



Lääne-Harju Vallavalitsus

Teie: 02.10.2023 nr 6-1/58-56

Meie: 24.10.2023 nr 14-3/1289-4

## Laulasmaa küla Laululinnu ja Metsalinnu kinnistute detailplaneering

Lääne-Harju Vallavalitsus esitas 25.12.2022 kirjaga nr 6-1/58-42 Rahandusministeeriumile<sup>1</sup> Laululinnu ja Metsalinnu kinnistute detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 138 alusel detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud arvamuste lahendamiseks ja heakskiidu saamiseks.

Planeeritav ala, suurusega ca 0,65 ha, asub Laulasmaa külas Laulasmaa-Lohusalu tee ja Rahuranna tee vahelisel alal. Keila valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasustusega alal, mille juhtotstarve on suvilakruntide maa. Detailplaneering on kooskõlas Keila valla üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu eesmärk on maa-ala kruntimine kaheks elamumaakrundiks, millele antakse ehitusõigus üksikelamu rajamiseks, üheks tootmismaa krundiks puurkaevu tarbeks ning transpordimaa krundiks kergliiklustee rajamiseks.

### 1. Menetluskäik

Detailplaneeringu koostamine algatati Lääne-Harju Vallavalitsuse 22.06.2020 korraldusega nr 612.

Detailplaneering on kooskõlastatud Päästeametiga (27.01.2022 kiri nr 7.2-3.1/9834-2) ja Transpordiametiga (18.01.2022 kiri nr 7.1-2/21/953-4). Arvamuse on esitanud Elektrilevi OÜ.

Detailplaneering võeti vastu Lääne-Harju Vallavalitsuse 05.04.2022 korraldusega nr 334. Detailplaneeringu avalik väljapanek korraldati ajavahemikul 04.05. – 18.05.2022. Sellekohane teade ilmus Lääne-Harju Vallavalitsuse veebilehel, ajalehes Harju Elu ja Lääne-Harju vallalehes. Kaasatavaid isikuid teavitati eraldi Lääne-Harju Vallavalitsuse 13.04.2022 kirjaga.

Avaliku väljapaneku kestel esitati 4 arvamuskirja. Kohalik omavalitsus korraldas 30.06.2022 avaliku arutelu. Avalikul arutelul lepiti kokku hoonestusala ja hoonete brutopinna vähendamise ning piirdeaedade asukohas ja täpsustati jalgradade alternatiive, kuid kokkuleppele esitatud arvamuste osas ei jõutud.

---

<sup>1</sup> Enne ministeeriumite ümberkorraldamist täitis kuni 30.juunini 2023 ruumilise planeerimisega seotud ülesandeid Rahandusministeerium ning valdkonna eest vastutavaks ministriks oli riigihalduse minister  
Lai tn 41 / 15056 Tallinn / 625 6101/ info@agri.ee / www.agri.ee  
Registrikood 70000734

Tulenevalt PlanS § 138 lõike 4 punktist 2 kutsus Rahandusministeerium detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikud ja kohaliku omavalitsuse esindajad ärakuulamisele, mis toimus 07.02.2023.

Ärakuulamisel lepidi kokku, et detailplaneeringut täiendatakse vastavalt:

1. Läbipääsu alternatiiv 1 kajastatakse joonistel selgemalt ja arusaadavamalt;
2. Läbipääsu alternatiiv 2 nimetatakse ümber „olemasolevaks jalgteeks“ vms tingmäärgiga, mis eristaks, et tegemist on olemasoleva olukorra kajastamise, mitte planeeringus kavandatava teega;
3. Kohalik omavalitsus suhtleb planeeritavate kinnistute omanike ja arvamuse esitajatega piirdeaegade rajamise küsimuse osas, et leida kõiki osapooli rahuldav kompromisslahendus. Arvamuse esitajad väljendasid nõusolekut maantee poolse piirdeaia rajamise osas;
4. Detailplaneeringu seletuskirja täiendatakse elluviimise tegevuskava osas, et planeeringust selguks uue läbipääsu rajamise ja olemasoleva läbipääsu sulgemise küsimused. Silmas tuleb pidada, et olemasoleva tee sulgemine enne uue tee valmimist ehk uue läbipääsu rajamist, ei pruugi olla õigusaktidega kooskõlas.

Lääne-Harju Vallavalitsus esitas 16.02.2023 kirjaga nr 6-1/58-44 Rahandusministeeriumile korrigeeritud detailplaneeringu materjalid 07.02.2023 toimunud ärakuulamisel kokkulepitu alusel. 02.03.2023 kirjaga 6-1/58-51 esitas kohalik omavalitsus ka täiendavad arvamused planeeringulahenduse osas. Tutvunud esitatud planeeringumaterjalide ja täiendavate arvamuskirjadega märkis Rahandusministeerium 30.03.2023 kirjas nr 15-3/10163-3, et esitatud planeeringumaterjalidest ei nähtu, et kõiki ettepanekuid oleks kaalutud, detailplaneeringu seletuskirja täiendatud või esitatud põhjendused, miks esitatud ettepanekutega detailplaneeringus ei arvestatud.

Lääne-Harju Vallavalitsus esitas 07.07.2023 kirjaga nr 6-1/58-53 veelkord korrigeeritud detailplaneeringu materjalid Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile heakskiidu saamiseks. Tutvunud esitatud planeeringumaterjalide ja täiendavate arvamuskirjadega, palus Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 18.07.2023 kirjas nr 14-3/1289-1 kohalikul omavalitsusel selgitada, millistele kaalutlustele tuginedes on leitud, et planeeritavale alale ei kohaldu üldplaneeringu kohane kõrghaljastuse säilitamise piirang või korrigeerida detailplaneeringut vastavalt, et planeeritaval alal oleks siiski kõrghaljastuse säilitamise nõue tagatud. Lisaks palus ministeerium selgitada kohalikul omavalitsusel välja, kas joonistele kantud jalgteed on kasutuskõlblikuna olemas ning kas selle tee näitamine detailplaneeringu joonistel ja Laululinnu kinnistule teeservituudi seadmine on vajalik.

Lääne-Harju Vallavalitsus esitas 02.10.2023 kirjaga 6-1/58-56 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile täiendatud planeeringumaterjalid. Täiendatud detailplaneeringu seletuskirja p 4.6 on kantud Keila valla üldplaneeringu kohane nõue 75 % kõrghaljastuse säilitamise kohustus tekstiga „Keila valla üldplaneeringu kohaselt on kehtestatud detailplaneeringute alusel metsaalale rajatavate väikeelamute kruntidel säilitatava kõrghaljastuse osatähtsus 75%. Arvestatakse edaspidisel projekteerimisel.“ Välja on selgitatud ida-lääne suunalise olemasoleva jalgteed asukoht. Kuna see jalgteed teenindab vaid ühte krunti ja ei asu planeeringualal, on põhijooniselt see jalgteed kustutatud. Põhja-lõunasuunaline jalgteed on rajatud ja põhijoonisel vastavalt tähistatud.

