omavahel tuumalasi. Nagu eelpoolkirjeldatust selgub on maakonna teemaplaneeringu koostamise aluseks olnud kaardimaterjal, mida täiendati välisvaatlustega ning on loogiline eeldada, et igale poole arvukate väljasõitudega ei jõutud. Seega on K9 ehk madalaima riikliku tasemega rohekoridori kavandamine Harku järve läänekaldale, olukorras, kus konkreetne koridor oli realselt olemasolevate elamukvartalitega läbi lõigatud, osutunud ebaõnnestunud ja mitte töötavaks lahenduseks. Samale järeldusele on jõudnud nii detailplaneeringule keskkonnaalase eksperthinnangu koostanud spetsialist, Keskkonnaamet kui ka Harju Maavanem, kes on detailplaneeringu üle järelevalvet teostades nõustunud planeeringulahendusega. Lisaks on teemaplaneeringu seletuskirjas selgelt välja toodud, et teemaplaneeringut täpsustatakse edaspidi üld- ja detailplaneeringutega ning nii harku valla uue üldplaneeringu lahendus kui kõnealune detailplaneering on seda just nimelt teinud. Alama astme planeeringutega määratakse ära, et rohekoridor transiitkoridorina põhja-lõuna suunaliselt ei toimi, kuid rohevõrgustiku osana on detailplaneeringus kavandatud ehitustegevusest vabad ja piirdeaedadega piiramata jäävad, olemasoleva kõrghaljastusega alad, mis läbi säilivad Harku järve läänekaldal rohevõrgustiku osadena toimivad haljasalad. Harku valla uue üldplaneeringuga on vastavad alad määratletud kui rohevõrgustiku tuumalad, mille peamine funktsioon on looduslike ressursside taastootmine.

Teemaplaneeringus kavandatud veekogu piiranguvööndi osas määratud 200 m laiuse puhverala osas selgitasid Harju Maavalitsuses toimunud avalikul arutelul maavalitsuse ametnikud, et maakonnaplaneeringu joonisel legendis (tingmärkides) kajastatud „veekogude puhver 200 m rohevõrgustiku osa“ on mõeldud vooluveekogude osas kahele poole veekogu telge ulatuva alana ja järve puhul on selleks puhveralaks 100 m

kaldast. Harku Vallavolikogu nõustub maavalitsuse ametnike selgitusega ja märgib seejuures, et Harkujärve külas Sagari, Nurme ja Nurme 1 maaüksuste detailplaneeringu ala jääb Harku järve kaldast kaugemale kui 200 m. Harku vallavolikogu hinnangul ei ole antud detailplaneeringu puhul mindud vastuollu seadustega ega nendest „üle hüpatud“.

1.2. Harku valla uue üldplaneeringu koostamise käigus tuli läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). Selles töös määratud rohealad põhinevad Eestimaa Looduse Fondi (ELF) poolt läbiviidud analüüsil „Harku valla rohevõrgustiku tuumalade koridoride uuring“. Harku Vallavolikogu on seisukohal, et tegemist on sõltumatu uuringuga, mille eesmärk on analüüsida rohekoridoride ja tuumalade toimimist ning asetsemist vallas tervikuna, tuginedes maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu metoodikale. ELF'i poolt läbiviidud analüüsil on juhitud tähelepanu rohevõrgustiku koridoridele Harku vallas, mis vajavad arendustegevuse käigus kindlasti säilitamist. Harku ja Tiskre ojad Tabasalu raba läbi Harku järve mereäärsete kooslustega, olles kahepaiksetele, vee-elustikule, putukatele ja väikeimetajatele oluliseks liikumist suunavateks maastikuelementideks. Harku järvest läänes asuvad metsad omavad olulist rolli eelkõige Harku järve jõudvate vete puhveraladena ning aladest läände kerkiva tiheasustusala ja järve vahelise puhvriks. Nimetatud tuumalad metsade näol ja rohekoridor Harku oja, Harku järv ning Tiskre oja moodustavad täna toimiva ühtse terviku. Tuumalade käsitlemisel tuleb arvestada, et nende lahutamatuks osaks on äärealad. Need alad jäävad küll tuumaladest piiridest välja, kuid on nende kandjateks ja moodustamise aluseks. Tuumalade säilimine toimub eelkõige äärealade roheline võrgustikuga sobiva maakasutuse kaudu.

