



LÄÄNE-HARJU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Paldiski

31.01.2023 nr 76

Detailplaneeringu kehtestamine

Keila Vallavalitsuse 04.10.2017 korraldusega nr 667 algatati detailplaneering Keila vallas Laulasmaa külas Kloogaranna tee 26 (katastritunnus 29503:022:0320) kinnistul ja lähialal.

Planeeritav kinnistu asub Lääne-Harju vallas Laulasmaa külas Tallinn - Rannamõisa - Kloogaranna tee (tee nr 11390) ja Laulasmaa tee (tee nr 2951250) ristmiku vahetus naabruses. Planeeritav ala piirneb põhjas Laulasmäe rohumaa 16 (katastritunnus 29503:022:0005) maatulundusmaa ja Miku vkt 9 (katastritunnus 29503:010:0070) elamumaaga, idas Miku vkt 41 (29503:010:0002) elamumaaga, lõunas Laulasmaa tee 1 (katastritunnus 29503:022:0010) maatulundusmaa ja Laulasmaa tee L1 (katastritunnus 29501:001:0473) transpordimaaga, läänes 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee (katastritunnus 29501:007:0416) transpordimaaga. Planeeritav ala ligikaudne pindala 1,2 ha. Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

Detailplaneeringu algatamise teated avaldati Ametlikes Teadannetes 16.10.2017, Keila Valla Lehes 17.10.2017 ja Harju Elus 27.10.2017. Detailplaneeringuga moodustatakse kaks ärimaa krundi. Krundile 1 on planeeritud ehitusõigus summaarse ehitisealuse pindalaga 2000 m² kaupluse laienduseks. Krundile 2 on planeeritud ehitusõigus kuni kolme hoone sh tennisehalli ehitamiseks summaarse ehitisealuse pindalaga 2000 m². Hoonete lubatud kõrgused on 12 m. Parkimine on lahendatud omal krundil. Veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud liitumisega ühisveevarustuse ja -kanalisatsioonitrassidega. Tulekustutuse veevarustuseks rajatakse täiendav mahutiga veevõtukoht.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Transpordiamet 22.02.2022 kirjaga 7.2-2/22/1862-2, Päästeamet 25.02.2022 kirjaga nr 7.2-3.1/458-2 ja Elektrilevi OÜ 18.01.2022 kirjaga nr 9432291634, Telia AS 19.01.2022 kirjaga nr 36000841 ja Aktsiaselts Lahevesi 26.01.2022 e-kirjaga.

Detailplaneering võeti vastu Lääne-Harju Vallavalitsuse 08.03.2022 korraldusega nr 185 „Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine“. Teated avaliku väljapaneku toimumisest avaldati ajalehes Harju Elu 18.03.2022 ja 22.03.2022 Lääne-Harju Valla Lehes. Detailplaneeringu avalik väljapanek viidi läbi 06.04.–20.04.2022 Lääne-Harju Vallavalitsuses (Rae 38, Paldiski linn) ja Laulasmaa raamatukogus, aadressil Kloogaranna tee 20, Laulasmaa küla ning valla veebilehel. Avalikul väljapanekul laekus üks ettepanek MTÜ-lt Lohusalu Rahvas. Kloogaranna tee 26 detailplaneeringu avalikul väljapanekul laekunud ettepanekute avalik arutelu toimus 02.06.2021. Osa võttis 7 inimest. Ettepanekuid esitanud MTÜ Lohusalu Rahvas esindaja ei osalenud arutelul. Teade avaliku arutelu toimumise kohta avaldati 18.05.2022 ilmunud Lääne-Harju Valla Lehes. Kokkuvõtte avaliku arutelu tulemustest avaldati 10.06.2022 ilmunud Harju Elus. Rahandusministeerium tegi 13.07.2022 kirjaga nr 15-3/5089-2 kohalikule omavalitsusele ettepaneku kaasata detailplaneeringu menetlusse Kloogaranna tee 29 ja Lohusalu tee 2 kinnistute omanikud. Lääne-Harju Vallavalitsus kaasas täiendavalt

Kloogaranna tee 29 ja Lohusalu tee 2 katastriüksuste omanikud ja esitas 15.08.2022 kirjaga nr 6-1/90-14 täiendavad menetlusdokumendid Rahandusministeeriumile menetluse jätkamiseks. Rahandusministeerium korraldas 8. septembril 2022 vaidlevate poolte ärakuulamise.

