

Detailplaneeringu algatamise teade

Avaldamise algus: 05.08.2016

Avaldamise lõpp: tähtajatu

Harku Vallavalitsus avaldab teadaande [planeerimisseaduse \(PlanS\) § 128 lõike 7](#) alusel.

Harku Vallavalitsus teatab detailplaneeringu algatamisest Harku alevikus Instituudi tee 15 maaüksuse lõunapoolisel osal ja selle lähialal.

Maaüksus, suurusega 31,83 ha, on sotsiaalmaa 100%, millest ehitiste alune maa moodustab 1882 m², haritav maa 7,53 ha, looduslik rohumaa 2,35 ha, metsamaa 0,87 ha, õuema 0,83 ha ja muu maa 20,25 ha sh veealune maa 3,16 ha. Maaüksus on hoonestatud Harku mõisa ja selle kõrvalhoonetega. Planeeritav ala paikneb Harku alevikus Laagri-Harku kõrvalmaantee nr 11401 ääres. Planeerida soovitakse maaüksuse lõunapoolset osa u 11,5 ha ulatuses, mis jääb lagedale alale väljapoole kaitsealust mõisaparki. Juurdepääs maaüksusele on Laagri-Harku kõrvalmaanteelt.

Planeeritav ala piirneb põhjast kaitsealuse Harku mõisa pargiga (KLO1200583), idast ja kaugust Keila metskond 14 (katastritunnus 19801:001:2407) maatulundusmaaga, edelast ja läänest 11401 Laagri-Harku tee (katastritunnus 19801:001:0224) transpordimaaga.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Instituudi tee 15 maaüksuse lõunapoolne osa 25-ks üksikelamu krundiks, 1-ks hoolekandetasutuse krundiks ning transpordimaa ja avalike haljasalamaa kruntideks. Haljasala krundid on kavandatud puhveraladena elamukruntide ja teede ning kergliiklustee vahele ja ühe avaliku haljasala krundina elamurajooni keskel, kuhu kavandatakse ka laste mänguväljak, mis oleks kogukonna aktiivseks kogunemiskohaks. Lisaks kvartalisestele transpordimaa kruntidele, mis tagavad juurdepääsu planeeritavatele kruntidele on eskiislahenduses kavandatud juurdepääs ja parkimisvõimalused ka Harku metsa ja sealsete terviseradade külastajatele. Samuti on eskiislahenduses arvestatud Harku valla huvidega kavandada paralleelselt Laagri-Harku maanteega Instituudi tee uus kergliiklustee ja selle äärde 10 kohaga parkla. Planeeringuga kavandatakse haljasala maad ja transpordimaad võõrandatakse tasuta vallale. Kvartalisised teed ehitatakse koos tehnovõrkudega välja planeeringust huvitatud isiku poolt.

Detailplaneeringu koostamine on üks osa kogu Harku mõisa kompleksi väljaarendamisel. Mõisa kaitsealuse maa osas ei ole maaomanikul soovi detailplaneeringut koostada. Mõis koos kaitsealus pargiga on kavas välja arendada koostöös Muinsuskaitseametiga võttes hoone kasutusele konverentsikeskusena. Huvitatud isik näeb planeeringu eskiislahenduses kavandatud hoolekandetasutust ühe mõisakompleksi väljaarendamist toetava elemendina, samuti korrastatud ja hooldatud mõisaparki lisandväärtusena hoolekandetasutusele.

Harku valla üldplaneeringu kohaselt paikneb Instituudi tee 15 maaüksuse lõunapoolne osa leebe režiimiga looduslikul haljasmaal hajaasustuse piirkonnas. Detailplaneeringuga soovitakse muuta kehtivat üldplaneeringut ning muuta planeeritav ala elamumaa juhtfunktsiooniga tiheasustusalaks koos ärimaa või üldkasutatavate hoonete maa osaga. Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut.

Harku valla kehtiva üldplaneeringu eskiislahenduses oli taotletav planeeringuala esialgu (2006. a) kavandatud elamumaa juhtfunktsiooniga tiheasustusalaks. Vastavat lahendust muudeti pärast üldplaneeringu eskiislahendusele koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) vahearuande valmimist, millest tulenes vajadus oluliselt vähendada kavandatud elamumaade mahtu. Peamine elamumaa mahu vähendamine üldplaneeringus toimus olemasolevate ja perspektiivsete maanteede perspektiivsete sanitaarkaitsevööndite ulatuses mh ka Instituudi tee 15 maaüksuse osas. Sisuliselt peeti üldplaneeringu eskiislahenduse väljatöötamisel taotletavat ala perspektiivseks elamurajooni alaks, mis oleks loogiliselt tihendanud ja täiendanud Harku aleviku lõunapoolseid elamurajoone, kuid vastav

perspektiiv langes ära üldplaneeringu korrigeerimise vajadusest seoses KSH aruande soovitustega. Kogu valla ulatuses elamumaa vähendamise vajadus oli tingitud peamiselt kolmest asjaolust:

- 1) põhjaveevarude ressursi puudujääk;
- 2) olemasolevatel maanteedel liikluskoormuse kasv;
- 3) valla sotsiaalse infrastruktuuri ilmne puudujääk kavandatava elamumahu realiseerimisel.

