



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

Teie 13.06.2022 nr 6-1/90-11  
Meie 18.01.2023 nr 15-3/5089-3

## **Laulasmaa külas Kloogaranna tee 26 kinnistu ja lähiala detailplaneering**

Lääne-Harju Vallavalitsus esitas 13.06.2022 kirjaga nr 6-1/90-11 Rahandusministeeriumile Laulasmaa külas Kloogaranna tee 26 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 138 alusel detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud arvamuse lahendamiseks ja heakskiidu saamiseks.

PlanS § 138 lõike 4 kohaselt on riigihalduse ministri või tema volitatud ametniku pädevuses planeeringu õigusaktidele vastavuse kontrollimine. Samuti avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikute ja planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse ärakuulamine ja seisukoha andmine arvamuste kohta, kui neid planeeringu koostamisel ei arvestatud.

Planeeritav ala, pindalaga ca 1,2 ha, asub Laulasmaa külas Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee ning Laulasmaa tee L1 ristmiku vahetus naabruses, hõlmates ärimaa sihtotstarbega Kloogaranna tee 26 kinnistut. Detailplaneeringu eesmärk on kinnistu jagamine kaheks krundiks ja ehitusõiguse määramine, suurendades Selveri kaupluse hoone mahtu ning määrates moodustatavale kõrvalkrundile tennisehalli rajamise tingimused. Juurdepääs alale on tagatud Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteelt kahe juurdepääsutee kaudu. Olemasolev juurdepääs kinnistu lõunaosale on Laulasmaa tee 1 kinnistut läbivalt pinnasteelt. Planeeringuala asub Keila valla üldplaneeringuga määratud ärimaa maakasutuse juhtotstarbega tiheasustusalal. Detailplaneeringu lahendus vastab kehtivale Keila valla üldplaneeringule.

### **1. Menetluskäik**

Detailplaneeringu koostamine algatati Keila Vallavalitsuse 04.10.2017 korraldusega nr 667. Detailplaneering võeti vastu Lääne-Harju Vallavalitsuse 08.03.2022 korraldusega nr 185 ning avalik väljapanek toimus ajavahemikul 06.04.-20.04.2022, mille kestel esitas MTÜ Lohusalu Rahvas nimel Jaak-Adam Looveer arvamuskirja, mida kohalik omavalitsus on käsitlenud kirjaliku arvamuseks PlanS § 135 lõike 2 tähenduses. Lääne-Harju Vallavalitsus vastas arvamuskirjale ja korraldas 02.06.2022 avaliku arutelu. J.-A. Looveer oma arvamusest ei loobunud.

13.07.2022 kirjaga nr 15-3/5089-2 tegi Rahandusministeerium kohalikule omavalitsusele ettepaneku kaasata detailplaneeringu menetlusse Kloogaranna tee 29 ja Lohusalu tee 2 kinnistute omanikud. Lääne-Harju Vallavalitsus esitas 15.08.2022 kirjaga nr 6-1/90-14 täiendavad menetlusdokumendid ning palus heakskiidu andmise menetlust jätkata.

Tulenevalt PlanS § 138 lõike 4 punktist 2 kutsus Rahandusministeerium detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isiku ja kohaliku omavalitsuse esindajad ärakuulamisele, mis toimus 08.09.2022. Ärakuulamisel osalesid Lääne-Harju Vallavalitsuse esindaja, huvitatud isiku esindajad, planeeringu koostaja ning arvamuse esitaja.

Ärakuulamise tulemusena otsustati täiendada detailplaneeringu seletuskirja avaliku ruumi käsitlemisega, et olenemata asukohast, mis selgub hoonete projekteerimisel, oleks tagatud avaliku ruumi teke. Lepiti kokku, et vastavasisulise sõnastusettepaneku esitab J.-A. Looveer kohalikule omavalitsusele, kes esitab muudatusettepaneku omakorda huvitatud isikule. Juhul, kui selline täpsustus sobib, saavad kohalik omavalitsus ja arvamuste esitaja kokku leppida arvamusest loobumise ning teavitavad sellest Rahandusministeeriumi.

