

Kõrgemäe mets 2, Tuulna küla detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste arutelu protokoll.

Lääne-Harju Vallavalitsuse ruum 202. Rae tn 38, Paldiski linn

09.01.2024.a.

Algus kell 16.00, lõpp 17.25

Koosolekut juhatas: Ado Pallase

Koosolekut protokollis: Kairi Tiitsmann

Koosolekul osalesid: 18 osalejat vastavalt osavõtjate nimekirjale

PÄEVAKORD:

1. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal laekunud kirjalike arvamuste ja ettepanekute tutvustus ja arutelu.
2. Küsimused-vastused ja diskussioon.

Ado Pallase: *Tervitab avalikul arutelul kohalviibijaid ja tutvustab päevakorda.* Kohtumise eesmärk on Kõrgemäe mets 2 detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud arvamuste ja ettepanekute arutelu koos valla seisukohtade esitamisega, mida on detailplaneeringu muutmisel aktsepteeritud, arvesse võtud ja mida ei ole. Ettepanekuid oli palju, alustame teemade kaupa. Väideti, et detailplaneering on vastuolus Keila valla kehtiva üldplaneeringuga. Selgituseks vaatame Keila valla üldplaneeringus olevat rohevõrgustiku kaarti, planeeritav ala asub kaitstava metsa alas (roheline viirutus), segadust tekitas lause, et kaitstava metsa ala liitub rohevõrgustiku alaga. Need alad ei ole liidetud ja neil on erinevad piirangud. Samal joonisel on näidatud väärtuslik maastiku ala Lahepere lahe ääres Kloogarannas. Üldplaneeringu joonisel 1A on samuti näha rohekoridor, roheliste sakkidega joone vaheline ala, ja roheline püstise viirutusega on märgistatud kaitstav mets väljaspool kaitseala. Üldplaneeringu joonisel 2A on näidatud maakasutuse juhtotstarbed, Kõrgemäe mets 2 detailplaneeringu ala asub kaitstava metsa alas väljaspool tihehoonestusala. Üldplaneeringu seletuskirja ja jooniseid tuleb vaadata koos, et aru saada terviklikust mõttest.

Silja Saar: Te väidate, et kaitstaval metsal, mis ei ole üldmaa on teistsugune funktsioon.

Marje Einre: Olete kasutanud palju mõisteid: kaitstav metsaala, rohevõrgustik, väärtuslik maastikuala, rohekoridor, kuidas neid omavahel prioriteetidena seada, mis on kõige tähtsam, suurima kaitsega?

Erki Ruben: Konkreetset sellel detailplaneeringu alal on ainult kaitstava metsa funktsioon.

Silja Saar: Rohevõrgustik ja rohekoridor on seal kõrval ja te olete väitnud nagu Tuulna küla rohekoridor ei tööta. Põhimõtteliselt on tegemist kaitstava metsaga, asjaolu maasihtotstarbe osas - kas üldkasutatav või mitte ei ole siin kohal tähtis. Maa eraomandis olemine ei tähenda, et see mets ei ole kaitstav.

Erki Ruben: Jutu mõte ongi näidata, et planeeringu alal on kaitstava metsa režiim, mitte ei ole väärtusliku maastiku kaitse alaga tegemist.

Silja Saar: Kaitstaval metsal on piisavalt tingimusi, mida tuleb arvestada ja sinna ei ole elamuala laiendamine lubatud.

Ado Pallase: Detailplaneering asub hajaasustuses ja sellest lähtuvalt on arvestatud üldplaneeringus olevate piiravate tingimustega, mis käsitlevad kaitstava metsa ala. Piiravateks tingimusteks on 75% kõrghaljastuse säilitamise kohustus ja lageraie keeld. Üldplaneeringus rohkem piiravaid tingimusi kaitstaval metsal ei ole.

Silja Saar: Vaatame teisi tingimusi. Tuulna küla on üks Lahepere lahe äärne piirkond, millele omakorda kehtivad tingimused. Üldplaneeringu peatükk 2, punkti 2.1. kohaselt hoonestusala laiendamine sinna ette nähtud ei ole, on ainult Kersalu küla ja Lohusalu küla osas ning on lubatud ehitada aiandus- ja suvilaühistute piirkondade sees. Kaitsemets jääb nendest piiridest välja ja kehtivad kaitsemetsa tsoneeringu tingimused, mida tuleb ehitamisel arvestada. Miks pole seda arvestatud?