Harku Vallavolikogu nõustub eelpool kirjeldatuga, et tuumalade kõrval on olulised ka selle äärealad kuid siinjuures selgitab volikogu, et üldplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest, mis üksteist täiendavad. Üldplaneeringu joonise kohaselt jääb planeeritav ala valdavalt elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalale vahetult kavandatud rohevõrgustiku tuumala kõrvale ja Harku järve kaldale kavandatud tuumalale. Juhtfunktsioonid määratlevad ära edaspidise maakasutuse ning antud juhul järgib koostatud detailplaneeringu lahendus üldplaneeringu lahendust arvestades nii tuumala kui elamumaa juhtfunktsioonide piiridega. Üldplaneeringus on ka alasid, kus Rohevõrgustiku tuumalade vahetusse lähedusse on kavandatud leebe režiimiga looduslikud haljasalad ning nendel aladel on põhjendatud puhverala säilitamine ehitustegevuse vältimisega tuumala vahetus läheduses. Samuti toonitab vallavolikogu, et eespool toodud kirjeldus käsitleb konkreetset tuumalavõrgustikku Tabasalu raba, Harku oja, Harku järv, Tiskre oja, mis ei ole valdavas osas vahetus seoses planeeritava alal kavandatud ehitusõigusega kruntidega ja seetõttu ei saa asjakohaseks pidada viidet vajadusele säilitada ehitustegevusest vabana planeeritava ala põhjapoolisel osal, metsakõlviku alale lisaks täiendav puhverala, mis jääks uue üldplaneeringu kohasele elamumaa juhtfunktsioonile tihehoonestusala piires.

1.3. Harku valla uues, kehtestamata üldplaneeringus, on planeeritav ala määratud osaliselt leebe režiimiga loodusliku haljasmaa kategooriasse. Minimaalseks ehitusõigust taotleva katastriüksuse suuruseks leebe režiimiga looduslikul haljasmaal on 2 ha või hoonete vaheline kaugus vähemalt 150 m.

Harku Vallavolikogu täpsustab siinjuures, et ehitusõiguse miinimumtingimused on uues üldplaneeringus seostatud hajaasustus- ja tiheasustuspiirkondadega, mitte ainult maakasutuse juhtfunktsiooniga. Roland Amose poolt kirjeldatud tingimused on kavandatud uue üldplaneeringu kohaste hajaasustuspiirkondade osas. Valdav osa detailplaneeringuga hõlmatud alast ja kogu ehitusõigusega kavandatud kruntide ulatuses on aga tegemist nii kehtiva kui uue üldplaneeringu kohase tihehoonestusalaga ja mitte leebe režiimiga loodusliku haljasmaa vaid elamumaa juhtfunktsiooniga alaga.

2. Esitatud planeeringud on koostatud eeldusel, et Harkujärve küla tervikuna on tiheasustusala. Seda Harku valla üldplaneeringu I etapile (kehtestatud Harku Vallavolikogu 26. märtsi 1996 otsusega nr 21) tuginedes.

Harku Vallavolikogu nõustub antud seisukohaga.

2.1. Harju Maavanem juhtis 12. oktoobri 1998 kirjaga nr 1-28/797 Harku Vallavolikogu tähelepanu sellele, et 26. märtsi 1996 otsusega nr 21 kehtestatud Harku valla üldplaneeringu maht ei vasta planeerimis- ja ehitusseaduse (RT I 1995, 59, 1006; 1996, 36, 738; 49, 953) § 8 toodud mahule. Samuti puudub ranna ja kalda kaitse seaduse § 3 lõikes 1 ja lõikes 2 toodud kalda laiuse vähendamiseks § 6 lõikes 2 ettenähtud luba ning planeerimis- ja ehitusseaduse § 22 lõikes 6 ettenähtud heakskiit. Seega tiheasustusala määramine Harku järve läänekaldal 1996. a üldplaneeringuga on ebaseaduslik.

Üldplaneeringu näol on tegemist haldusaktiga haldusmenetluse seaduse § 51 lg 2 mõistes. HMS § 60 lõike 2 kohaselt on kehtiva haldusakti resolutiivosa kohustuslik igatühele, sealhulgas haldus- ja riigiorganitele. Asjaolu, et üldplaneeringus Harkujärve tiheasustusala sellistes piirides määramise võimalikkuse osas on esinenud pärast üldplaneeringu kehtestamist eriarvamusi, ei väära üldplaneeringu käesoleval hetkel kehtivust.

Tiheasustusala Harku järve kaldal olemasolu on leidnud tuvastamist ka mitmes haldusasjas¹.

2.2. Siseministeriumis käsitleti probleemi ja vastati oma 01. jaanuari 2006 kirjaga nr 13-6-1/6637 „Kui kehtestatud üldplaneering on vastuolus seadusega, peab vald vastuolu viivitamatult kõrvaldama korrigeerides või kehtetuks tunnistades seadusega vastuolus olevad maakasutustingimused. Seda tuleb teha olenemata sellest, kas vald on asunud uue üldplaneeringu koostamisele ja millal see valmib. Uue üldplaneeringu menetlemine võib vältida mitmeid kuid või ka aastaid ja niikauaks ei tohi jätta kehtima õigusaktidega vastuolus olevat planeeringut.