15.09.2022 e-kirjaga esitas J.-A. Looveer ettepaneku detailplaneeringu seletuskirja täiendamiseks. Lääne-Harju Vallavalitsus edastas 21.09.2022 kirjaga nr 6-1/90-20 väljavõtte Rahandusministeeriumis toimunud ärakuulamise järgsest e-kirjavahetusest planeeringu koostaja ja J.-A. Looveeriga, andis teada, et ei nõustu esitatud muudatusettepanekuga ning palus detailplaneeringu menetlust jätkata. 02.11.2022 kirjas nr 15-3/7596-2 palus Rahandusministeerium detailplaneeringut siiski täiendada, kuna leidis, et antud juhul on oluline käsitleda detailplaneeringus avalikku ruumi ja tuua välja vastavad kaalutlused. Lääne-Harju Vallavalitsus vastas 13.12.2022 kirjaga nr 6-1/90-22, et ei pea vajalikuks J.-A. Looveeri esitatud sõnastuse lisamist detailplaneeringu seletuskirja ning esitas oma kaalutlused ja põhjendatud seisukohad avaliku ruumi kohta 15.09.2022 esitatud ettepanekute arvestamata jätmise kohta.

Kuna arvamuse esitanud isik ja kohalik omavalitsus kokkuleppele ei jõudnud, käsitleb Rahandusministeerium esitatud arvamust lahenduseta jäänud arvamuse, mille osas peab Rahandusministeerium andma oma kirjaliku seisukoha vastavalt PlanS § 138 lõikele 5.

## **2. Arvestamata jäänud arvamus**

Jaak-Adam Looveer palus täpsustada detailplaneeringu põhijoonist, lähtudes planeeringu enda illustratiivsest joonisest, planeerida kinnistutele kavandatud avalik ruum (hoonete vaheline plats, olulisemad liikumisteed ja haljasalad) hoonestusalast välja ning kirjeldada detailplaneeringu tekstis. Samuti palus ta kaaluda kõrghaljastuse kavandamist maantee ja kaupluse vahele.

Lääne-Harju Vallavalitsus märkis, et planeeringus olev illustratsioon on planeeri idee võimalikust lahendusest. Tegemist ei ole arhitektuurse projektiga (projekti tasandil illustratsiooniga), vaid detailplaneeringu alusel lubatud hoonestusmahtude kujutamiseks. Detailplaneeringus on tõesti määratud hoonestusalad veidi laiemalt kui planeeringu vahel kajastatud illustratsioonil. PlanS § 6 lõike 5 kohaselt on krundi hoonestusala planeeringus määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi. Detailplaneering on koostatud vastavalt algatamise lähtetingimustele.

On tavapärane, et detailplaneering määrab ehitusõiguse, kuid jätab ka projekteerimise etapis arhitektile võimaluse hoone arhitektuurset lahendust paindlikult kujundada. Seega ei pidanud vald planeeringu põhijoonisel hoonestusala vähendamist mõistlikuks, kuna selleks puudub alus. Planeeritava Selveri kaupluse ja tennisehalli ala on poolavalik, mitte avalik ruum. Tegemist on keskkonnaga, kus küll kõigil inimestel on alale ligipääs tagatud, kuid seal toimuvad tegevused on siiski piiratud. Näiteks võivad olla piiratud sellised tegevused, mis ei ole otseselt seotud kaupluse, tennisehalli/kohviku eesmärgipärase kasutusega. Seega jääb ala

omanike kanda hoonetevaheliste tegevuste lubamine, korrashoid, kujundamine jne. Piirkonna avalik ala on Laulasmaal kooli katastriüksus Kloogaranna tee 20.

Kõrghaljastuse istutamiseks puudub maantee ja kaupluse vahel piisav ruum. Kergliiklustee ja parkla vahele jääva haljasala all paiknevad Lahevesi AS-i vee- ja kanalisatsioonitorustikud, mis on rajatud 2021. aastal. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2 m. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse § 3 lõike 2 kohaselt peab ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndis hoiduma tegevustest, mis võib ehitisi kahjustada, sh ei tohi istutada puid. Võimalik on paigaldada konteinerhaljastust. Planeeringu põhijoonisele ja tehnoorkude joonisele on kantud vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevööndid. Puude istutamine nähtavuskolmnurga alas on keelatud, kuna see vähendaks liiklusohutust.