Ado Pallase: Teie vastuväide, et elamuala laiendamine on ainult kahes kohas ettenähtud. Üldplaneering on 18 aastat vana ja kohalikomavalitsus otsustab, kas see on ajakohane või mitte.

Silja Saar: Üldplaneering on avalik kokkulepe täpselt seadusega määratud dokument. Kui te võtate uue tõlgenduse, siis peab see olema avalikkusega läbiräägitud.

Ado Pallase: Me algatasime hajaasustuse põhimõtetele vastava detailplaneeringu, mis on üldplaneeringu tingimustega kooskõlas, detailplaneeringus arvestasime metsa kaitse tingimustega.

Silja Saar: Vaatame üldplaneeringus lehekülge 57, hoonestamisel on käsitletud aiandus- ja suvilaühistute maa-alasid Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteest sisemaa suunas, kuhu kuulub Tuulna küla, on käsitletud perspektiivse väikeelamumaana, aga see ongi see, et need on olemasolevad aiandus- ja suvilaühistu maad. Punkt 2.1. hoonestamist mõjutavad ranna piiranguvöönd jne, jne eraldi punktina kaitstavad metsad. Millest me siin aru ei saa?

Evely Ehrpas: Kaitstav mets mõjutabki hoonestamist ja olemegi lähtunud, et 75% säilib kõrghaljastus.

Silja Saar: Kui tehti üldplaneeringut, siis nähti kaitse metsas ette ainult sanitaarraiet. Eelmine omanik teadis, et sinna ei ole võimalik hoonestust rajada, sest see on kaitsealune mets ja kõik said sellest nii aru. Nüüd on uus tõlgendus, et täiesti normaalne on seda ala hoonestada. Kas meil on vähe ruumi, kliima eesmärkideni jõuame ka kohe, te vallas ujute vastuvoolu sellega kuhu ülejäänud maailm läheb ja isegi ka Eesti riik. Te tahate hävitada metsa, mis on juba 1930. aastate kaartide peal olnud puistuga mets, kus on veel Eesti Vabariigis nii vanasid metsi alles?

Erki Ruben: Kõik on õige, sest üldplaneeringu piirangute tingimustega on hoonestamine sellel alal mõjutatud, aga kindlasti ei ole välistatud.

Silja Saar: See on teie uus tõlgendus, see ei ole niimoodi kirjas.

Ado Pallase: 2005. aastal kehtestatud üldplaneeringu seletuskirjas lk 57 on kirjas, et elamuala laiendamine on Lohusalu poolsaare ja Kersalu küla alal ning suvilaühistute piirkondade sees, kuid lauses kehtestatud detailplaneeringute alusel metsaalale rajatavate väikeelamute kruntidel on säilitatava kõrghaljastuse osatähtsus suurem kui 75% ehk metsaalale algatatud detailplaneeringus on kohustus säilitada 75% kõrghaljastust. Kõrgemäe mets 2 detailplaneeringu menetlemisel on nende tingimustega arvestatud.

Silja Saar: Te tõlgendate seda lauset valesti, jutt käib nende detailplaneeringute kohta, mis olid üldplaneeringuga paralleelselt tegemisel.

Erki Ruben: Me ei jõua kokkuleppele, jäämegi erinevatele seisukohtadele.

Marje Einre: Kas 75% säilitatavat kõrghaljastust kehtib nii kaitstava metsa puhul kui ka metsaalal? Kus on öeldud, et kaitstavale metsaalale tohib ehitada maju?

Silja Saar: Vaatame funktsionaalset tsoneerimist ja metsamajandustsooni lehekülge 50, seal on selgelt kirjas, mis otstarbel metsi on loodud ja tuleb säilitada nende funktsioon. Metsa kasutamise viis on inimesele puhkamiseks, tervisekaitseks ja sportimise võimaluste loomiseks ehk rekreatsioon. Üldplaneeringust tuleb mitmel korral välja, et see ongi kaitse metsa eesmärk, et teha suvilaühistute vahele ja kõrvale metsi, mis toimivad haljasaladena ja rekreatsioonialadena. See sama mets kuulub Tallinna rohelisse ehk haljasvööndisse, kus üldse ei ole lubatud ehitustegevust.

