



LÄÄNE-HARJU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Paldiski

27. juuni 2023 nr 28

Detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Laulasmaa Invest AS esitas 29.08.2022 Lääne-Harju Vallavalitsusele taotluse (registreeritud dokumendiregistris 6-2/2004) detailplaneeringu algatamiseks Laulasmaa külas Puhkekodu tee 4 (katastritunnus 29501:007:1843) 95% ärimaa ja 5% transpordimaa sihtotstarbega krundil. Planeeritav katastriüksus asub vahetult Tallinn - Rannamõisa - Kloogaranna (teeregistri nr 11390) ja Lahepere lahe vahelisel alal.

Planeeringuala asub Keila Vallavalitsuse 01.12.2004 korraldusega nr 1265 kehtestatud Laulasmaa Koolitus- ja Puhkekeskuse maaüksuse detailplaneeringu alal. Krunt on hoonestatud. Krundil asuvad Laulasmaa SPA ja konverentsikeskuse hooned, abihooned ning rajatised. Juurdepääs planeeringualale on olemasolev Lauresi tee (teeregistri nr 2951240).

Planeeritav ala piirneb põhjas Lauresi tee 2 (katastritunnus 29501:007:0685) ja Lauresi tee 4 (katastritunnus 29501:007:0684) ärimaa, Lohusalu tee 7 (katastritunnus 43101:001:0968) sihtotstarbega maa, Lohusalu tee 9 (katastritunnus 29501:007:4100), Hõreda tee 7 (katastritunnus 29501:007:3770) ja Hõreda tee 9 (katastritunnus 29501:007:1535) elamumaa, Hõreda tee (katastritunnus 29501:001:0582) transpordimaa ning Hõreda (katastritunnus 29501:007:1586) maatulundusmaa katastriüksustega, idas 11390 Tallinn – Rannamõisa - Kloogaranna tee (katastritunnus 29501:007:0416) transpordimaa, Laulasmäe rohumaa 15 (katastritunnus 29503:022:0004) ja Luite (katastritunnus 29501:007:1507) maatulundusmaaga, lõunas Pärnala (katastritunnus 29501:007:0831) maatulundusmaaga, läänes Lahepere lahega. Planeeringuala pindala on 13,2 ha.

Keila valla üldplaneeringus on ehituskeeluvööndi ulatuseks 100 m. Looduskaitseaduse § 38 lõike 1 punkti 3 alusel on ehituskeeluvööndi ulatus tiheasutusosalal 50 m. Kehtivas Laulasmaa Koolitus- ja Puhkekeskuse maaüksuse detailplaneeringus ei ole käsitletud supelranda teenindavaid ehitisi. Looduskaitseaduse § 38 lõike 3 kohaselt on Läänemere ranna ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Lahepere lahe rannale on rajatud supelranda (ei ole avalik) teenindavad ühekordsed ehitised pindalaga 24 m² ja 15 m² ning nende ümber laudadest terrass. Hooned paiknevad mere rannast 46–47 m kaugusel lähtudes veepiirist, mistõttu on nende asukoht ehituskeeluvööndis. Tegemist on hooajaliselt kasutatavate hoonetega: müügikiosk ja surfikooli varustuse hoone. Selleks, et oleks võimalik nende ehitiste olemasolu säilitamine ja kasutus, tuleb analüüsida kalda kaitse eesmärkide täitmise nõudeid ning kui need on tagatud, siis vähendada hoonete asukohas ehituskeeluvööndit. Selleks tuleb vastavalt looduskaitseaduse § 40 lõike 4 punktile 2 läbida üldplaneeringut muutev detailplaneeringu protsess ja võtta vastu detailplaneering. Nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse kohta vastavalt looduskaitseaduse § 40 lõike 3 annab Keskkonnaamet.

Koostatavas Lääne-Harju valla üldplaneeringus on antud planeeringualal kavandatud mereäärne rohekoridor laiusega 25 m. Planeeringualal ei leidu looduskaitselisi objekte. Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktile 3 on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 6 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust ning küsida asjaomaste asutuste seisukohti.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 33 lõike 1 punktid 1-4 sätestavad juhud, millal tuleb viia läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi *KSH*). Puhkekodu tee 4 katastriüksuse detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kuulu *KeHJS* § 6 lõikes 1 sätestatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka. *KSH* algatamist tuleb kaaluda ja anda sellekohane eelhinnang *KeHJS* § 33 lõikes 2 punktides 1-4 toodud juhtudel, sealhulgas kui detailplaneering teeb ettepaneku kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang (lisa) on koostatud lähtudes *KeHJS*–§ 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest ja arvestades Riin Kutsari koostatud juhendit „EELHINDAMINE-KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura-eelhindamine“.