Rahandusministeerium märgib, et vastavalt arvamuste ärakuulamisele kokkulepitule esitas arvamuse esitaja oma sõnastuse ettepaneku: "Planeeritud kinnistul tuleb säilitada olemasolev minimaalselt 200 m<sup>2</sup> suurune haljastatud plats, mis jääb Kloogaranna tee ja ärihoonete sissepääsude vahetusse lähedusse. Platsi eesmärgiks on olla avalikult kasutatav ala istepinkide ja muu linnamööbliga (detailplaneeringu illustreeriv joonis, joonis 6). Platsi lahendust ja paiknemist võib planeeritavatel kruntide projekteerimisel muuta vaid tingimusel, et platsi suurus on minimaalselt 200 m<sup>2</sup> ja asukoht on hoonete peasissepääsude vahetus läheduses."

21.09.2022 kirjaga andis Lääne-Harju Vallavalitsus teada, et ei nõustu esitatud muudatusettepanekuga ning jääb oma varasema seisukoha juurde. Rahandusministeerium (02.11.2022) leidis, et antud juhul on oluline käsitleda detailplaneeringus avalikku ruumi ja tuua välja vastavad kaalutlused ning tegi ettepaneku siiski detailplaneeringut täiendada. Lääne-Harju Vallavalitsus vastas 13.12.2022 kirjaga, milles põhjendas Looveeri pakutud sõnastuse lisamata jätmist detailplaneeringusse. Kohalik omavalitsus jäi seisukohale, et alale kavandatav hoonestusvaba ruum on piisav, võimaldamaks ala kasutajatel seal asuva ruumi eesmärgipärast kasutust tagades ka piisava avaliku ruumi kavandamist. Vallavalitsus ei pidanud põhjendatuks seada täiendavat kohustust avaliku ruumi ettenägemiseks ning leidis, et käesoleval kujul lahenduse kehtestamine ei riiva ega ole vastuolus kellegi õigustega.

Vallavalitsus selgitas täiendavalt, et õiguslikult määramata avaliku ruumi ei saa sisustada igakordselt detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel. Sellised põhimõtted tuleb määrata üldplaneeringuga. Kloogaranna tee 26 ala näol ei ole tegemist uute hoonete rajamisega, vaid juba kasutuses olevate hoone rekonstrueerimisega kaupluse puhul ja uue hoone ehitusega krundil 2. Detailplaneeringu ala puhul on tegemist väljakujunenud alaga, mitte uue planeeritavaga. Kauplus on antud alal tegutsenud üle 10.a. Kõik vajalikud liikumisvõimalused planeeritavale alale on olemas juba tänasel päeval ning need võimalused jäävad nii ka edaspidi, detailplaneering seda ei muuda. Ligipääs igas elukaare vanuses inimestele on ka hetkel tagatud - see seisneb nii ratastooli, kui rattaga tulijale ligipääsuks on olemas madalad kõnnitee äärekivid, kohad, kus rattaid hoida, invaparkimiskohad, kergliiklustee, mugavad parkimiskohad, automaatselt avanevad uksed jne.

Kinnistute omanikud on kohustatud tagama normidele ja õigusaktidele vastavad lahendused hoonete projekteerimisel, rajamisel ja haldamisel. Vallavalitsus kontrollib hilisemates ehitusloa ja kasutusloa protsessides, et kõik normidele vastavad nõuded oleksid täidetud. Ligipääsetavus konkreetsetele ehitistele on võimalik tagada ja hinnata konkreetse hoone projektiga ehitusloa menetluses.

