



## LÄÄNE-HARJU VALLAVALITSUS

Kent Märjamaa

Teie 01.03.2024 kiri ettepanekuga

Meie *kuupäev allkirjas* nr 6.1/128-20

### **Vastus Avokaado detailplaneeringu avalikul väljapanekul laekunud ettepanekutele**

Olete esitanud avalikul väljapanekul Avokaado detailplaneeringu lahendusele kirjaga vaide ja ettepanekud detailplaneeringu muutmiseks. Vaide kohta edastati teile e-postiga Lääne-Harju Vallavalitsuse 12.03.2024 korraldus nr 153.

Alljärgnevalt esitame Vallavalitsuse seisukohad vastavalt teie kirjas toodud ettepanekute järjestuses teemade kaupa.

1. Planeeringuala laiendamine Külati tee (teeregistri nr 5620082) transpordimaa (katastritunnus 56202:001:0736) ja Külati tee L3 transpordimaa (katastritunnus 43101:001:0192) katastriüksuste kaasamisega kuni kõrvalmaanteeni Paldiski-Padise tee (teeregistri nr1174).

Põhjendate seda vajadusega rekonstrueerida vastav tee kahe-suunalist liiklust võimaldavaks tänavaks koos kõnnitee ja tänavavalgustusega. Väidate et Külati tee on halvas seisukorras ja sellel ei ole võimalik kahe-suunaline ohutu liiklemine. Vallavalitsusele jääb selgusetuks millele baseerub selline väide. Avokaado detailplaneeringu seletuskirjas p. 5.2 on tekst „Juurepääs Avokaado maaüksusele on Külati teelt, mis on kahe-suunalise liiklusega tee, mille asfaltkattega sõidutee on 3,0 kuni 4,0 m laiune. Mõlemal pool sõiduteed paiknevad haljasribad, kõnniteed puuduvad.“ Riigihanke “Asfalt- ja mustkatete ehitus” (viitenumber 198280) alusel ehitati Külati tee ümber. Seetõttu on alusetu väita et tee on halvas seisukorras.

Maa-ameti kaardirakenduse kaardilt mõõdetuna on Külati tee (katastritunnus 56202:001:0736) transpordimaa katastriüksuse keskmine laius 8 m ja Külati tee L3 transpordimaa (katastritunnus 43101:001:0192) laius 7 m. Kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ lisa 1 tabel 8 põhjal on Külati tee ühise sõidurajaga kahe-suunaline tee, mille sõiduraja minimaalne laius kiirusel 40 km/h on 2,75 m, millele lisandub tugipeenar 0,5 m ja kindlustatud peenar 0,5 m mõlemas servas. Seega olemasolev tee on liiklemiseks piisavalt lai kahele autole liiklemiseks kuna liiklussagedus ei ole suur. Kui arvestada teie ettepanekuga kahele sõidurajale koos kõnniteega, siis lisandub vastavalt tabel 41 kergliiklustee vahetel külgnemisel äärekivi korral  $1,5+0,5=2$  m. Seega vajalik minimaalne maa vajadus sellisele teele oleks  $4,75+2=6,75$  m. Kui arvestada kahe sõidurajaga teemaa vajadust, siis on see  $6,75+2,75=9,5$  m. Kui lisada valgustusmastid siis lisandu vee 2 m. Lisaks peavad teemaale ära mahtuma tehnovõrgud ja vajadusel tee muud elemendid. Külati tee L3 transpordimaa (katastritunnus 43101:001:0192) katastriüksusel paikneb Elektrilevi OÜ-le kuuluv maakaabelliin millele kergliiklustee rajamine raskendatud.

Tegemist ei ole linnalise piirkonnaga ja intensiivse liiklusega teega ning arvestades olemasolevate transpordimaa kruntide laiustega ei ole teie ettepanek põhjendatud ja ka võimalik. Planeeringuga Lisanduv elamute arv on 17 ja kui arvestada kahe autoga pere kohta lisandub 34 autot. Kuna ehitamine on ajas hajutatud tegevus siis ei ole see märkimisväärse liikluskoormuse lisandumine. Seetõttu ei ole teie ettepanek põhjendatud ja sellega ei arvestata.

