



LÄÄNE-HARJU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Paldiski

21.11.2023 nr 780

Detailplaneeringu kehtestamine

Lääne-Harju Vallavalitsuse 22.06.2020 korraldusega nr 612 algatati detailplaneering Lääne-Harju vallas Laulasmaa külas Laululinnu (katastritunnus 29501:007:1074) ja Metsalinnu (katastritunnus 29501:007:1073) kinnistutel. Planeeritavad kinnistud asuvad Lääne-Harju vallas Laulasmaa külas Laulasmaa - Lohusalu tee (teeregistri nr 11395) ja Rahuranna tee (katastritunnus 29501:001:0593) vahelisel alal.

Planeeritav ala piirneb põhjas 11395 Laulasmaa-Lohusalu tee (katastritunnus 29501:007:0257) transpordimaa kinnistuga, idas Rahuranna tee 2 (katastritunnus 29501:001:0652) üldkasutatava maa ja Laulasmaa-Lohusalu kergliiklustee L4 (katastritunnus 29501:001:0675) transpordimaa kinnistutega, lõunas Rahuranna tee 6 (katastritunnus 29501:007:1859) ja Rahuranna tee 8 (katastritunnusega 29501:007:1858) elamumaa kinnistutega, läänes Lohusalu tee 73 (katastritunnusega 29501:007:4090) elamumaa, L. Sumera tee 1 (katastritunnus 29501:001:0655) üldkasutatava maa ja Laulasmaa-Lohusalu kergliiklustee L5 (katastritunnus 29501:001:0676) transpordimaa kinnistutega. Planeeritava ala ligikaudne pindala koos lähialaga on 0,65 ha. Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

Detailplaneeringu algatamise teated avaldati Ametlikes Teadannetes 01.07.2020 ja ajalehes Harju Elus 10.07.2020 ning vallavalitsuse 07.07.2020 kirjaga nr 6-1/58-9 kaasatavatele.

Detailplaneering võeti vastu Lääne-Harju Vallavalitsuse 05.04.2022 korraldusega nr 334. Teated detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avaliku väljapaneku korraldamisest avaldati ajalehes Harju Elu 14.04.2022 ja Lääne-Harju Valla Lehes 20.04.2022 ning Lääne-Harju Vallavalitsuse 13.04.2022 kirjaga nr 6-1/58-25. Avalik väljapanek toimus 04.05.–18.05.2022. Avaliku väljapanekul laekusid vastuväited ja ettepanekud piirinaabritelt ja MTÜ-lt Lohusalu Rahvas. Ettepanekuid esitati ehitusõiguse suuruse, piirdeaia, kruntidele juurdepääsude ja läbipääsu sulgemise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise kohta. Lääne-Harju Vallavalitsus vastas MTÜ-le Lohusalu Rahvas 16.06.2022 kirjaga nr 6-1/58-31. Jaak-Adam Looveer ja Triinu-Liis Looveer ettepanekutele 16.06.2022 kirjaga nr 6-1/58-32, Lauri Matteus ettepanekutele kirjaga nr 6-1/58-33 ja Minni-Triin Park ettepanekutele kirjaga nr 6-1/58-34. Detailplaneeringutele esitatud ettepanekute avalik arutelu toimus 30.06.2022. Teated avalikust arutelust avaldati 10.06.2022 ajalehes Harju Elu ja Lääne-Harju Valla Lehes 15.06.2022. Avalikust arutelust võttis osa 11 isikut sh ettepanekuid esitanud piirinaabrid. Avalikul arutelul ei jõutud kokkuleppele piirdeaedade ja avaliku läbipääsu osas. Lääne-Harju Vallavalitsus esitas detailplaneeringu koos eriarvamustega 27.12.2022 kirjaga nr 6-1/58-42 Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks.

Rahandusministeerium saatis 19.01.2023 kirjaga nr 15-3/10163-2 kutse eriarvamuste ärakuulamiseks. Poolte ärakuulamine toimus 07.02.2023. Ärakuulamisel otsustati täiendada detailplaneeringu läbipääsude kajastamist põhijoonisel ja anti aega kuni 20.02.2023 kokkuleppele jõudmiseks piirdeaedade rajamise küsimuse osas, et leida kõiki osapooli rahuldav

kompromisslahendus. Detailplaneeringu elluviimise kava täiendamiseks planeeringuala läbipääsu rajamise osas, et planeeringust selguks uue läbipääsu rajamise ja olemasoleva läbipääsu sulgemise küsimused.