Vallavolikogule teadaolevalt on nimetatud kiri üheks osaks 2006. a. Harju maavanema ja Siseministeriumi vahel peetud kirjavahetusest ja selle sisule kontekstiväliselt viitamine on käsitatav vallavolikogu eksitamisena. Nimetatud kirjavahetust ja üleüldse üldplaneeringu järelevalvega seonduvat on käsitletud Tallinna Halduskohtu poolt 13.06.2007 haldusasjas nr 3-06-1131 tehtud otsuse punktis 2.

Ülevaatlikkuse ja selguse huvides tsiteerib vallavolikogu nimetatud punkti tervikuna: „*Kaebaja seisukoht, et Harku Vallavolikogu 26.03.96.a. otsusega nr 21 kehtestatud Harku valla üldplaneering on seadusega vastuolus näiteks põhjusel, et peale valla üldplaneeringu kehtestamist tegi Harku Vallavolikogule maavanem oma kirjaga peale üldplaneeringu kehtestamist ettepaneku viia see seadusega kooskõlla, kuna maavanemal oli sellise seisukoha avaldamise ajal kehtinud PES § 26 lg 2 tulenevalt õigus pöörduda kohtusse planeeringu vaidlustamiseks, kui ta leidis, et selleks on õiguslikud alused ja vajadus, ei ole põhjendatud. Maavanem seda ei ole teinud ja PES § 68 tõlgendamisel on kohtupraktikas asutud seisukohale, et planeeringu kehtivust konstateeriva otsuse puudumisest ei saa teha järeldust, et varasemad planeeringud kaotavad kehtivuse ilma, et neid oleks tühistatud (Tallinna Ringkonnakohtu otsus haldusasjas nr 2-3/1/2005 16.maist 2005). Kaebaja esitas kohtule mitmeid kirju, mis on*

¹ TlnRK otsused:

-12.01.2001 nr II-3/20/2001;

-13.03.2003 nr 2-3/118/03;

-04.03.2008 nr 3-06-1131;

-12.11.2009 nr 3-08-1787.

koostatud erinevate ametkondade poolt kaebaja esitatud pöördumistes, kuid jättis osa kirju esitamata. Siseministeeriumi (SM) 01.08.06.a. kirjas nr 13-6-1/6637, mis saadeti Harju Maavalitsusele ja R.Amosele, on SM kohustanud Harju Maavanemat uuendama järelevamenetluse Harku valla üldplaneeringu I etapi suhtes, ka Harju Maavanem kirjaga nr 9-12/3090 30.08.06.a. Harku Vallavolikogule teatas, et SM nimetatud kirjast tulenevalt tühistab maavanem Harju Maavalitsuse 12.01.98.a. kirjas nr 1-28/797 Harku valla üldplaneeringu I etapi kohta tehtud järelevaalased otsused ning algatab Harku Vallavalitsuse 26.03.96.a. otsuse nr 21 üle uue järelevamenetluse, kuid järgnevalt kirjavahetus jätkus. Maavanema kiri jäi informatiivseks, mille vald võttis teadmiseks. 25.10.06.a. teatas maavanem, et järelevalve Harku valla üldplaneeringu üle kuulub lõpetamisele. Maavanem muuhulgas märgib, et ei ole õige üle 10 aasta kehtinud planeeringu suhtes algatada menetlust põhjusel, et rikuti vormi-või menetlusnõudeid. Seega nähtub sellest maavanema sisukoht, et sisuliselt ta peab planeeringut õigeks, kuna järgnevalt ta märgib, et sisuliselt seadusliku otsuse vormivea tuvastamisel ja otsuse kehtetuks tunnistamisel oleks põhjendamatult koormav tagajärg arvukatele üldplaneeringut kui ka selle alusel koostatud detailplaneeringute toimest puudutatud isikutele. Kohus leiab, et kaebaja on eksituses väites, et maavanem või kohtud on tuvastanud kunagi sisulised varasema planeeringu vead. Kaebaja eksib, kui leiab, et maavanema järelevalve Harku valla üldplaneeringu I etapi üle kestab, kuna 25.10.06.a. kirjas maavanem üheselt ja selgelt teatab järelevalve lõpetamisest. Maavanem on teatanud ka SM-le, et tal puudub alus vaadata üle maavanema riikliku järelevalvega tuvastatud asjaolud. Vastav kirjavahetus on esitatud kohtule ja kaebajale Harku Vallavolikogu poolt 31.01.07.a. vastuse lisana. Harku valla üldplaneering 1996.a. kehtib vastuvõetud kujul ja ka Harku Vallavolikogu ei ole seda kehtetuks tunnistanud. Seda ei ole ka kohtulikult tühistatud. Kuna Harku Vallavolikogu otsus nr 21 kehtib, siis tuli sellest ka juhinduda.“

2.3. Riigikontroll on oma auditites planeerimistegevuse kohta korduvalt kritiseerinud kohaliku omavalitsuse tegevust (tegevusetust). Vaatamata kriitikale ei ole midagi paranenud.