Rahandusministeeriumis toimunud tulemusena esitatud arvamustest kirjalikult ei loobunud. Seetõttu annab Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oma seisukoha nende arvamuste, mille osas kohalik omavalitsus ja arvamusi esitanud isikud kokkuleppele ei jõudnud, oma kirjaliku seisukoha vastavalt PlanS § 138 lõikele 5.

## 2. Arvestamata jäänud arvamused

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel esitati 4 arvamuskirja, kuid kõikides kirjades käsitleti sisuliselt sarnaseid küsimusi ja teemasid: piirdeaed, jalgtee, kavandatava hoonestuse sobivus piirkonda ja kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringulahendustele. Seetõttu annab Regionaal- ja Põllumajandusministeerium sarnaste teemade osas ühise seisukoha kooskõlas haldusmenetluse seaduse (HMS) § 5 lõikega 2.

### 1. Piirdeaed ja olemasoleva jalgtee sulgemine

MTÜ Lohusalu Rahvas ei nõustunud detailplaneeringu lahendusega, sest see ei arvesta piirkonna liikumisteedega ning palub lahendust muuta eesmärgiga säilitada avalikult kasutatav liikumistee Lohusaare tee ja Lohusalu tee vahel.

Planeeritavaid kinnistuid läbib väljakujunenud liikumisrada, mis on arvamuse esitajate hinnangul oluline osa kogu piirkonna algsest parkmetsa planeeritud liikumisradade põhivõrgust. Tee on olnud avalikus kasutuses üle 60 aasta ning oli määratud ka Keila valla avalikult kasutatavate teede hulka. Kruntide ostjal pidi olema teada ja näha, et kinnistutel asub nimetatud läbipääs. Naaberkinnistutel asuvad teed on jalakäijatele ja ratturitele läbipääsuks lahti, seal ei ole piirdeaedu. Arvamuse esitajale teadaolevalt on senini varasemates piirkonna detailplaneeringutes olnud piirdeaiad välistatud.

Minni-Triin Park lisas, et vastav tee on tähistatud ka menetletavas Lääne-Harju valla üldplaneeringus. Piirdeaedade rajamine ei ole lubatud naaber- ja lähialade viimatistes planeeringutes (nt. Rauranna, Kiviringi, Rausalu 2 detailplaneeringud) ja see ei ole miljöösse sobiv ega kooskõlas väljakujunenud tavaga. Kohtlemaks ka hiljutisi planeeringuid võrdselt menetletavaga, ning visuaalse ühtsuse tagamiseks, ei saa piirdeaedade rajamine olla lubatud – vastav keeld tuleb kanda planeeringusse.

Arvamuse esitajad tegid kohalikule omavalitsusele ettepaneku säilitada läbipääs ning näha ette eraldi teemaa krunt, mis antakse vallale tasuta üle või seatakse isiklik kasutusõigus valla kasuks. Seetõttu palusid MTÜ Lohusalu Rahvas, Jaak-Adam Looveer ja Triinu-Liis Looveer ja Lauri Matteus keelata ka detailplaneeringus piirdeaedade rajamise võimalus.

Lääne-Harju Vallavalitsus vastas, et Keila valla üldplaneeringu kaardi 1A ja 2A ei ole Laululinna ja Metsalinnu maaüksuste asukohas avaliku kasutusega teed ette nähtud. Maakasutuse kaardi 2A põhjal on tegemist suvilakruntide maaga. Kinnistuid läbivat teed ei ole seaduses sätestatud korras avalikku kasutusse määratud, mistõttu ei saa teed lugeda avalikuks teedeks.

Kohalik omavalitsus selgitas, et Eesti Vabariigi põhiseaduse § 32 kohaselt sätestatakse kitsendused seadusega. Teiste isikute viibimist võõral maal reguleerib keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 32 lõige 1 ja lõige 2. Luba viibida võõral maatükil, välja arvatud õuemaal, eeldatakse olevat, kui omanik ei ole maatükki piiranud või tähistanud viisil, millest ilmneb tahe piirata võõraste viibimist maatükil, või kui tahe piirata viibimist ei ilmne muudest asjaoludest. Eelnimetatud seaduse § 33 lõike 3 kohaselt ei või omanik keelata eratee ega raja kasutamist jalgsi, jalgrattaga ega muul sellesarnasel viisil liikumiseks, kui kasutus põhineb väljakujunenud taval ega ole talle koormav. Eratee või raja kasutamise liigset koormavust eeldatakse õuemaal asuva eratee või raja korral, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

Laululinna ja Metsalinnu kinnistute muutlik reljeef ja tekkiv õueala annab omanikele õiguse teiste isikute liikumist kinnistutel piirata. Ettepanekuga ei saa nõustuda, kuna väljakujunenud olukord seaks omanikud ebavõrdsesse olukorda ja oleks ka õigusvastane.

Põhijoonisele kantud jalgte (alternatiiv 2) paikneb peamiselt Lääne-Harju vallale kuuluval Rahuranna tee 2 (katastritunnus 29501:001:0652) üldkasutataval maal. Seetõttu on selle maaüksuse kaudu võimalik ja mõistlik tagada juurdepääs Laulasmaa-Lohusalu tee äärde projekteeritud kergliiklusteele. Looduslik reljeef antud kohas võimaldab läbipääsu juba praegu.

Piirdeaedade osas märkis kohalik omavalitsus, et Keila valla üldplaneering ei reguleeri piirdeaedade rajamist. Seetõttu ei ole põhjendatud aia rajamist keelata kui maaüksuse omanik seda soovib teha.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium märgib, et peale 07.02.2023 toimunud ärakuulamist on kohalik omavalitsus ettepanekut piirdeaedade osas kaalunud ning detailplaneeringu lahendust vastavalt korrigeerinud. Samuti on põhja- ja lõunasuunalise läbipääsu võimaldamiseks rajatud munitsipaalomandis olevale Rahuranna tee 2 maatulundusmaale pinnaskattega jalgte. Kohalik omavalitsus on märkinud, et see jalgte on avalikult kasutatav ja laiemat piirkonda teenindav, jalakäijatele ja ratturitele kasutamiseks mõeldud u. 1-1,2 m laiune pinnaskattega tee, mis ühendab Rahuranna teed Lohusalu teega (sh sinna tulevikus rajatava kergliiklusteega).

