



RAHANDUSMINISTEERIUM

Hr Jaanus Saat
Lääne-Harju Vallavalitsus
info@laaneharju.ee

Teie 14.08.2019 nr 6-1/2-47
Meie 29.10.2019 nr 14-11/5178-4

Kloogaranna ja Laulasmaa külas asuvate Karu tee 6, Karu tee 8, Karu tee 14, Karu tee 16, Karu tee 18, Karu tee 22, Karu tee 24, Karu tee 26, Kotka tee 13, Kotka tee 15, Kotka tee 16, Kotka tee 17, Kotka tee 19, Kõltsu allee 7, Kõltsu allee 8 ja Kõltsu allee 9 maaüksuste detailplaneering

Lääne-Harju Vallavalitsus esitas Rahandusministeeriumile 14.08.2019 kirjaga nr 6-1/2-47 Kloogaranna ja Laulasmaa külas asuvate Karu tee 6, Karu tee 8, Karu tee 14, Karu tee 16, Karu tee 18, Karu tee 22, Karu tee 24, Karu tee 26, Kotka tee 13, Kotka tee 15, Kotka tee 16, Kotka tee 17, Kotka tee 19, Kõltsu allee 7, Kõltsu allee 8 ja Kõltsu allee 9 maaüksuste detailplaneeringu (edaspidi ka detailplaneering), ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõike 1 (edaspidi ka EhSRS) ja detailplaneeringu algatamise ajal kehtinud planeerimisseaduse (edaspidi ka PlanS v.r) § 23 alusel järelevalve teostamiseks ja heakskiidu saamiseks.

Detailplaneeringu ala suurus on 11 ha. Planeeritavasse alasse kuuluvad Kloogaranna külas Karu tee 6, Karu tee 8, Karu tee 14, Karu tee 16, Karu tee 18, Karu tee 22, Karu tee 24, Karu tee 26, Kotka tee 13, Kotka tee 15 ja Laulasmaa külas Kotka tee 16, Kotka tee 17, Kotka tee 19 ning osaliselt Kõltsu kinnistu. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on täpsustada alal kehtiva Kõltsu ja Oja maaüksuste detailplaneeringu alusel moodustatud ning detailplaneeringu alal asuvate kruntide hoonestusalade piire ning vastavalt PlanS v.r § 8 lõike 3 punktile 12 täpsustada ranna ja kalda piiranguvööndi ja ehituskeeluvööndi ulatust looduskaitseaduses sätestatud korras.

Planeeritav ala asub Keila valla üldplaneeringu kohaselt tiheasustuspiirkonnas, kus ranna piiranguvöönd on 200 m ja ehituskeeluvöönd 70 m tavalisest veepiirist. Detailplaneering teeb ettepaneku vähendada ehituskeeluvööndit Karu tee 18, 22 ja 24 kruntidele hoonete looduslikult sobivaimatesse asukohtadesse rajamiseks. Selgitused ehituskeeluvööndi vähendamiseks on detailplaneeringu seletuskirja punktis 4.2 „Üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek“.

Detailplaneeringu koostamine algatati Keila Vallavalitsuse 23. juuli 2003 korraldusega nr 784. Detailplaneering võeti vastu Lääne-Harju Vallavolikogu 27. detsembri 2018 otsusega nr 157. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 1. veebruarist kuni 1. märtsini 2019, mille ajal esitas kirjalikud ettepanekud ja vastuväiteid detailplaneeringu menetluse kohta Kalev Laast (25.02.2019), detailplaneeringu lahenduse kohta Kaie Kilk (01.03.2019) ning peale avalikustamist Riho Raudi (05.03.2019), kelle pöördumist käsitles kohalik omavalitsus avaliku väljapaneku ajal esitatud vastuväitekirjana.

Kohalik omavalitsus vastas ettepanekutele ja vastuväidetele kirjalikult ning korraldas detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu 10.04.2019. Vastuväiteid

esitanud isikud ja kohalik omavalitsus esitatud vastuväidete osas kokkuleppele ei jõudnud.

Detailplaneeringu materjalidest selgub, et Riho Raudi ettepanekuga hiljem arvestati ning et Riho Raudi on kinnitanud, et nõustub lahendusega ja tal ei ole pretensioone (31.05.2019).