Ado Pallase: Tallinna rohelise haljasvööndi mets on Harju maakonna planeeringu järgi informatiivne ja me peame ikkagi lähtuma Keila valla üldplaneeringust. Planeeringu lahendus peab arvestama sellega, et mets on kaitstud ja säilib puhkamise võimalus. Ehitamist välistavaid tingimusi seal pole. Maaomanik saab teostada oma huve vastavalt seadusele.

Indrek Hein: Näiteks Lahemaa rahvuspargis ei ole maaomanikul mingeid õigusi majandada. Siin on tegemist kaitstava metsaga ja väide, et arendamisega mingit kahju ei teki, siis näidake, kus on liikide inventeerimine. Ei ole. Aga kas olete Riigikohtu lahendiga kursis, et kliimaeesmärkidega vastuolus olevaid projekte võib menetleda Euroopa Liidus ainult ülekaaluka avaliku huvi korral, näiteks need objektid on Rail Baltic ja Nursipalu, teised objektid on rangelt keelatud, need on ka vastuolus Green Deali eesmärkidega ja palun tutvuge, kas antud projekt on kooskõlas Green Deali eesmärkidega või mitte.

Ado Pallase: 2015. aastal on Kõrgemäe metsale tehtud inventeerimine, mis näitab erineva kooslusega metsi: keskmise küpsusega mets, juurepässiga mets ja mets, mis on kasvanud pärast 69. aasta tormi.

Silja Saar: Kaitse metsas on ainult sanitaarraie lubatud, aga seal ei ole ainult sanitaarraiet tehtud.

Artur Puusemp: Kuidas tagatakse juurdepääs minu metsale, olen Eest-Tulina mets 7 maaomanik, kas mul on võimalik saada servituuti?

Evely Ehrpas: Meie joonisel on tupik sinna näidatud, saate sealt edasi oma krundile juurdepääsu rajada.

Ado Pallase: Oleme arvestanud maaomanikega, kes on avaldanud soovi oma kruntidele juurdepääsu saada.

Indrek Hein: Igale krundile on arvestatud puurkaevud. Kas siin on kaitstud põhjaveega või kaitsmata põhjaveega ala?

Ado Pallase: Kaitsmata põhjaveega ala.

Indrek Hein: Kuidas on reovesi lahendatud, kas tuleb tsentraalne kanalisatsioon?

Ado Pallase: Reovesi kogutakse lokaalselt kogumismahutite baasil. Detailplaneeringus on täpsustatud kindlad margid, milliseid kogumismahuteid tohib kasutada ja lisaks peab paigaldama ületäitumise alarmseadme.

Indrek Hein: Kas toimub reaalne järelevalve, sest Eestis on väga populaarsed kaheseisendiga kogumismahutid, sest maja vastuvõtmisel toimub see kogumismahutina ja mõni aeg hiljem luuakse sinna taha imbväljak. Konkreetselt tean juhtumit, kus ühes vallas inimene lasi niinimetatud hallivett kuivenduskraavi ja sellest tegevusest märku andes, vald isegi ei reageerinud. Kas teie vald lubab, et seda kontrollitakse, et sellist asja ei juhtuks. Kas vallas on selleks ettenähtud vahendid?

Erki Ruben: Jah, vald peab kontrollima. Oleme kursis ja ka kokku puutunud reostusega. Reageerime ja koos Keskkonnaameti inspektoritega käinud koha peal ja teinud paikvaatlust, vajadusel teinud ettekirjutusi.

Indrek Hein: Aga trahvid?

Erki Ruben: Ettekirjutuse lõpptulemus ongi ju trahv, kui ei täideta oma kohustusi.

Indrek Hein: Kuidas te saate sellist arendust läbi suruda, kui ei ole tagatud tsentraalset reoveekäitlemist?

Silja Saar: Sama teema on ka käsitletud üldplaneeringus keskkonna kaitse all punkt 9. Mis ütleb, et valla põhjaveevarud on ohustatud tootmisest ja olmest tulenevast reostusest ja jõuab järeldusele, et veekaitse huvides on arenduspiirkondades ette nähtud ühisveevärgi ja kanalisatsiooni rajamine. Miks me seda ei kaalu ja anname lokaalseid lahendusi. Arendajale on see odav viis, aga meie huvisid te ei kaitse. Samas olete juba aastaid keeldunud väljastamast meie ühistu liikmetele veekaevu- ja settekaevu lubasid.