Korrigeeritud detailplaneeringu seletuskirja peatükis 4.4 „Piirded“ on toodud, et: „Laulasmaa küla miljöös domineerib aedade ja piireteta parkmets. Piirkonna elanikud on vahetult hoone ümbruse privaatsemaid alasid varjanud erinevate materjalide ja viisidega: haljastus, ribiseinad, puuriidad jne. Võttes arvesse kogukonna soovi säilitada maksimaalselt looduslikku parkmetsa, vaateid ja vaba läbipääsu ning teiselt poolt Laululinnu kinnistu omanike soovi privaatse ja turvalise elukeskkonna järele, on kompromissina planeeringuga piirdeaiad lubatud vaid järgmistel tingimustel. Piirdeaed on lubatud rajada Laulasmaa-Lohusalu tee poolsel piiril, Laululinnu krundi läänepoolsel piiril, alates olemasolevast hoonest kuni Laulasmaa-Lohusalu tee poolse piirini ja alates puurkaevu krundist kuni Laulasmaa-Lohusalu tee poolse piirini. Nõuded piiretele: piire peab sobituma miljöösse ja olema võimalikult loodusesse sulanduv, tagasihoidliku ja minimalistliku disainiga. Piirdeaiad projekteerida kavandatud hoonete arhitektuuriga sidusalt. Lubatud on puidust piirded. Piirde maksimaalne kõrgus 1,2m olemasolevast maapinnast.“

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium selgitab, et naabrusõigused ei kaitse kummagi kinnisasja omaniku huve ühepoolsetl vaid naabrusõiguste näol on tegemist seadusliku kompromissiga omandiõiguse rakendamisel. Seejuures on oluline silmas pidada, et omandiõiguse teostamisel ei tohi kahjustada piiramatu teiste isikute huve ja avalikke huve. Kinnisasja omanikel ja teistel planeeringu lahendusest huvitatud isikutel on õigus nõuda, et planeeringu koostamist korraldab kohalik omavalitsus arvestaks nende huvidega, kuid nad ei või eeldada, et nende erahuvi kaalub igal juhul üles kolmandate isikute erahuvid või planeerimisdiskretsiooni omava kohaliku omavalitsuse seisukohad.

Konkreetselt kinnisasjale ehitusõiguse määramise otsustab kohalik omavalitsus kaalutusõiguse alusel, kes peab lisaks naabrusõigustele arvestama ka omanike õigustatud huvidega, seadustest tulenevate planeerimisnormidega, aga ka üldplaneeringu, vaadeldava piirkonna tervikmiljö ja planeeringuala kontaktvööndisse jäävate hoonete ehitusmahtudega ning jõudma erinevaid huviseid ja väärtusi tasakaalustava lahenduseni. Antud juhul on Lääne-Harju Vallavalitsus asunud seisukohale, et kuna üldplaneeringuga ei ole piirdeaedade rajamine keelatud, oleks nende keelamine antud detailplaneeringus liigselt omandiõigust piirav. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium hinnangul on kohalik omavalitsus esitatud ettepanekuid kaalunud, püüdnud saavutada kompromisslahendust maaomanike ning naabrite huvide arvestamiseks ning kompromisslahendusena detailplaneeringut piirdeaedade korrigeerinud.

Lisame, et MTÜ Lohusalu Rahvas märkis täiendavalt 17.10.2023 kirjas, et detailplaneeringu lahendusse tehtud täpsustused on üldiselt kooskõlas kokkulepitud muudatustega, kuid hetkel rajatud jalgtee ei vii mitte kuhugi. Seetõttu võiks detailplaneeringu kehtestamise eelduseks olla kaks alternatiivset lahendust:

- a) peab olema rajatud terviklik teerada, mis ühendab planeeringuga läbi lõigatud teeraja tervikuks, sh jalgtee perspektiivse kergliiklustee trassil;
- b) maantee äärse kergliiklustee väljaehitamiseni peab olema tagatud avalik jalakäijate ja ratturite läbipääs ajaloolisel kinnistuid läbival teerajal.

Planeerimisseadus võimaldab kohalikul omavalitsusel mõelda planeeringu elluviimise üksikasju juba planeeringu koostamise käigus. PlanS § 3 lõike 5 kohaselt on ehitusprojekti koostamise aluseks oleva planeeringu kehtestamise otsusega võib sätestada planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja vajaduse korral nende järjekorra.

Juhime tähelepanu, et planeerimisseadus kohustab kohalikul omavalitsusel kaaluda ja hinnata planeeringu elluviimise üksikasju juba planeeringu koostamise käigus. PlanS § 3 lõike 5 kohaselt on ehitusprojekti koostamise aluseks oleva planeeringu kehtestamise otsusega võib sätestada planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja vajaduse korral nende järjekorra. Märgime, et tulenevalt PlanS § 4 lõike 2 punktist 6 on planeeringu elluviimine kohaliku omavalitsuse ülesandeks.

HMS § 53 kohaselt võib haldusaktile kehtestada kõrvaltingimuse, kui kõrvaltingimusega tuleks haldusakt jätta andmata või kui haldusakti andmine tuleb otsustada halduse kaalutusõiguse alusel. Kõrvaltingimuse eesmärgiks on tagada paindlikkus haldusülesannete täitmisel ja erinevate huvide arvestamine. Kõrvaltingimusena võib sätestada näiteks detailplaneeringu kehtivusaja piiramise kindlaksmääratud tähtpäevast või tulevikus aset leida võivast sündmusest lähtudes, antud juhul uue jalgtee rajamine enne piirete või elamute väljaehitamist. Palume kohalikul omavalitsusel kaaluda esitatud ettepanekuid ja vajadusel detailplaneeringule kõrvaltingimuse määramist, et ka nimetatud puuduolev jalgtee saaks välja ehitatud enne, kui olemasolev tee sulgetakse.

## 2. Olemasolev ja kavandatav hoonestus ning arhitektuurilised tingimused

Lauri Matteus märkis, et põhijoonise legendis on tingmärk olemasoleva hoone kohta, kuid joonisel ei kajastu kõik olemasolevad hooned (Laululinnu kinnistul paikneb 3 hoonet ja Metsalinnu kinnistul 2 hoonet). Arvamuse esitaja hinnangul ei vasta planeeritud hoonestuse proportsioon seletuskirjas ja joonistel antud ehitusõigusele. Lisaks märkis L. Matteus, et Rahuranna tee 6/Rahuranna tee 8 ning Metsalinnu ja Laululinnu kinnistute ühisest piiripunktist Rahuranna tee 6 ja 8 poole on põhijoonisel kirjutatud "lage" – piirkond jääb vahetult planeeringualast välja, kuid kujutatu ei vasta arvamuse esitaja hinnangul tõele – nimetatud asukohas on 2 suurt puud. Arvamuse esitaja tegi ettepaneku jätta naaberkruntidega suurema privaatsuse tagamiseks 20 m laiune hoonestusvaba ala.