## 2. Ehitusmahud ja tingimused

Padise valla üldplaneeringu seletuskirjas p.5.4.3 Madise kiriku ümbruse kohta kirjeldatud ala asub teisel pool Paldiski-Padise tee (teeregistri nr1174) teed. Kirik asub paekõrgendikul ja kiriku ümber on veel ajalooliselt säilinud talukohad, mille piirid on looduses on graniitkividega osaliselt piiritletud.

Kõnealune väärtuslik külamiljööga piirkond on piiritletud Padise üldplaneeringu kaardil.

Avokaado detailplaneeringu ala ei asu selles piirkonnas ja detailplaneering ei ole vastuolus Padise valla üldplaneeringuga. Väidate et 5000 m<sup>2</sup> suurused krundid ei sobi külamiljöösse ja tuleks suurendada 1ha suurusteks on alusetu. Vastavalt Padise valla üldplaneeringule on minimaalne krundi suurus 2500 m<sup>2</sup>. Maa-ameti kaardilt nähtub et lähialas on elamaa kruntide suurused 4000-10000 m<sup>2</sup> suurused.

Katastritunnus	Sihtotstarve	KÜ nimetus	Pindala
56202:001:0700	maatulundusmaa	Ulla	2,05 ha
43101:001:1784	maatulundusmaa	Männituka	1,22ha
56202:001:1155	elamumaa	Juuli	6438
56202:001:1154	elamumaa	Jüri	6431
56202:001:1153	elamumaa	Mari	6313
56202:001:1152	elamumaa	Leena	6359
56202:001:1159	elamumaa	Vilma	5486
56202:001:1160	elamumaa	Ado	5215
56202:001:1161	elamumaa	Kai	5507
56202:001:1162	elamumaa	Johannese	5506
56202:001:1157	elamumaa	Liisu	6607
56202:001:0437	elamumaa	Ööbiku	10053
56202:001:0438	elamumaa	Matise	10851
43101:001:0434	elamumaa	Odi-Nurga	5495
56202:001:0735	elamumaa	Sireli	4006
56202:001:0732	elamumaa	Kibuvitsa	4076
56202:001:0728	elamumaa	Sambliku	4322
56202:001:0733	elamumaa	Liivatee	4296
56202:001:0731	elamumaa	Muuluka	4267
56202:001:0729	elamumaa	Karukella	4271
56202:001:0734	elamumaa	Põldmaraja	4417
43101:001:0435	elamumaa	Lodjapuu	5683
43101:001:0437	elamumaa	Kuslapuu	5782
56202:001:0976	elamumaa	Koidu	10674
56202:001:0977	elamumaa	Lätte	10611
56202:001:0978	elamumaa	Loona	10531
56202:001:0974	elamumaa	Allika	10600
56202:001:0975	elamumaa	Põlise	10514
43101:001:0798	elamumaa	Õnniste	6397
43101:001:0797	elamumaa	Tavaste	6558
Keskmine	elamumaa		6688,071

Planeeringuga kavandatud kruntide suurused on 5093-6989 m<sup>2</sup>. Seetõttu ei ole teie ettepanek põhjendatud ja ei kuulu arvestamisele.

## 2.1 Kiviaed kruntidel 1-4

Planeeringu põhijoonisel on olemasolev kiviaed kruntidel 3 ja 4 ja seda ei likvideerita. Kruntidel 1 ja 2 kiviaed puudub. Seletuskirja täiendatakse Kiviaia säilitamise ja taastamisega kruntidel 3 ja 4. Seletuskirjas p.8.3 on määratud piirdeaia võimalik asukoht õueala ümber. Kujunduslikult stiililt sobivana looduskeskkonda. Piirdeks võib kasutada ka looduslikku hekki või kiviaeda.