Läbipääsu sulgemise ja uue läbipääsu rajamise osas ei jõutud kokkuleppele ja Lääne-Harju Vallavalitsus esitas 02.03.2023 kirjaga nr 6-1/58-51 Rahandusministeeriumile läbirääkimiste tulemused ja selgitused olemasoleva jalgteel sulgemise põhjenduste kohta: „*Olemasolev jalgteel mis läbib Laululinnu ja Metsalinnu katastriüksusi on vastavalt keskkonnaseadustiku üldosa seaduse (KeÜS) § 32 lõikele 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. Laululinnu ja Metsalinnu katastriüksuste omanikud on seda liikumist piiranud. Selle jalgteel kohta on kehtiv Lääne-Harju Vallavolikogu 29. märtsi 2022 otsus nr 15 mida MTÜ Lohusalu Rahvas ei ole vaidlustanud.*“.

Rahandusministeerium saatis osapooltele 30.03.2023 kirjaga nr 15-3/10163-3 kokkuvõtte detailplaneeringu menetluse kohta ja märkused detailplaneeringu edasiseks menetluseks.

Lääne-Harju Vallavalitsus täiendas planeeringu seletuskirja ja jooniseid ning esitas 07.07.2023 kirjaga nr 6-1/58-53 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile täiendustega detailplaneeringu materjalid heakskiitmiseks. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium vastas 17.07.2023 kirjaga nr 14-3/1289-1 ja palus selgitada 75% kõrghaljastuse säilitamise piirangu nõuet ja olemasoleva ida-lääne suunalise teeraja olemasolu. Lääne-Harju Vallavalitsus esitas 02.10.2023 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile kirjaga nr 6-1/58-56 täiendatud detailplaneeringu heakskiitmiseks. Detailplaneeringu seletuskirja punkti 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 krundidel säilitatava kõrghaljastuse osatähtsus 75%. Arvestatakse edaspidisel projekteerimisel.“. Vajadus ida-läänesuunalise jalgteel kajastamiseks Laululinnu krundil puudub. Paikvaatlusel on välja selgitatud ida-lääne suunalise olemasoleva jalgteel asukoht. See jalgteel teenindab vaid ühte krunti ja ei asu planeeringualal. Seetõttu on põhijooniselt see jalgteel kustutatud.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on 24.10.2023 kirjaga nr 14-3/1289-4 andnud heakskiidu Laululinnu ja Metsalinnu detailplaneeringule.

Arvestamata jäänud arvamused ja kaalutlused nende mitteamestamise kohta.

Piirdeaed ja olemasoleva jalgteel sulgemine. Laululinnu ja Metsalinnu katastriüksusi diagonaalselt läbiv pinnasetee ei ole avaliku kasutusega tee vastavalt Keila valla üldplaneeringu kaardile 2A. Rahuranna tee 6 ja Rahuranna tee 8 detailplaneeringuga moodustati Rahuranna tee transpordimaa krunt (katastritunnus 29501:001:0593) avaliku kasutusega tee jaoks. Detailplaneeringuga oli ette nähtud juurdepääsu servituudid Metsalinnu ja Laululinnu ning Rahuranna tee 10 katastriüksustele. Rahuranna tee 6 krundi omanik vaidlustas selle juurdepääsu. Laululinnu ja Metsalinnu detailplaneeringuga on lahendatud juurdepääsud Laululinnu katastriüksusele Lohusalu teelt ja Metsalinnu katastriüksusele Rahuranna teelt läbi vallale kuuluva Rahuranna tee 2 (katastritunnus 29501:001:0652) üldkasutatava maa.

Olemasolev pinnasetee, mis läbis Metsalinnu ja Laululinnu katastriüksusi suleti, kuna see tee kitsendab oluliselt Laululinnu katastriüksuse omanike õigusi läbides planeeringuga kavandatud õueala. Eesti Vabariigi põhiseaduse § 32 kohaselt sätestatakse kitsendused seadusega. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse (KeÜS) § 32 lõike 2 kohaselt 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. Laululinnu ja Metsalinnu katastriüksuste omanikud on seda liikumist piiranud. Eelnimetatud seaduse § 33 lõike 3 järgi 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.

Laululinnu 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. Selle jalgteede kohta on kehtiv Lääne-Harju Vallavolikogu 29. märtsi 2022 otsus nr 15, mida MTÜ Lohusalu Rahvas ei ole vaidlustanud. Läbipääsu tagamiseks on Laululinnu ja Metsalinnu katastriüksuste omanikud rajanud Rahusalu mets 2 üldkasutatavale maale uue jalgteede võimaldamaks põhja-lõuna suunalist jalgsi liikumist ja tagada mõistlik juurdepääs Laulasmaa - Lohusalu tee äärde projekteeritud kergliiklusteele.

Keila valla üldplaneering ei reguleeri piirdeaedade rajamist. Seetõttu ei ole põhjendatud aia rajamist keelata, kui maaüksuse omanik seda soovib teha. Sellest lähtuvalt ei jõutud ühisele seisukohale piirdeaedaed asukoha lubatavuse osas. Laululinnu kinnistu omanike soov arvestades 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 1,2 m olemasolevast maapinnast.