Jaak-Adam Looveer ja Triinu-Liis Looveer leidsid, et detailplaneeringu lahendust tuleb täpsustada lähtuvalt kõrval kinnistutel kehtiva detailplaneeringu „Laulasmaa külas Rahuranna maaüksuse detailplaneering“, põhimõtetest ja põhinäitajatest – sh, hoonestusalade suurus ja paiknemine kinnistu piiride suhtes, loodusliku maastiku säilitamine terviklike aladena, piirdeaedade rajamise keeld ning jalgteede avaliku kasutuse säilitamine jm. Nimetatud varasemas planeeringus on arvestatud suvituspiirkonnale algselt koostatud ja väljakujunenud planeeringu lahendusega, mis tagab uute hoonete sobitumise keskkonda ja säilitab piirkonna ainulaadse miljöö. On planeerimise hea tava, et kõrvuti asuvate samalaadsete ja sama kasutusotstarbega alade kohta koostatavates detailplaneeringutes on põhilahendused sarnased. Arvamuse esitajad palusid planeerida suurimaks lubatud brutopinnaks krundi kohta 250 m<sup>2</sup> suurimaks ehitusaluseks pindalaks u 250 m<sup>2</sup>. Suurimad uued hooned piirkonnas on

brutopindalaga 200 m<sup>2</sup>, keskmiselt aga vaid kuni 100 m<sup>2</sup>. Antud detailplaneeringus lubatud 600 m<sup>2</sup> brutopinda krundi kohta on selgelt ebamastaapselt suur ja piirkonda sobimatu (6 korda suurem kui piirkonnas üldiselt ehitatud on). Vajalik on vähendada ka suurimat lubatud ehitusalust pindala, et vältida krundi pinnast liiga suure osa hoonestamist ja sellega kaasnevat loodusliku parkmetsa ja puude likvideerimist. Detailplaneeringu joonis on eksitav ja seda tuleb täpsustada, sest joonisele kantud võimalikud hoone mahud ei väljenda suurimat lubatud ehitusõigust.

Ühtlasi palusid Jaak-Adam Looveer ja Triinu-Liis Looveer põhihoone suurimaks räästa ja parapeti kõrguseks planeerida 7 m. Kõrgeimad hooned piirkonnas on u 6 m kõrgused. Kõrvalhooned kuni 5 m. Katusekaldeks lubada põhihoonel madala kaldega- või lamekatust. Kõrge viilkatusega põhihooned ei ole piirkonnas iseloomulikud.

Samuti leidis Minni-Triin Park, et märkis, et planeeringuala paikneb üldplaneeringu kohaselt suvilakruntide maal. Piirkond on hoonestatud hoonetega, mis vastavad mahult, kõrvalhoonete arvult ja laadilt suvilapiirkonnale. Detailplaneeringuga kavandatakse mõlemale kinnistule kuni 9 m kõrguse ja kuni 300 m<sup>2</sup> üksikhoone rajamist, millele lisanduvad mõlemal krundil kaks kuni 5 m kõrgust ning kahekorruselist kõrvalhoonet. Selline hoonestuse maht ei vasta suvilapiirkonnale, ei sobitu keskkonda ning toob kaasa põhjendamatu ehitismahu looduskeskkonna arvelt. Kui kinnistute sihtotstarbe muutmine osutub võimalikuks ja keskkonnamõju hindamisest ei tulene ehitustegevusele täiendavaid piiranguid, peab arvamuse esitaja maksimaalselt sobivaks ühe üksikelamumaa kinnistu kavandamist ühe kuni 150 m<sup>2</sup> üksikelamuga, millele võib lisanduda üks ühekorruseline ja kuni 15 m<sup>2</sup> pindalaga kõrvalhoone.

Minni-Triin Park lisas, et planeeritav hoonestusala on ebamõistlikult suur (eriti võrreldes planeeritud hoonestusega), 4 m ala naaberkiinnistute piirist pole tagatud. Segadusttekitavad on planeeringule märgitud hoonestusalad – arusaamatu on, miks on märgitud „planeeritud hoonestuse asukoht“, aga „plaanitud asukohast“ kordades suurem ala on märgitud hoonestusalaks. Hoonestusala peaks järgima planeeritud hoonete asukohta. Arvamuse esitaja märkis, et hoonestusala piir tuleks viia vastavusse visualiseeritud hoonete asukohaga ja samuti nihutada põhja poole, jälgides ümberkaudsete hoonete loogikat ja piirkonna miljööd ning roheline säilitamise eesmärki. Hoonestusala ei tohiks Metsalinnu kinnistul ulatuda parklast lõunapoole.

Lääne-Harju Vallavalitsus selgitas, et detailplaneeringu geodeetiline alusplaan on koosatud 10.01.2020 ja sellel on üks hoone Laululinnu katastriüksusel. See hoone on ka põhijoonisel. Ülejäänud hoonete ja rajatiste puhul on ilmselt tegemist „vaba ehitustegevuse“ alla kuuluvate ehitistega, mis vastavalt ehitusseadustikule ei nõua ehitistatise või loamenetluse läbimist. Omanikelt saadud info põhjal on Laululinnu katastriüksusele rajatud kuivkäimla ja varjualusega terrass ja Metsalinnu maaüksusele on rajatud abihoone ja kuur.

Puhvertsoon Rahuranna detailplaneeringus oli tekitatud selle tõttu, et tsooni keskel oli juurdepääsutee ja rajatised. Täiendava 20 m laiuse puhvertsooni lisamine Laululinnu ja Metsalinnu detailplaneeringu kruntidele on kohaliku omavalitsuse hinnangul ebamõistlik ja liigselt omanike õigusi piirav ning piirdeaedade keelamise nõue on kohaliku omavalitsuse hinnangul põhjendamatu.

Lääne-Harju Vallavalitsus märkis, et Rahuranna detailplaneeringus (kehtestatud Keila Vallavalitsuse 7.juuni 2012 korraldusega nr 405) on ehitusõiguse näitajad: ehitusalune pindala 300 m<sup>2</sup>, hoonete arv 2, hoonete kõrgus 10 m, katusekalle 0-45°. Rahuranna kehtivas detailplaneeringus oli ette nähtud juurdepääs Rahuranna tee 6 ja Rahuranna tee 8 kruntidele Rahuranna teelt. Tegelik olukord ehitisregistri andmetel Rahuranna tee 6 krundil on ehitatud ühekordne elamu ehitisealuse pindalaga 194 m<sup>2</sup> ja kõrgusega 4,6 m.