Taotletaval planeeringualal on eelpool mainitud asjaolude osas põhjust kaaluda üldplaneeringu muutmist tulenevalt järgmistest asjaoludest:

- Harku alevikus on veevarustuse lahendus valdavalt lahendatud Tallinna Vesi AS poolt tarnitava Ülemiste järve pinnavee baasil. Senised peamised puurkaevud on süsteemist välja lülitatud ning vaid lõunapoolsed elamurajoonid on lokaalsel veetoitel. Detailplaneeringu koostamise ja realiseerimisega on võimalik luua tsentraalsete ÜVK torustikega varustamine võimalus lähemale ka olemasolevatele Harku aleviku lõunapoolsetele elamurajoonidele: Nurme tn, Õle tn, Heina tn, Ristiku tn, Pae tn ja Kalju tn äärsetele elamutele (32 elamut). Lisaks veel üldplaneeringus määratud elamumaa juhtfunktsiooni väljaarendamisel u 25 perspektiivset üksikelamu krunti. Samuti veidi kaugemale, Kalju tn äärsetest elamutest u 300 m lõunapoole jäävale 11 olemasolevale elamule Nurme põiktänava ääres. Planeeringust huvitatud isik on nõus võtma endale kohutuseks rajada uued magistraaltorustikud Instituudi tee ja Uus tn ristmikult kuni planeeritava alani, sellega ulatuksid magistraaltorud ühtlasi ka Nurme tänavani, mis jääb olemasolevatest torustikest u 420 m kaugusele. Käesoleval hetkel ei ole valla tegevuskavas vastava ala ÜVK väljaarendamine ning planeeringu koostamisel ja realiseerimisel arvestatakse olulise avalikkuse huviga, tagada Harku aleviku lõunapoolsete elamurajoonide ÜVK trasside väljaehitamine. Planeeringu elluviimise võimaldamise ja kehtestamise eelduseks, on samuti, et koostöös teiste arendajatega lahendatakse pinnavee tarneprobleemid mahu osas, mis eeldavad investeringuid survetõstepumplatessse ja täiendavatesse tarnetorudesse Tallinna linnast Harku alevikku.
- Laagri-Harku kõrvalmaantee 11401 osas on koostamisel Juuliku-Tabasalu ühendustee projekt, mille raames on Maanteeametil kavas juhtida suurem liiklusvool Harku alevikust lääne- ja loodepoolt mööda. Samuti on käesoleval hetkel koostamisel Paldiski mnt rekonstrueerimise projektid erinevates lõikudes, mis lõppkokkuvõttes päädivad Haabersti ringristmikust kuni Harku alevikuni 2+2 sõiduradadega maantee väljaehitamisega. Need lahendused kaotavad ala naabrusest intensiivse liikluse, mistõttu range kinnipidamine üldplaneeringus kajastatud perspektiivsetest maantee sanitaarkaitsevöönditest antud kohas ei ole enam tulevikus vajalik, seda enam, et maantee sanitaarkaitsevööndeid kui selliseid ei arvestata enam maantee projekterimise normides.
- Detailplaneeringu algatamisest huvitatud isik on nõus panustama valla sotsiaalsesse infrastruktuuri vältimaks planeeringu negatiivset mõju valla eelarvele. Lisaks soovib arendaja rajada erakapitalile baseeruva hoolekandeesutuse, mis pakuks sotsiaalteenuseid nii valla elanikele kui ka väljapoolt tulijatele.

Detailplaneeringu algatamisel ei ole teiste uuringute vajadus ette näha. Uuringute vajadus võib ilmned detailplaneeringu menetluse käigus. Detailplaneering tuleb koostada topo-geodeetilisele alusplaanile.

Dokumendid

1. [Algatamise otsus - Harku Vallavolikogu 28.07.2016 otsus number 112](#)
2. [Esialgne eskiisi põhijoonis](#)
3. [Esialgne eskiisi seletuskiri](#)

Harku Vallavalitsus
Tabasalu, HARJUMAA, Kallaste tn 12
Telefon: 6003848
E-post: HARKU@HARKU.EE

Teadanda avaldaja kontaktandmed:
planeeringute spetsialist Ege Netse
Telefon: 6003858

E-post: ege.netse@harku.ee

Teadaaade number 987298