PlanS v.r § 20 lõike 1 kohaselt on vastuväide planeeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud mittenõustuv seisukoht või väide, et planeeringu menetlemisel ei ole täidetud seaduse nõudeid. Vastavalt PlanS v.r § 23 lõige 3 punktile 5 on järelevalvet teostaja pädevuses avalikul väljapanekul kirjalikke vastuväiteid esitanud isikute ja planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse ärakuulamine ning seisukoha andmine vastuväidete kohta, kui neid vastuväiteid planeeringu koostamisel ei arvestatud.

25.09.2019 korraldas Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Harju talitus avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isikute ärakuulamiseks arutelu, millel osalesid Lääne-Harju Vallavalitsuse (edaspidi ka KOV) esindajad, planeeringu koostajad, vastuväiteid esitanud isiku, Kaie Kilgi volitatud esindaja ning planeeringust huvitatud isik. Vastuväite esitaja Kalev Laast avalikul arutelul ei viibinud, vaid saatis 23.09.2019 kirja teatades, et on nõus ühe kohaliku omavalitsuse vastusega tema vastuväidetele ning edastas kohalikule omavalitsusele saadetud hilisemad kirjad (06.03.2019, 09.04.2019), millega järelevalve teostaja on tutvunud ning oma seisukoha kujundamisel teadmiseks võtnud. Rahandusministeeriumis toimunud arutelu tulemusena vastuväiteid esitanud isikud ja kohalik omavalitsus vastuväidete osas kokkuleppele ei jõudnud.

Järelevalve teostaja käsitleb avalikul väljapanekul kirjalikult esitatud vastuväiteid, millest ei ole loobutud, üles jäänud vastuväidetena ning annab tulenevalt PlanS v.r § 23 lõikest 4 nende osas oma kirjaliku seisukoha. Ka detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikult esitatud vastuväiteid, mille esitajad arutelul ei osalenud, käsitleb Rahandusministeerium vastuväidetena, millest ei ole loobutud.

Avalikul väljapanekul esitatud vastuväidete ja kohaliku omavalitsuse vastuskirjade kokkuvõte ning järelevalve teostaja seisukohad

1. Kaie Kilk tegi ettepaneku vähendada detailplaneeringuga ranna ehituskeeluvööndit tema kinnistule (Karu tee 22) rajatud laudtee ja lõkkekoha tarbeks. Laudtee eesmärgiks on kaitsta tallamise eest õrna ranna-ala taimestikku ja reljeefi.

KOV käsitles ettepanekut ebaseadusliku ehitise seadustamise ettepanekuna ning selgitas, et vastavalt looduskaitseaduse § 38 lõikele 3 on ranna või kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Karu tee 22 kinnistu puhul on tegemist metsaseaduse mõistes metsamaaga, mistõttu on sellel kinnistul ehituskeeluvööndi ulatus 200 m. Avalikustamisel olnud planeeringus on tehtud ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks 95 meetrini.

Järelevalve teostaja märgib, et Keskkonnaamet on oma kirjas 09.08.2019 nr 7-13/19/7991-4 käsitlenud ranna ehituskeeluvööndi vähendamist kaaludes looduskaitseadusest tulenevaid asjaolusid: rannal asuvate looduskoosluste säilitamine; inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine; ranna eripära arvestava asustuse suunamine ja vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine, ning nõustunud ehituskeelu vähendamisega teiste hulgas ka Karu tee 22 kinnistul (detailplaneeringu põhijoonisel 17.04.2019). Planeeringulahenduse muutmisel viisil, mis

oluliselt muudab ehituskeeluvööndi kasutamise intensiivsust, antud ehituskeeluvööndi vähendamise otsus ei kehti, kuna vastavaid mõjusid ranna kaitse-eesmärkidele ei ole hinnatud.

Planeeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle kompetentsi kuulub kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 alusel kohaliku elu küsimuste, kaasa arvatud ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Kohalik omavalitsus teostab ehitusjärelvalvet oma haldusterritooriumil ning kontrollib ehitusseadustiku ja selle alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud nõuete täitmist.

2. Kaie Kilk tegi ettepaneku paigaldada päikesepaneelid ranna ehituskeeluvööndisse.

KOV selgitas, et Karu tee 22 hoone ehitamiseks on väljastatud ehitusluba, milles on soojavarustuse lahendamiseks ette nähtud kasutada päikesepaneele. Tegemist on erandiga vastavalt looduskaitse seaduse § 8 lõige 4 punktile 9, mille kohaselt ei laiene ehituskeeluvöönd olemasoleva elamu tarbeks rajatavale tehnovõrgule ja –rajatisele.