Rahuranna tee 8 krundile on ehitatud kahekordne suvila ehitisealuse pindalaga 161,5 m<sup>2</sup> ja mahuga 560 m<sup>3</sup>. Juurdepääs mõlemale krundile kulgeb Rahuranna tee 6 krundil paikneva tee kaudu. Tee asub puurkaevu hooldusalas. Puhvertsoonis laiussega 20 m asuvad juurdepääsutee, puurkaev ja tuletõrje veemahuti.

Metsalinnu ja Laululinnu detailplaneeringu koostamisel on järgitud Rahuranna detailplaneeringu ehitusõiguse näitajaid: hoonete summaarne ehitisealne pindala 300 m<sup>2</sup>, hoonete kõrgus abihoonel 5 m ja elamul 9 m, hoonete arv 3, katusekalle 0-45°. Seetõttu ei ole põhjendatud seada tingimuseks ühekordse hoone või brutopinna piirsuurust. Selline tegevus kitsendaks liigselt hoone ehitusprojekti koostamist. Põhijoonisel näidatud hoone asukohas on lagedad alad. Kogu ehitismahu kujutamine ühe tingühikuna on eksitav ja seetõttu puudub sellel sisu.

Lääne-Harju Vallavalitsus selgitas, et hoone suurim kõrgus 7 m. Hoone kõrgus selgub edaspidisel projekteerimisel. Hoone kõrguse fikseerimine madalamal kõrgusel on põhjendamata piirangu kehtestamine arhitekti tööle ja seetõttu seda ei saa arvestada. Lääne-Harju Vallavalitsus ei nõustu esitatud ettepanekuga katusekallete osas, kuna seda on võimalik edaspidise projekteerimisega lahendada. Lisaks märkis kohalik omavalitsus, et põhihoone lubatud katusekalle on väike või lamekatust.

Lääne-Harju Vallavalitsus selgitas, et PlanS § 6 lõike 5 kohaselt krundi hoonestusala on planeeringus määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooned ja rajatisi. Detailplaneering määrab ehitusõiguse, kuid jätab ka projekteerimise etapis arhitektile võimaluse hoone arhitektuurset lahendust paindlikult kujundada. Seega kohalik omavalitsus ei pidanud mõistlikuks hoonestusala vähendamist planeeringu põhijoonisel, kuna selleks puudub alus.

Lääne-Harju Vallavalitsus märkis, et arvamuse esitajate poolne hoonete sobitumine keskkonda sõltub varem väljakujunenud teedevõrgustikust, mis on isetekkelised, ning on osutunud takistuseks edasise ruumilise terviklahenduse planeerimisel. Seetõttu ei saanud kohalik omavalitsus nõustuda tehtud ettepanekutega, et seda planeerimise tava tuleks jätkata.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium märgib, et PlanS § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Üldplaneering on kohalikul tasandil ruumilise arengu kavandamise peamine alusdokument, mille koostamise, elluviimise ja seire eest vastutab kohalik omavalitsus. Keila valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasustusega alal, mille juhtotstave on suvilakruntide maa, kus krundi minimaalsuuruseks on 3000 m<sup>2</sup> ja säilitatava kõrghaljastuse osatähtsus >75%. Detailplaneeringus on arvestatud üldplaneeringu tingimustega,

Konkreetselt kinnisasjale ehitusõiguse määramise ja selle arhitektuurilise lahenduse otsustab kohalik omavalitsus kaalutusõiguse alusel, kes peab lisaks naabrusõigustele arvestama ka omaniku õigustatud huvidega, seadustest tulenevate planeerimisnormidega, aga ka üldplaneeringu, vaadeldava piirkonna tervikmiljö ja planeeringuala kontaktvööndisse jäävate hoonete ehitusmahtudega ning jõudma erinevaid huvisid ja väärtusi tasakaalustava lahenduseni. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium hinnangul on kohalik omavalitsus antud juhul oma seisukohti põhjendanud ning detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu eesmärkidega.

### 3. Planeeritava ala haljastus ja keskkonnatingimused

Jaak-Adam Looveer ja Triinu-Liis Looveer tegid kohalikele omavalitsusele ettepaneku säilitada kruntide lõuna poolne osa loodusliku parkmetsaalana/puhvertsoonina u 20 m laiuse vööndina.

Arvamuse esitajad soovivad vähendada vastavalt hoonestusala ning lisada looduslikuna säiliva ala tingmärk põhijoonisele. Lisada seletuskirja nõue, et krundi üldilme peab säilima loodusliku parkmetsana. Looduslik puhvertsoon planeerida naaberalale varem koostatud detailplaneeringu lahenduse eeskujul (u. 20 m laiuse alana kruntide lõuna piirist arvestatuna. Samuti sooviti säilitada 4 m laiune ala Lohusalu tee 73 kinnistu servas ning see planeerida kinnistute vaheliseks looduslikuks puhverhaljastuseks, kus ei või püstitada uusi ehitisi ega rajatise, sh autoparklat, et säilitada kasvutingimused olemasolevale kõrghaljastusele ning tagada naaberkruntide privaatsus.

Minni-Triin Park märkis, et detailplaneeringu seletuskirjas sisaldub lakooniline punkt keskkonnatingimuste ning võimaliku keskkonnamõju hindamise kohta. Seletuskirjas esitatakse järeldus, et planeeringuga kavandatud tegevusega olulist keskkonnamõju ei kaasne ja eelhindamine ei ole vajalik. Selline järeldus on arvamuse esitaja hinnangul põhjendamata ning väär.

Planeeringuga kavandatakse tänasel maatulundusmaal (looduslikus olekus metsamaa) ehitusõiguse andmist mahus, mis ettenähtavalt välistab täna planeeringualal leiduvate loodusväärtuste ning elukohtade säilimise. Detailplaneeringuga soovitakse tänasele metsamaale kahe 300 m<sup>2</sup> elamu, nelja kõrvalhoone, 6 sõiduki parkimiskohtade ning juurdepääsuteede rajamist. Detailplaneeringuga soovitakse anda arendajale äärmiselt vaba diskretsioon olemasoleva metsa raieks mitte ainult ehitiste alusel maal, vaid ka nende ümber tingimused: „Kui selle säilitamiseks tehtavad kulutused ja inseneritehnilised lahendused oleksid ebamõistlikud“. Detailplaneeringu menetluses ei ole ala loodusväärtusi ega metsaala mõju ümbritsevate piirkondade ja rohealade toimimisele hinnatud ega selle kohta teavet kogutud. Olemasoleva teabe põhjal ei ole võimalik väita, et kavandatud arendusega olulist keskkonnamõju ei kaasne. Vastupidi, olulise keskkonnamõju tekkimine on tõenäoline.