Rahandusministeeriumi hinnangul on avaliku ruumi käsitus oluline ja seda on palutud kohalikul omavalitsusel täiendavalt kaaluda. Lääne-Harju Vallavalitsus on omapoolsed

seisukohad ja kaalutlused esitanud. Vastavalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (KOKS) §-le 6 on kaalutusõiguse alusel planeeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle kompetentsi kuulub kohaliku elu küsimuste, kaasa arvatud ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Antud juhul on Lääne-Harju vald asunud seisukohale, et planeering vastab valla ruumilise arengu eesmärkidele ning ei pea põhjendatuks kinnistule täiendava avaliku ruumi ette nägemist. Seega on kohaliku omavalitsuse pädevuses ka tagada, et planeeringulahendus vastaks planeerimisseaduse, sealhulgas PlanS § 8 sätestatud elukeskkonna parendamise põhimõttele. Lähtudes omavalitsuse poolt toodud täiendavatest selgitustest, saab käesoleval juhul asuda seisukohale, et kavandatav hoonestusvaba ruum on piisav ning samuti on kõigile tagatud võimalused ala eesmärgipäraseks kasutamiseks. Rahandusministeerium ei nõustu aga täielikult valla seisukohaga, et avaliku ruumi sisustamine detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel ilma, et vastavad põhimõtted oleksid üldplaneeringus toodud, oleks võimatu. Detailplaneeringu eesmärgiks on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine (PlanS § 124 lg 2). Seega tuleb detailplaneeringu koostamisel lähtuda küll üldplaneeringus seatud tingimustest, kuid samas tuleb tagada alale tervikliku ruumilahenduse loomine, mille raames tuleb hinnata ja kaaluda kõiki asjaolusid, sh piisava avaliku ruumi olemasolu ja võimalusi selle kasutamiseks. Eeltoodut toetab ka PlanS § 8 toodud elukeskkonna parendamise põhimõte, mis näeb mh ette, et planeeringuga tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku, samuti kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks. Eeltoodut ei ole võimalik tagada ilma avaliku ruumi kavandamiseta. Märgime, et eelviidatud põhimõtte järgimise kohustus on kõigi planeeringuliikide koostamisel ja selleks ei ole vajalik vastavate põhimõtete olemasolu liigilt kõrgemas planeeringus.

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

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. 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. Rahandusministeeriumi pädevusse kuulub planeeringulahenduse õigusaktidele vastavuse kontrollimine.

Rahandusministeeriumile esitatud materjalidest nähtuvalt on arvamuse esitaja olnud teadlik planeeringulahendusest ning saanud väljendada oma seisukohti planeeringu koostamise käigus. Seda tõendab ka arvamuse 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 koostamisse kaasatud ehk detailplaneeringu menetlemine on viidud läbi vastavuses avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõttega (PlanS § 9).

Rahandusministeerium asub seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud kirjaliku arvamuse esitanud isiku 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 (Transpordiamet, Päästeamet,

võrguvaldajad) ning detailplaneeringu koostamisel on kaasatud ja planeeringulahendusest teavitatud puudutatud isikuid. Rahandusministeeriumi 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 § 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>1</sup> Eriti hoolikalt tuleb põhjendada selliseid planeeringuotsuseid, millega kitsendatakse isikute maakasutuse ja ehitamise õigust või mille vastu on esitatud vastuväiteid planeeringu koostamise käigus<sup>2</sup>. Palume kohalikul omavalitsusel detailplaneeringu kehtestamise otsustamisel ja otsuse vormistamisel arvestada eelmärgitud motiveerimise põhimõtetega.

**Võttes aluseks PlanS § 138 lõike 3 ning arvestades riigihalduse ministri 01.02.2019 käskkirja 1.1-4/16 punktis 2 antud volitust, kiidan heaks Laulasmaa külas Kloogaranna tee 26 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ning tagastan planeeringu kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.**

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

Juhime tähelepanu, et Rahandusministeeriumi heakskiitu detailplaneeringule ei saa pidada eelhaldusaktiks. Tegemist on HMS § 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>3</sup>

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

Lugupidamisega

---

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

<sup>2</sup> RKHKo 3-3-1-37-04

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

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Kaia Sarnet

regionaalvaldkonna asekanstler

Koopia:

MTÜ Lohusalu Rahvas, OÜ Entec Eesti, Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS, Ralf Pärni

Loona Kangur 715 5803

Loona.Kangur@fin.ee