Järelevalve teostaja märgib, et päikesepaneelide paigaldamisega seotud küsimus sai Rahandusministeeriumis toimunud arutelul ammendava vastuse ning vastuväite esitaja esindaja nõustus sellest vastuväitest loobuma.

3. Kalev Laast tegi ettepaneku lugeda avalik väljapanek nurjunuks ning kuulutada välja uus, kuna tema hinnangul ei ole avalikust arusaadavalt teavitatud ning seega piisavalt detailplaneeringu menetlusse kaasatud. Valla veebilehel ei olevat märgitud avaliku väljapaneku aega ja kohta ning vallalehes ilmus teade tema hinnangul hiljem kui planeerimisseadus ette näeb. Lisaks ei olnud teda teavitatud detailplaneeringu avalikust väljapanekust õigeaegselt, st hiljemalt 14 päeva enne väljapaneku algust, vaid vastati alles tema järelepärimisele väljapaneku ajal, ehkki oli varasemalt soovi avaldanud olla detailplaneeringu menetlusse kaasatud.

KOV selgitas, et avalikkust teavitati vastavalt PlanS v.r § 18 lõikele 6 vähemalt üks nädal enne avaliku väljapaneku toimumist 18. 01.2019 ajalehes Harju Elu ja 24.01.2019 Lääne-Harju Valla Lehes ning valla kodulehel kahes erinevas rubriigis. Hilinenud kaasamine ei ole olnud takistuseks arvamuse esitamisel, kuna vastuväite esitaja on Lääne-Harju Vallavolikogu liige ning seetõttu informeeritud detailplaneeringu sisust ja vastuvõtmisest. Lääne-Harju Vallavalitsus leidis, et tegemist ei ole tõsise menetluse rikkumisega, mille tõttu peaks korraldama uue avaliku väljapaneku.

Järelevalve teostaja nõustub kohaliku omavalitsuse selgitustega ning lisab, et PlanS v.r § 11 lõike 2 punkti 3 kohaselt on üldplaneeringutest ja detailplaneeringutest informeerimise ajaleheks vähemalt üks kord kuus ilmuv valla- või linnaleht, samuti regulaarselt ilmuv maakonnaleht või üleriigilise levikuga päevaleht, mille on kohalik omavalitsus määranud valla või linna ametlike teadete avaldamise kohaks. Antud juhul on detailplaneeringu kuulutus ilmunud vallalehes ja maakonnalehes vastavalt planeerimisseadusele. Eelnimetatud ajalehtedes on märgitud detailplaneeringu avalikustamise aeg ja koht; märgitud on detailplaneeringu pindala ja asukoht. Samas ei ole teates vastavalt PlanS v.r lõike 6 punktidele 2 ja 3 tutvustatud planeeringu sisu, elluviimisega kaasneva võivaid mõjusid ega antud informatsiooni kavandatava hoonestuse iseloomu, olulisemate maakasutus- ja ehitustingimuste ning selle kohta, kas detailplaneering sisaldab üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Detailplaneeringu materjalidest nähtub, et detailplaneeringu avalikustamise aeg ja koht on teatatud valla kodulehel uudiste rubriigis (väljatrükk

24.01.2019). Detailplaneeringu sisu on kirjeldatud valla kodulehel vastuvõetud planeeringute koosseisus. Lähtuvalt PlanS v.r § 18 lõige 5 punktist 2 on teavitatud detailplaneeringu avalikust väljapanekust puudutatud isikuid 09.01.2019 kirjaga nr 6-1/2-18. Detailplaneeringu materjalidest nähtub, et vastuväite esitajat on teavitatud 20.02.2019 ning vastuväite esitaja on saanud võimaluse arvamust avaldada.

Seega on planeerimisseaduse kohase menetluse vigadeks seigid, et detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajalehtede teadetes ei olnud kajastatud kogu planeerimisseaduses ette nähtud informatsiooni ning isikut, kes soovis olla detailplaneeringu menetlusse kaasatud, teavitati hilinenult, st avaliku väljapaneku ajal.

Järelevalve teostaja hinnangul ei ole otstarbekas korraldada uut detailplaneeringu avalikku väljapanekut, kuivõrd hinnates esitatud planeeringumaterjale kogumis, ei ole järelevalve käigus tuvastatud muid olulisi menetlusvigu, mis takistaksid heakskiidu andmise üle otsustamist. Sellegipoolest ei välista Rahandusministeerium võimalust, et tulevikus võiks antud puudus heakskiidu mitteandmisel määravaks saada, ning palub kohalikul omavalitsusel seadusest tulenevaid menetlusnõudeid edaspidi hoolikamalt järgida.