Ettenähtavalt soovitakse detailplaneeringu realiseerimist samaaegselt kergliiklustee rajamisega, mis samuti vähendab suvilapiirkonna kõrghaljastust ning looduskeskkonda tuhandete ruutmeetrite ulatuses. Arvamuse esitaja on seisukohal, et kehtestatud detailplaneeringuga kavandatu eeldab vältimatult minimaalselt keskkonnamõju eelhindamist.

Lääne-Harju Vallavalitsus selgitas, et detailplaneeringu, kui strateegilise planeerimisdokumendi, koostamise raames on vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimise seadusele (KeHJS) võimalik läbi viia vaid keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH). KSH eesmärgiks on üldjoontes strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva olulise keskkonnamõju tuvastamine, alternatiivsete võimaluste väljaselgitamine ning ebasoodsat mõju leevendavate meetmete leidmine. Juhud, mil KSH läbiviimine on kohustuslik, on välja toodud KeHJS § 33 lõikes 1. Laululinnu ja Metsalinnu maaüksuste detailplaneeringuga kavandatav tegevus keskkonnamõju strateegilist hindamist ei nõua. Lisaks ei ole vastavalt KeHJS § 33 lõikele 2 vajalik KSH eelhinnangu koostamine.

Eelnev tuleneb eelkõige asjaolust, et Laululinnu ja Metsalinnu maaüksuste detailplaneering on kehtiva Keila valla üldplaneeringu kohane. Üldplaneeringu, kui strateegilise planeerimisdokumendi, elluviimisega kaasnevat keskkonnamõju on hinnatud üldplaneeringu koostamise käigus ning seetõttu ja KeHJS-e alusel puudub vajadus täiendava KSH või KSH eelhinnangu andmiseks.

Keskkonnamõju hindamist (KMH) viiakse KeHJS § 3 lõikele 1 läbi kahel juhul: 1. taotletakse tegevusluba või selle muutmist ning tegevusloa taotlemise või muutmise põhjuseks olev kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju, 2. kavandatakse tegevust, mille korral ei ole objektiivse teabe põhjal välistatud, et sellega võib kaasneda eraldi või koos muude tegevustega eeldatavalt oluline ebasoodne mõju Natura 2000 võrgustiku ala kaitse-eesmärgile, ja mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik.



Olulise keskkonnamõjuga tegevused on välja toodud KeHJS-e § 6 lõikes 1. Laululinnu ja Metsalinnu maaüksuste detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kuulu eelnimetatud § 6 lõikes 1 välja toodud tegevuste hulka. Samuti ei kuulu tegevus KeHJS-e § 6 lõikes 2 nimetatud tegevuste hulka, mis vajaksid KMH eelhinnangu andmist.

Siinjuures pidas kohalik omavalitsus oluliseks veelkord välja tuua, et KMH tegeleb vaid olulise keskkonnamõjuga. Keskkonnamõju on oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara. Olemasoleva informatsiooni põhjal on võimalik öelda, et Laululinnu ja Metsalinnu maaüksustele kavandatav tegevus on lokaalse iseloomuga. Võimalikud on mõningased muutused keskkonnas (nt kõrghaljastuse likvideerimine) ja häiringud (nt müra kõrgemad tasemed ehituse ajal), kuid kõikide mõjude puhul on võimalik nende minimeerimine. Eelnevast tulenevalt leidis kohalik omavalitsus, et detailplaneeringuga kavandatavatel tegevustel puudub oluline keskkonnamõju, sest planeeritavad tegevused ei too kaasa pöördumatuid muutusi keskkonnas, ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara.

Lääne-Harju Vallavalitsus märkis, et puhvertsoon Rauranna detailplaneeringus oli tekitatud selle tõttu et tsoon keskel oli juurdepääsutee ja rajatised. Täiendava 20 m laiuse puhvertsooni lisamine Laululinnu ja Metsalinnu detailplaneeringu kruntidele on ebamõistlik ja liigselt omanike õigusi piirav. Seletuskirja lisatati tingimus, et kruntide üldilme peab säilima loodusliku parkmetsana kuid ettepanekuga ei arvestatud, kuna kohaliku omavalitsus hinnangul puudub sellel mõistlik põhjendus ja naabriõigusi rikkuv sisu.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium märgib, et Keila valla üldplaneeringu kohaselt tuleb käsitletaval alal säilitada kõrghaljastust minimaalselt 75% ulatuses. Detailplaneeringu seletuskirja peatüki 4.6 „Haljastuse ja heakorra põhimõtted“ on tingimus kajastatud ning seda tuleb arvestada projekteerimise käigus.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse kohaselt tuleb anda keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadusele eelhinnang üldplaneeringut muutva detailplaneeringu puhul (KeHJS § 33 lõige 2 punkt 1). KeHJS § 6 lõikes 1 on sätestatud olulise keskkonnamõjuga tegevused, mille puhul on KeHJS § 33 lõike 1 kohaselt KSH koostamine kohustuslik; KeHJS § 6 lõikes 2 aga tegevused, mille puhul peab otsustaja KSH vajalikkust kaaluma ning andma eelhinnangu selle kohta, kas nende valdkondade tegevustel on oluline keskkonnamõju.

Ka PlanS § 124 lõike 6 sätestab, et detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist juhtudel, kui detailplaneeringu lahendus eeldatavalt avaldab mõju Natura 2000 võrgustiku alale; kui kavandatakse olulise ruumilise mõjuga ehitist, mille asukoht on valitud üldplaneeringuga ning kui detailplaneering muudab üldplaneeringut.

Antud detailplaneeringu puhul ei ole eelhinnangu ning KSH koostamine seaduses nõutud. Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas Keila valla üldplaneeringuga, seega on üldplaneeringu ja selle KSH koostamise käigus võetud arvesse ka käsitletavate kinnisute hoonestamisel võimalikke tekkivaid keskkonnamõjusid.

#### 4. Juurdepääs ja parkimine

Minni-Triin Park märkis, et Metsalinnu kinnistu juurdepääs avalikult kasutatavale teele tuleks planeerida läbi Laululinnu kinnistu. Arvamuse esitaja selgitas, et detailplaneeringuga kavandatakse avalikult kasutatavale teele juurdepääsu alternatiivi, mis toob kaasa enam kui 200 m ulatuses täiendava juurdepääsutee rajamise tänase looduslikus olekus männimetsa alla.