KeHJS § 33 lõike 6 kohaselt on *KSH* algatamise vajalikkuse kohta küsitud Lääne-Harju Vallavalitsuse 10.04.2023 kirjaga nr 6-2/744 arvamust Keskkonnaametilt, Terviseametilt ja Rahandusministeeriumilt. Rahandusministeerium esitas seisukohad 24.04.2023 kirjaga nr 15-3/2586-2. Ettepanekutega arvestati ning eelnõu ja eelhinnangut täiendati. Keskkonnaamet esitas arvamuse ja ettepanekud 03.05.2023 kirjaga nr 6-5/23/7100-2. Ettepanekud võeti arvesse ja eelhinnangut täiendati piirnevate kaitsealade nimetamisega ning planeeringu võimalike ebasoodsate mõjude hinnanguga. Terviseamet vastas 10.05.2023 kirjaga nr 9.3-4/23/2473-2, et *KSH* algatamata jätmise osas vastuväited ja ettepanekud puuduvad.

Olemasolevad abihooned ei asu veekaitsevööndis ja puuduvad täiendavad veekaitseaduse § 119 loetletud keelatud tegevused. Abihoonetest üks on kinnistul paiknenud juba 10 aastat ja teine 5 aastat, mistõttu ei kaasne nende seadustamisega täiendavat visuaalset mõju ning ebasoodsat mõju Laulasmaa maastikukaitsealale. Tagatud on kallasraja läbitavus.

Arvestades kavandatud puhkeotstarbelise tegevuse iseloomu ja abihoonete paiknemist ei saa detailplaneeringu elluviimisel eeldada olemasolevate hoonete sihipärase kasutamise seonduvat olulist keskkonnamõju. Eelkõige ei ole ette näha olulist mõju rannal asuvate looduskoosluste säilimisele. Seetõttu jõuti järeldusele, et keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole vajalik järgnevatel põhjustel:

- 1) detailplaneeringu realiseerimisega ei saa hetkel teadaoleva info põhjal eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi oluline kahjustumine, näiteks negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- 2) detailplaneeringu realiseerimine ei avalda negatiivset mõju kaitsealustele looduse üksikobjektidele ega kaitsealadele;
- 3) kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Tegevusega ei kaasne olemasoleva liikluskoormuse, mürataseme ega õhusaaste olulist suurenemist ja täiendavate ülenormatiivsete saastetasemete esinemist;
- 4) alal ja selle lähiümbruses ei ole tuvastatud asjaolusid, mis seaks piiranguid säilitatavale maakasutusele;
- 5) kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

Ülaloodud seisukohtadest ja kaalutlustest lähtuvalt jäetakse algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna planeeringuga kavandatavatel tegevustel puudub oluline keskkonnamõju. Planeeringuga lahendatakse ülesanded vastavalt planeerimisseaduse § 75 lõike 1 punktidele 10-12.

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Lääne-Harju Vallavolikogu, koostamise korraldaja Lääne-Harju Vallavalitsus (mõlema aadress Rae 38, Paldiski linn, Lääne-Harju vald, 76806) ning koostaja on Roadplan OÜ (registrikood 12432118) aadress Tiigi tn 78, Tartu linn, 50410; e-posti aadress info@roadplan.ee.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 31, planeerimisseaduse § 9, § 10 lõike 1, § 12, § 128 lõigete 1 ja 4-8, § 130 lõike 2 punkti 2, § 142 lõike 1 punkti 3, lõigete 2, 5 ja 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 32, § 33 lõike 2 punkti 3, lõigete 3-6, § 35 lõigete 1, 3, 5, 6 ja 7 alusel ning arvestades vallavolikogu keskkonna- ja planeeringutekomisjoni 19.06.2023 seisukohta

1. Algatada Keila valla üldplaneeringut muutev detailplaneering Lääne-Harju vallas Laulasmaa külas Puhkekodu tee 4 katastriüksusel.

2. Jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine Lääne-Harju vallas Laulasmaa külas Puhkekodu tee 4 katastriüksuse detailplaneeringul, kuna koostatud eelhinnangu (lisa) põhjal detailplaneeringul oluline keskkonnamõju puudub.

3. Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega on võimalik tutvuda Lääne-Harju valla veebilehel www.laaneharju.ee ja tööpäevadel Lääne-Harju Vallavalitsuses aadressil Rae 38, Paldiski linn.

4. Avaldada teade detailplaneeringu algatamisest 14 päeva jooksul Ametlikes Teadaannetes ja valla veebilehel ning 30 päeva jooksul algatamisest alates ajalehes Harju Elu ja Lääne-Harju Valla Lehes.

5. Vallavalitsusel sõlmida huvitatud isikuga leping detailplaneeringu koostamise finantseerimise õiguse üleandmiseks.

6. Vallavalitsusel teavitada detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest planeerimisseaduse § 127 lõikes 1 ja 2 nimetatud isikuid ning asutusi ja KeHJS § 35 lõikes 6 nimetatud asutust.

7. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Küllli Tammur

vallavolikogu esimees