Kokkuvõte

PlanS v.r § 4 lõige 2 punkti 2 kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldamine linna või valla haldusterritooriumil kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise, mis on planeeringu kehtestamise eeldus. Kohalik omavalitsus peab kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega võimalusel vältima planeeringulahenduse kujundamisel ka planeeringulahendusest huvitatud isikute subjektiivselt tajutavate õiguste riivamist.

PlanS v.r § 3 lõike 1 kohaselt on planeerimismenetlus avalik. 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 planeerimisseaduses. Järelevalve teostamiseks esitatud materjalidest nähtub, et kohalik omavalitsus on puudutatud isikuid detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise ajast ja kohast ning planeeritava tegevuse iseloomust teavitanud. Vastavates ajalehtedes on kohalik omavalitsus avaldanud detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise aja ja koha. Seega on vastuväiteid esitanud isikud planeeringulahendusest teadlikud olnud ning saanud oma seisukohti planeeringu koostamise käigus ka väljendada, mida tõendab vastuväitekirjade esitamine planeeringu avalikul väljapanekul. Vastuväiteid esitanud isikute ettepanekute kohta on kohalik omavalitsus oma seisukoha andnud. See tähendab, et vastuväiteid esitanud isikud on detailplaneeringu koostamisel oma menetlusõigusi kasutada saanud ja olnud seeläbi planeeringu koostamisse kaasatud, mis ongi planeerimisseadusest tulenevalt üks planeerimise eesmärk. Detailplaneering on kooskõlastatud asjakohaste asutuste ja võrguvaldajatega.

Juhin tähelepanu, et EhSRS § 1 lõikega 4 määrati tähtaeg detailplaneeringu menetluse lõpule viimiseks hiljemalt 2018. aasta 1. juuliks detailplaneeringute puhul, mis on algatatud enne 01.07.2015 jõustunud planeerimisseadust. Haldusmenetluse seaduse (edaspidi ka HMS) § 41 sätestab, et kui haldusakti või toimingut ei ole võimalik anda või sooritada ettenähtud tähtaja jooksul, peab haldusorgan viivitusega tegema teatavaks haldusakti andmise või toimingu

sooritamise tõenäolise aja ning näitama ettenähtud tähtajast mittekinnipidamise põhjuse. Detailplaneeringu menetlusedokumentidest ei nähtu, et kohalik omavalitsus oleks detailplaneeringu menetluse tähtaega vastavalt HMS-ile pikendanud. Palun kohalikul omavalitsusel seadusest tulenevaid menetlusnõudeid edaspidi hoolikamalt järgida.

Kokkuvõtvalt asun seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikunud vastuväiteid esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid järelevalve teostaja poolt tagamisele. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeerimisseaduses sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtunud PlanS v.r §-s 9 detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Järelevalve läbiviija hinnangul puuduvad asjaolud, mis ei võimaldaks järelevalvemenetlust lõpule viia ning otsustada detailplaneeringule heakskiidu andmise üle vastavalt PlanS v.r §-s 23 sätestatud järelevalve pädevusele.

Lähtudes riigihalduse ministri pädevuse piiridest, EhSRS § 11¹ lõikest 3 ja võttes aluseks PlanS v.r § 23 lõike 6, annan oma heakskiidu Kloogaranna ja Laulasmaa külas asuvate Karu tee 6, Karu tee 8, Karu tee 14, Karu tee 16, Karu tee 18, Karu tee 22, Karu tee 24, Karu tee 26, Kotka tee 13, Kotka tee 15, Kotka tee 16, Kotka tee 17, Kotka tee 19, Kõltsu allee 7, Kõltsu allee 8 ja Kõltsu allee 9 maaüksuste detailplaneeringule ning tagastan planeeringu kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.

Juhin tähelepanu, et 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.¹

Planeeringulahendusega jätkuvalt mittenõustumisel on vastuväiteid esitanud isikul võimalik, kohaliku omavalitsusega ja planeeritava kinnisasja omanikuga kohtuväliselt kokkuleppele mittejõudmisel, pöörduda oma subjektiivsete õiguste kaitseks halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras. Kehtestatud planeeringu vaidlustamist reguleerib PlanS § 141.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaak Aab

riigihalduse minister

Lisaadressaadid: K. Laast, K. Kilk, V. Kaska, Arhitektibüroo Ehala & Irik OÜ

Lea Teeääre 715 5802

Lea.Teeaaare@fin.ee

¹ RKHKo 3-3-1-12-07