Arvestades tee minimaalseks laiuks 3,5 m on tealuse ala pindalaks vähemalt 700 m<sup>2</sup>. Oluline osa juurdepääsuteest rajatakse üldkasutatava maa sihtotstarbega Rahuranna tee 2 kinnistule. Sellega välistatakse täna looduslikus seisundis oleva üldkasutatava maa avalik kasutus tulevikus ning antakse see Metsalinnu kinnistu igakordse omaniku erahuvide teenistusse. Ei ole mingit mõistlikku põhjendust, miks ei saaks Metsalinnu juurdepääsu lahendada sama planeeringu piirides Laululinnu kinnistu kaudu, mille juurdepääs lahendatakse ühise mahasõiduga riigiteelt.

Detailplaneeringus on lahendamata juurdepääsuteede väljaehitamise küsimus. Planeeringualale on kavandatud juurdepääs olemasoleva pinnastee kaudu, millel puudub tee aluskonstruksioon ja katend. See variant on sobimatu, põhjendamata ega ole kooskõlas otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtetega. Planeerimismenetluses koostatud analüüside kohaselt ei ole see tee sobilik autoliiklusele, sh teenindavale rasketranspordile (Selektor Projekt OÜ). Tee juurdepääsudeks kasutamise eelduseks on katendi ehitamine. Vaatamata planeerimismenetluses tuvastatud faktidele on selle pinnastee kaudu kavandatud kinnistuid teenindava transpordi, sh rasketranspordi juurdepääs (nagu jäätmeveokid).

Detailplaneeringu menetluse jätkamise minimaalseks eelduseks on taotleja poolt detailplaneeringukohaste ehitiste ehitamise üleandmiseks lepingu sõlmimine koos seda kohustust tagavate tagatistega (nagu detailplaneeringu alale mistahes ehitiste püstitamist ja ehitusõiguse andmist välistav servituut). Lepingu sõlmimisest keeldumisel tuleb detailplaneeringu koostamine PlanS § 129 lõike 1 punkti 1 kohaselt lõpetada.

Lisaks on arvamuse esitaja hinnangul parkimiskohtade arv ebamõistlikult suur. PlanS § 12 lõike 2 kohaselt peab asustuse planeerimisel tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja looduskeskkonda, arvestades olemasolevast keskkonnast ning asukohast tulenevaid asjaolusid. Detailplaneeringu kohaselt on planeeringuala normatiivne parkimiskohtade arv 4. Sellele vaatamata on planeeringuga kavandatud 6 parkimiskohta. Parkimisala laiendamine 30% võrra toob kaasa looduskeskkonna ning piirkonnale omase roheluse põhjendamatu hävitamise.

Lääne-Harju Vallavalitsus märkis, et parkimiskohtade arvu soovituslik miinimum arv tuleneb standardist EVS 843:2016, mille alusel on saadud arv 2 krundi kohta. Selleks, et mitte parkida avalike teede ääres, on lisatud 1 koht külalistele. Kohaliku omavalitsuse hinnangul ei ole 3 kohta ühele krundile liiga suur arv.

Rahuranna tee detailplaneeringus oli juurdepääs Laululinnu katastriüksusele näidatud servituudi seadmisega Rahuranna tee 6 katastriüksusele. Rahuranna tee 6 katastriüksuse omanik ei olnud nõus juurdepääsu detailplaneeringuala kinnistutele tagama, seetõttu lahendati Lääne-Harju Vallavalitsuse 06.04.2022 korraldusega nr 334 vastu võetud detailplaneeringu juurdepääsuteed Harju Maakohtu 01.03.2021 kohtumääruses nr 2-20-1151 kokkulepitud viisil. Täiendavalt on Lääne-Harju Vallavalitsus tellinud tööprojekti juurdepääsude lahendamiseks Laulasmaa-Lohusalu tee poolsetele katastriüksustele (RoadExpert töö nr 21008) ja sõlminud kolmepoolse lepingu ristumiskoha ehitamiseks (leping 7.1-1/21/404045-6) Lohusalu-Laulasmaa tee km 1,516-1,586 lõigul. Detailplaneeringu lahendusega on Laululinnu juurdepääs ette nähtud Lohusalu-Laulasmaa teel ja Metsalinnu katastriüksusele avaliku kasutusega Rahuranna teelt. Lähipääsu tagamine vastavalt arvamuse esitaja alternatiivlahendusele 1 ei ole võimalik tagada kuna see läbib katastriüksuste õuealaid ja on liigselt koormav. Selline õigus tuleneb keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 33 lõikest 3.

Lääne-Harju Vallavalitsus selgitas, et on tellinud tööprojekti juurdepääsude lahendamiseks Laulasmaa-Lohusalu tee poolsetele katastriüksustele (RoadExpert töö nr 21008) ja sõlminud kolmepoolse lepingu ristumiskoha ehitamiseks (leping 7.1-1/21/404045-6) Lohusalu-Laulasmaa tee km 1,516-1,586 lõigul. Detailplaneeringu lahendusega on Laululinnu juurdepääs ette nähtud Lohusalu-Laulasmaa teelt ja Metsalinnu katastriüksusele avaliku kasutusega

Rahuranna teelt. Lohusalu-Laulasmaa teelt juurdepääsude rajamisega seotud kulud kannab vald. Metsalinnu krundile juurdepääsu väljaehitamise seotud kulud kannab vastavalt sõlmitud lepingule Metsalinnu maauksuse omanikud.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium märgib, et juurdepääsu ja parkimiskohtadega seonduv on toodud detailplaneeringu seletuskirja peatükis 4.5 „Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus“. Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt on Laululinnu ja Metsalinnu kinnistutele juurdepääs lahendatud kahest erinevast punktist. Laululinnu kinnistule juurdepääsu saamiseks on planeeritud Laulasmaa – Lohusalu maanteelt nõuetele vastav mahasõit, mis koondab mitmed (ka. isetekkelised) mahasõidud ühte kohta. Mahasõidu kohta on koostatud eraldi projekt. Projekteeritud mahasõiduga lahendatakse ühtlase juurdepääsud ka Lohusalu tee 73 kinnistule. Metsalinnu kinnistu juurdepääs on lahendatud Rahuranna tee kaudu. Täna sel päeval Metsalinnu kinnistul ühine piir Rahuranna teega puudub. Ühenduse loomiseks eraldatakse maa Rahuranna tee 2 kinnistust, millele ühtlasi planeeritakse läbipääsu servituut avaliku kasutuse tagamiseks isikliku kasutusõiguse seadmise valla kasuks.