Erki Ruben: Siinne lahendus tuleneb lähtuvalt krundisuurusest, sest need asuvad hajaasustuses.

Silja Saar: Seda enam, te diskrimineerite meid ja ei anna meile võimalust laiendada oma krunte metsa arvelt.

Indrek Hein: Tallinna andmetel tekitab 1 inimene kuus 3,5 m³ reovett, seega 4-5 liikmeline perekond kuus ligikaudu 15 m³ reovett. Kui suured reoveemahutid on ettenähtud? Ma ei usu, et hakatakse kaks korda kuus pургimisautot tellima.

Marje Einre: Detailplaneeringu ala asub kõrgemal ja meie asume mäe nõlva all ja kui tehakse need 7 veekaevu, siis jäävad meie kaevud tühjaks. Samuti veesurve alaneb. Millal tuleb ühisveevärk ja -kanalisatsioon? Lahepere ühistus ei tule 20 meetri sügavuselt vett. Kas on tehtud veeuringud, kui sügavalt vett saab? Kuidas on kindlaks tehtud, et need 7 veekaevu ei tee meie kaevu tühjaks? Palun esitage need uuringud.

Indrek Hein: Täpselt seal peab olema tsentraalne vesi ja tsentraalne kanalisatsioon, ilma selleta on mõeldamatu, sest seal on kaitsmata põhjaveega ala. Vald ei suuda igat puurkaevu kontrollida, tsentraalse veega on hea ülevaade kõigest.

Erki Ruben: Selles piirkonnas on piisavalt puurkaevu projekte tehtud ja siin ei ole sellises koguses veevõttu ettenähtud, et see põhjaveetasel oluliselt alandaks. Veerežiim ja põhjaveerežiim on täiesti erinevad asjad.

Indrek Hein: Praegu on siin kaitstav metsamaa, kas siin muudetakse maa sihtotstarvet, et arendus läbi viia. Maa sihtotstarbe muutmine on ainult kõrgendatud avaliku huvi korral võimalik. Üldplaneering on igas kohtuastmes a ja o, kui on vastuolu siis kohus tühistab selle detailplaneeringu.

Ado Pallase: See ei lähe vastuollu üldplaneeringuga.

Erki Ruben: Antud detailplaneering asub hajaasustuses. Kehtivas üldplaneeringus on hajaasustuses ehitusõiguse aluseks projekteerimistingimused, kuid me oleme siiski algatanud detailplaneeringu kruntide moodustamiseks. Samuti on oluline teema juurdepääsude lahendamine, mis tõstatati avalikustamise ajal, see on väga tähtis kohalikele elanikele.

Marje Einre: Kus asub Tuulnase tee?

Evely Ehrpas: Teeregistri kaardilt vaadates algab avalikuks kasutamiseks määratud valla tee Tuulnase tee (2953220) Kõrgemäe tee kurvist ja Lahepere vkt 25 lähedusest ning kulgeb kuni Kõrgemäe mets 2 katastriüksuse piirini, sealt edasi kulgeb Tuulnase tee erateena.

Indrek Hein: Tee toote teele täiendava koormuse, kus juba on probleemid: kitsad sõidutingimused, puudub kõnnitee, ei ole tänavavalgustust.

Evely Ehrpas: Planeeritakse 7 uut ühepereelamu krunti, sinna ei tule kortermaju, oluliselt koormus ei suurene.

Aarne Leisalu: Mis kaalutlusel on detailplaneeringu alale juurdepääs planeeritud Kõrgemäe tee kaudu, aga mitte Türnpu teelt? Sisuliselt lähete läbi asustatud piirkonna, kus on küllalt palju elanikke ja tee on kitsas. Türnpu tee on täiesti korralikult sõidetav. Kas saaks sealt planeeringu alale juurdepääsu teha või ei õnnestu maaomanikega kokkuleppele jõuda?

Evely Ehrpas: Olemasolev pinnasteed kulgeb Türnpu tee ja planeeringu ala vahel paikneval eraomandis oleval Põllu katastriüksusel. Põllu kinnisasja omanik ei olnud nõus sealt juurdepääsu lubama, sest tänaseni ei ole ta veel oma plaanides kindel, kuid tulevikus võivad asjaolud muutuda.