2.3.1. Riigikontrolli 19. juuni 2008 audit „Ülevaade valdade ja linnade üldplaneeringutest ja nende puudumise põhjustest“. Tsitaat: „Kehtestatud üldplaneeringuid ei vaadata periooditi sisuliselt üle, tavaliselt võetakse vastu formaalseid otsuseid. Riigikontrolli analüüsi kohaselt on enamik sellistest üldplaneeringutest aegunud ja ei vasta eesmärkidele, mis on seaduses esitatud üldplaneeringutele“.

2.3.2. Riigikontrolli 15. mai 2009 audit „Detailplaneeringute koostamise korraldus valdades ja linnades“. Tsitaat: „Auditi tulemusel leidis Riigikontroll, et vallad ja linnad ei ole suutelised ära kasutama neile seadusega antud mõjutusvahendeid tervikliku ja läbimõeldud arengu suunamiseks oma territooriumil, sest nad ei koosta detailplaneeringuid ise või ei juhi nende koostamist“. Tsitaat: „Puuduva, vananenud või liiga üldise üldplaneeringu korral määravad valla või linna arengu detailplaneeringud, mis põhinevad üksikutel huvidel, mitte kogukonna kokkuleppel“.

Harku Vallavolikogu on teadlik riigikontrolli auditist, kuid ei leia antud juhul otsest seost koostatud detailplaneeringu kehtestamise küsimuse osas.

2.4. Riigikontrolli auditites ülestõstetud probleemid kohalikes omavalitsustes puudutavad ka Harku valla 1996. a üldplaneeringut. Planeeringu on vananenud ja jääb arengule jalgu. Planeeringut ei ole sisuliselt üle vaadatud. Planeering on vastuolus kõrgemate planeeringutega ja seadusega. Detailplaneeringuid koostatakse üksikute arendajate huve järgides, mitte valla kui terviku.

Harku Vallavolikogu on teadlik riigikontrolli auditites ülestõstatatud probleemidest ja nõustub, et 1996. a kehtestatud üldplaneeringu on vananenud ning jääb arengule jalgu

seetõttu tegelebki Harku vald aktiivselt ja jõuliselt uue üldplaneeringu menetlemisega. Samas toonitab Harku Vallavolikogu, et vallavalitsus ja vallavolikogu jälgivad tähelepanelikult, et detailplaneeringute koostamisel ja menetlemisel oleks valla ja avalikkuse huvid erahuvidega võrreldes tasakaalustatult tagatud.

Kokkuvõtteks leiab vastuväiteid esitanud isik, et kõike tema poolt väljatoodud arvestades tuleb Harkujärve külas Sagari, Nurme ja Nurme 1 maatüksuste detailplaneering jätta vastu võtmata.

Harku Vallavolikogu juhib tähelepanu asjaolule, et Harkujärve külas Sagari, Nurme ja Nurme 1 maatüksuste detailplaneering võeti Harku Vallavalitsuse poolt vastu 18. mail 2010 korraldusega nr 623 ning antud hetkel on põhjendatud detailplaneeringu kehtestamine.

Kõike eeltoodud arvestades ning lähtudes detailplaneeringu materjalidest on Harku Vallavolikogu seisukohal, et koostatud detailplaneering vastab Harku valla ruumilise planeerimise tingimustele. Detailplaneeringu avalikustamise jooksul laekunud vastuväited on Harku Vallavalitsuse poolt läbi töötatud ning Harku Vallavolikogu nõustub vallavalitsuse seisukohtade ja Harju Maavanema järelevalves väljatoodud järeldustega.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, § 22 lõike 2, planeerimisseaduse § 24 lõike 3 ja § 26 lõike 1 ning Harku Vallavolikogu 31.05.2012 määruse nr 8 "Harku valla ehitismäärus" § 5 lõike 1 punkti 5 alusel Harku Vallavolikogu otsustab:

1. Kehtestada Harkujärve külas Sagari, Nurme ja Nurme 1 maatüksuste detailplaneering vastavalt RUUM JA MAASTIK OÜ (äriregistri kood:11038715), tööle nr 07/05.
2. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul selle teatavakstegemisest arvates, esitades vaide Harku Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.



Helikar Oepa
Vallavolikogu esimees

KOOPIA ÕIGE
04.03.2013

Ive Eevel
Vallavolikogu kantselise juhataja