Laululinnu ja Metsalinnu kinnistutele on planeeritud mõlemale kinnistule maksimaalselt 3 parkimiskohta õues.

Märgime, et parkimis- ja liikluslahendus on detailplaneeringu sisuline lahendus, mille üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus. See tähendab, et kui planeering 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. Ministeeriumile teadaolevalt on juurdepääs Metsalinnu kinnistule on kokku lepitud Harju Maakohtus sõlmitud kompromisslahenduse tulemusena. See näitab, et kohalik omavalitsus on erinevaid juurdepääsu lahendusi kaalunud ning püüdnud leida lahenduse, mis arvestaks kõikide osapoolte huvidega.

### **3. Planeeringu õigusaktidele vastavus**

Planeerimisalase tegevuse korraldamine PlanS § 4 lõike 1 ja lõike 2 punkti 1 kohaselt kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama maa-alale vastavate planeeringute olemasolu. PlanS § 124 lõige 10 sätestab, et detailplaneeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus. Vastavalt PlanS §-le 10 peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuste, k.a ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Seega juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate õigusaktidega, on erinevate kinnisasja omanike huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi pädevusse kuulub planeeringulahenduse õigusaktidele vastavuse kontrollimine.

Valdkonna eest vastutavale ministrile esitatud materjalidest nähtuvalt on arvamuse esitajad olnud teadlikud planeeringulahendusest ning saanud väljendada oma seisukohti planeeringu koostamise käigus. Seda tõendab ka arvamuste esitamine planeeringu avalikul väljapanekul. Arvamuse esitajad arvamuste arvesse võtmise kohta on kohalik omavalitsus andnud oma seisukoha. Seega on arvamuse esitajad saanud kasutada oma õigusi detailplaneeringu koostamisel ja seeläbi olnud planeeringu koostamise kaasatud ehk detailplaneeringu menetlemine on viidud läbi vastavuses avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõttega (PlanS § 9).

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium asub seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud kirjalikke arvamuse esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid heakskiidu andja poolt tagamisele. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud PlanS-s sätestatud detailplaneeringu koostamise ja avaliku menetluse nõuetega ning täidetud on PlanS §-s 126 nõutud kohustuslikud ja lisaks muud asjakohased detailplaneeringu ülesanded. Detailplaneering on kooskõlastatud asjakohaste asutustega (Päästeamet, Transpordiamet) ning detailplaneeringu koostamisel on kaasatud ja planeeringulahendusest teavitatud puudutatud isikuid. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi hinnangul on detailplaneeringu lahenduse kaalutlused piisavalt põhjendatud, selle koostamine on läbi viidud vastavuses PlanS-s sätestatud nõuetega ning detailplaneering vastab õigusaktidele.

#### **4. Kokkuvõte**

Detailplaneeringu kehtestamine kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse. Seega otsustab antud juhul Lääne-Harju Vallavalitsus, kas detailplaneeringu lahendus tagab võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajaduste ja huvide (sh ka arvamusi esitanud isiku huvide) arvestamise. Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 4 lõike 2 kohaselt peab haldusorgan kaalutusõigust teostama kooskõlas volituse piiride, kaalutusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve. See tähendab, et kohalik omavalitsus peab õiguspärase ja ruumilise planeerimise põhimõttele vastava planeerimisotsuse tegemiseks olema eelnevalt analüüsinud erinevaid lahendusvariante.

Siinjuures juhime kohaliku omavalitsuse tähelepanu sellele, et Riigikohus on välja toonud planeeringute kui ulatusliku kaalutusruumiga otsuste motiveerimise suure tähtsuse. Kui motivatsioon esitatakse selle mahukuse tõttu mõnes teises dokumendis, peavad haldusaktis olema ära toodud vähemalt põhimotiivid. Kui tehakse viide mõnele teisele dokumendile, siis peab lõppkokkuvõttes olema arusaadav, milline selles dokumendis sisalduv informatsioon kujutab endast osa haldusakti põhjendusest. HMS § 56 vastaselt haldusakti motiveerimata jätmine tähendab üldjuhul selle haldusakti õigusvastasust ning on haldusakti tühistamise aluseks.<sup>2</sup> Eriti hoolikalt tuleb põhjendada selliseid planeeringuotsuseid, millega kitsendatakse isikute maakasutuse ja ehitamise õigust või mille vastu on esitatud vastuväiteid planeeringu koostamise käigus<sup>3</sup>. Palume kohalikul omavalitsusel detailplaneeringu kehtestamise otsustamisel ja otsuse vormistamisel arvestada eelmärgitud motiveerimise põhimõtetega.

**Lähtuvalt PlanS § 138 lõikest 3 anname Laululinnu ja Metsalinnu kinnistute detailplaneeringule heakskiidu ning tagastame planeeringu kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.**

Rõhutame, et tulenevalt PlanS § 139 lõikest 4<sup>1</sup> esitab planeeringu koostamise korraldaja kehtestatud planeeringu kohta PlanS § 4<sup>1</sup> lõikes 6 nimetatud andmed planeeringute andmekogusse 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates.

Juhime tähelepanu, et Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi heakskiitu detailplaneeringule ei saa pidada eelhaldusaktiks. Tegemist on haldusmenetluse seaduse § 16 lõike 1 kohase siduva iseloomuga kooskõlastusega, mis on menetlustoiming, mitte iseseisev haldusakt. Nagu muidki menetlustoiminguid saab sellist kooskõlastust reeglina vaidlustada üksnes koos lõpliku haldusaktiga.<sup>4</sup>

Planeeringulahendusega jätkuvalt mittenõustumisel on arvamusi esitanud isikutel võimalik, kohaliku omavalitsusega ja planeeritava kinnisasja omanikuga kohtuväliselt kokkuleppele mittejõudmisel, pöörduda oma subjektiivsete õiguste kaitseks halduskohtusse

<sup>2</sup> RKHKo 3-3-1-39-07

<sup>3</sup> RKHKo 3-3-1-37-04

<sup>4</sup> RKHKo 3-3-1-12-07

halduskohtumeneetluse seadustikus sätestatud korras. Kehtestatud planeeringu vaidlustamist reguleerib PlanS § 141.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet

Regionaalvaldkonna asekanstler

Sama: OÜ Pilveprojekt, Minni-Triin Park, Lauri Matteus, MTÜ Lohusalu Rahvas, Jaak-Adam Looveer, Triinu-Liis Looveer, Martin Lehtmets ja Karin Maria Lehtmets, Tuuli Räm, Allan Räm

Helen Madison

58023901 helen.madison@agri.ee