2.2 Ettepanek vähendada elamu ehitisealust pindala 150 m<sup>2</sup> ja hoonete arv kahele abihoonele millest üks on kuni 20 m<sup>2</sup>.

Kuna kruntide suurused on piisavalt suured ja detailplaneering on ruumiliselt hoonestusalade paigutamisel hästi läbi töötatud, siis ei ole 600 m<sup>2</sup> summaarne hoonete ehitisealune pindala ebaproportsionaalselt suur. Ebaproportsionaalne on teie poolt soovitud ehitisealune pindala. Täpsustuseks võiks eraldi lisada elamu maksimaalse ehitisealuse pindala suurus. Teie poolt pakutud 150 m<sup>2</sup> on liigselt piirav ja teie poolt põhjendamata. Sama kehtib ettepaneku kohta piirata elamu kõrgus 7,5 m ja katusekalded alates 30° ning lamekatuseid mitte lubada. Need ettepanekud ei ole vastuvõetavad, sest kitsendavad liigselt ja alusetult tulevaste krundi omanike õigusi võrreldes piirkonnas juba olemasolevate hoonete omanike õigustega. Hoonete väliviimistluse kohta rangete reeglite ette kirjutamine ei ole põhjendatud kuna hoone edaspidisel projekteerimisel lahendab arhitekt ehitusprojektiga elamu ja abihooned piirkonnale sobivalt koostöös krundi omanikuga. Seda ettepanekut ei arvestata, kuna detailplaneeringu seletuskirjas toodud juhised on piisavad.

## 2.3 Juurdepääs krundile 1

Juurdepääs krundile 1 on näidatud suunaliselt. Täpne asukoht selgub edaspidisel projekteerimisel. Olemasoleva tee osas tuleb täpsustada kas tee likvideerida või on vajadus servituudi seadmiseks.

## 2.4 Haljastus

Detailplaneeringule on teostatud dendroloogiline hinnang ja selle alusel on antud põhijoonisel soovitud hoonestusalade paiknemise ja tingimused kõrghaljastuse säilitamise ja asendusistutuse kohta. Edaspidisel projekteerimisel on need aluseks konkreetse krundi plaanilahenduse koostamiseks.

Raieluba väljastatakse ehitusloa järgselt vastavalt ehitusprojektile. Lageraie on välistatud.

Kruntide puhul on detailplaneeringu faasis ebamäärane rääkida puude säilitamise protsendist, kuna selleks puudub piisav detailsus. Seda saab otsustada edaspidisel krundi projekteerimisel millises ulatuses krundi hoonete ja rajatistele ette jäävad puud tuleb raadada. Padise valla üldplaneeringus ei ole antud konkreetseid kõrghaljastuse säilitamise juhiseid ja protsente. Seetõttu on kruntidel 1-4 80% kõrghaljastuse säilitamise kohustuse ettepanek ebamäärane ning ei kuulu arvestamisele. Põhijoonisel on kruntidel 1-4 selgelt markeeritud idapoolsel küljel asendusistutuse ja säilitamise kohustusega aladena.

## 2.5 Tehnovõrgud

Detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus baseerub Pinnaseuuringud töö nr 23-02-07 geotehnilisele uuringule ja veeseadusele. Keskkonnaameti kaasamiseks puudub vajadus ja seaduslik kohustus. Keskkonnaamet kaasatakse ehitusloa menetluses konkreetset igat krundi korral.

Keskkonnamõtjude hindamise vajadus puudub kuna tegemist on üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga ja planeeringuga kavandatud tegevused ei oma olulist keskkonnamõju mille puhul tuleks läbi viia keskkonnamõtjude hindamine.

**Detailplaneeringule esitatud ettepanekute avalik arutelu toimub 16.05.2024 k. 16:00 Lääne-Harju Vallavalitsuse istungite ruumis aadressil Rae 38, Paldiski linn.**

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Erki Ruben  
abivallavanem

Ado Pallase  
ado.pallase@laneeharju.ee