Aarne Leisalu: Juhul kui Türnpu teelt oleks juurdepääs tagatud, muutuks planeeringu lahendus märgatavalt: hoonestusalad paikneksid hoopis teisel pool, kahjustaks märgatavalt vähem olemasolevat keskkonda ja kõike muud.

Evely Ehrpas: Planeeringu lahendus eriti ei muutuks, kui juurdepääs oleks Türnpu teelt, sest sisemine tee ja hoonestusalad jääksid paika, ainuke erinevus oleks vaid juurdepääsus. Sisetee jälgib olemasolevat pinnasteed.

Aarne Leisalu: Miks on ettenähtud kruntidele niivõrd suured ehitiste alused pinnad? 400 m² aluse pinnaga elamu tekitab kahtlust, et see ei ole ühepereelamu, vaid see on kas

kasutusvalduse või mingit muud pidi võimaldatud mitmele perele. Järelikult liikluskoormuse, veetarbimise ja kanalisatsiooni vajadus suureneb oluliselt. Normaalne elamu on 200-250 m².

Evely Ehrpas: 450 m² ehitisalune pind on ettenähtud nii elamule ja ka kahele abihoonetele, krundile on lubatud üks elamu ja kaks abihoonet. Suletud brutopind on 900 m².

Detailplaneeringus on maa sihtotstarve EP, mis tähendab üksikelamu maa. Palun tehke oma ettepanek, kui suur on mõistlik ehitisalune pind. Elamu võib olla 100 m² või 200 m², 450 m² on kogu krundi kohta kokku maksimaalne võimalik ehitiste alune pind.

Silja Saar: Kas planeerimisel ei ole kohustust arvestada olemasoleva olukorraga vaadates, millised majad on naabruses?

Evely Ehrpas: Seda ei saa võrrelda, sest teie asute tiheasustusalas, kus ongi mahud väiksemad arvestades krundi pindala ja ehitiste alust pindala. Detailplaneering peab leidma kompromissi erinevate osapoolte huvide vahel: üldplaneering, avalikkus, vald ja eraomanik.

Indrek Hein: Kogu projekt peab vastama kliimaeesmärkidele.

Ado Pallase: Kas olete nõus, et detailplaneeringu alale tagatakse juurdepääs Türnpu teelt, et arvestaks paremat lahendust avalikkusele ja lisaks on siin tuletõrje veevõtukoht.

Indrek Hein: Kõige suuremad reoveemahutid, mida majade juures kasutatakse on 10 m³ suuremaid ei kasutata, ma tean täpselt olen nende müügiga väga kursis. Planeeritud suurte 300-400 m² netopindalaga majades kasutatakse kindlasti ohtralt vett, mis paneb suure surve kohalikule põhjavee kasutamisele ja omanikel ei ole kindlasti huvi hakata iga kahe päeva tagant purgimisautot tellima ning pannakse imbtunnelid, millest tekkiv hallvesi valgub inimeste salvkaevudesse ja vesi ongi rikutud. Tänapäeval ei ole purgimisauto lahendus, seda on ajakirjanduses korduvalt täheldatud, kuidas on pidevalt väärteomenetlusi algatatud, sest purgimisauto tühjendatakse mitte purgimiskohas vaid lähimas metsaaluses. Me peame arvestama, et tänapäevase uue elurajooni juurde kuulub tsentraalne vesi, tsentraalne kanalisatsioon, kõnniteed, tänavavalgustus, kaherealised autoteed.

Erki Ruben: Meil on purgimisteenust pakkuvate ettevõtetega väga head kokkulepped, sest saavad kasutada häid puhastusseadmeid Keila-Joal, Harju-Ristil.

Ado Pallase: See detailplaneering asub hajaasustuses, meil on eriarvamused. Kas te jääte oma seisukoha juurde, et see on üldplaneeringut muutev detailplaneering ja et vald on valesti algatanud?

Silja Saar: Täpselt. Oleme seisukohal, et detailplaneering on üldplaneeringuga vastuolus.

Ado Pallase: See on teie õigus. Esitame detailplaneeringu Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile järelevalvesse, kus toimub uus kokkusaamine ja osapoolte ärakuulamine.

(allkirjastatud digitaalselt)
Ado Pallase
koosoleku juhataja

(allkirjastatud digitaalselt)
Kairi Tiitsmann
protokollija