Rahuranna tee 8 omanik Minni-Triin Park vastuväide sisaldas arvamust, et detailplaneeringu koostamisel oleks vaja koostada keskkonnamõju hindamine. Laululinnu ja Metsalinnu maaüksuste detailplaneering on Keila valla üldplaneeringu kohane. Keila valla üldplaneeringu maakasutuse kaardi 2A põhjal on tegemist suvilakruntide maaga. Keila valla üldplaneeringu koostamisel kaaluti keskkonnamõjusid ja selle põhjal koostatud maakasutuse kaart on aluseks edasiseks planeerimistegevuseks. Kahe krundi hoonestamisel on tekkiv keskkonnamõju lokaalne ja mitteoluline, mille tõttu puudub vajadus keskkonnamõju hindamiseks. Antud detailplaneeringuga lahendatakse juurdepääsud piiratud arv maaüksustele ja reserveeritakse transpordimaa kergliiklustee rajamise võimaldamiseks. Avalik kergliiklustee on vajalik liiklusohutuse tagamiseks Lohusalu poolsaarel liiklemiseks.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimise seadusele (KeHJS) on 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 eelhindangu koostamine, kuna tegemist on üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga.

Detailplaneeringuga moodustatakse kaks elamumaa krundi, üks tootmismaa sihtotstarbega krunt puurkaevule ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt kergliiklustee rajamiseks. Elamumaa kruntidele on planeeritud ehitusõigus summaarse ehitisealuse pindalaga 300 m² ühe elamu ja kuni kahe abihoone ehituseks. Parkimine on lahendatud omal krundil. Veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud lokaalselt puurkaevu ja kogumismahutitega. Tulekustutuse veevarustuseks rajatakse mahutiga veevõtukoht.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Transpordiamet 18.01.2022 kirjaga nr 7.1-2/21/953-4, Päästeamet 27.01.2022 kirjaga nr 7.2-3.1/9834-2 ja Elektrilevi OÜ 15.02.2022 kirjaga nr 0090238134.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeerimisseaduses (PlanS) sätestatud detailplaneeringu koostamise ja avaliku menetluse nõuetega ning täidetud on PlanS §-s 126 nõutud kohustuslikud ja lisaks muud asjakohased detailplaneeringu ülesanded.

Planeerimisseaduse § 139 lõigete 1, 3, 4, 4¹ ja lõike 6 punktide 1 ja 4, Lääne-Harju Vallavolikogu 30.01.2018 otsuse nr 7 „Ehitusseadustikus ja planeerimisseaduses sätestatud ülesannete delegeerimine“ punkti 2 alusel ja kooskõlas Lääne-Harju Vallavalitsuse 22.06.2020 korraldusega nr 612 „Detailplaneeringu algatamine“, Lääne-Harju Vallavalitsuse 05.04.2022 korraldusega nr 334 „Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine“ ja arvestades detailplaneeringu kooskõlastusi, riigitee nr 11395 Laulasmaa Lohusalu km 1,516 ja 1,586 ristumiskohtade väljaehitamise lepingut nr 7.1-1/21/4045-6 ning asjaolu, et detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamise kohustus vastavalt detailplaneeringu koostamise lepingule (registreeritud 15.06.2020 nr 6-1/58-8) ning Laululinnu ja Metsalinnu taristu lepingule (registreeritud 13.11.2023 nr 6-1/58-59) on huvitatud isikul, millest tulenevalt planeeringu kehtestamisega Lääne-Harju vallale täiendavaid kohustusi ei kaasne

1. Kehtestada Lääne-Harju vallas Laulasmaa külas Laululinnu ja Metsalinnu kinnistute detailplaneering (OÜ Pilveprojekt töö nr T-06-19).

2. Avaldada teated detailplaneeringu kehtestamisest hiljemalt 14 päeva jooksul valla veebilehel ja Ametlikes Teadaannetes ning 30 päeva jooksul planeeringu kehtestamisest arvates ajalehes Harju Elu ja Lääne-Harju Valla Leht.

3. Lääne-Harju Vallavalitsusel teavitada 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates planeerimisseaduse § 127 lõikes 2 nimetatud isikuid ja asutusi ning esitada kehtestatud detailplaneeringu kohta planeerimisseaduse § 4¹ lõikes 6 nimetatud andmed planeeringute andmekogusse.

4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

5. Käesoleva korralduse peale võib esitada vaide Lääne-Harju Vallavalitsusele või kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) 30 päeva jooksul korralduse teatavakstegemisest arvates.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaanus Saat
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Anti Pärtel
vallasekretär