Arutelul Rahandusministeeriumis lepitati kokku, et avalikku ruumi käsitleva sõnastusettepaneku esitab J.-A. Looveer kohalikule omavalitsusele, kes edastab muudatusettepaneku omakorda huvitatud isikutele. Juhul, kui selline täpsustus sobib, saavad kohalik omavalitsus ja arvamuse esitaja kokku leppida arvamusest loobumise ning teavitavad sellest Rahandusministeeriumi. J.-A. Looveer esitas 15.09.2022 e-kirjaga ettepaneku detailplaneeringu seletuskirja täiendamiseks järgmises sõnastuses: „*Planeeritud kinnistul tuleb säilitada olemasolev minimaalselt 200 m² 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 m² ja asukoht on hoonete peasissepääsude vahetus läheduses.*“ Lääne-Harju Vallavalitsus edastas Rahandusministeeriumile 21.09.2022 kirjaga nr 6-1/90-20 kokkuvõtte Rahandusministeeriumis toimunud ärakuulamise järgsest e-kirjavahetusest planeeringu koostaja ja J.-A. Looveeriga ning andis teada, et huvitatud isikud ei nõustunud esitatud muudatusettepanekuga ning palus detailplaneeringu menetlust jätkata. Rahandusministeerium palus 02.11.2022 kirjas nr 15-3/7596-2 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. Vastavalt detailplaneeringu lähteseisukohtadele on mõlemal jagataval krundil lubatud ehitusõigus 2000 m². Planeeringu põhijoonisel krundil 1 on MTÜ poolt esitatud nõude täitmine võimatu ja ebamõistlik. Ennekõike ei ole kindlasti ohutu ja heitgaaside tõttu mõistlik tekitada kaupluse „sissepääsu vahetusse lähedusse“ ja sõidukite parklasse liikumise juurde spetsiaalne ala, kus lapsed koguneksid (jookseksid) ning täiskasvanud aega veedaksid. Oht parkla vahetus läheduses õnnetuste tekkimiseks on suur.

Krundil 2 lisanduvat hoonemahtu arvestades on võimalik selline ala alles jätta, kuid see selgub edaspidisel hoone projekteerimisel. Seetõttu ei pea vallavalitsus vajalikuks J.-A. Looveeri poolt esitatud sõnastuse lisamist detailplaneeringu seletuskirja järgmisest kaalutlustest: hinnates planeeringulahendust (kus hoonestusest vabaksjääva ala suurus on ligikaudu 60–65%) oleme seisukohal, et alale kavandatav hoonestusvaba ruum on piisav võimaldamaks ala kasutajatel seal asuva ruumi eesmärgipärast kasutust tagades ka piisava avaliku ruumi kavandamist. Vallavalitsus ei pea põhjendatuks piirata arhitekti loominguvabadust edasiseks projekteerimiseks. Käesoleval kujul lahenduse kehtestamine ei riiva ega ole vastuolus kellegi õigustega.

Vallavalitsus selgitas täiendavalt, et õiguslikult määramata avalikku 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 aasta. 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 avanuvad uksed jne.

Rahandusministeerium tutvus esitatud põhjendustega ja andis 18.01.2023 kirjaga nr 15-3/5089-3 vastavalt planeerimisseaduse § 138 lõikele 3 heakskiidu Kloogaranna tee 26 planeeringule asudes seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud kirjaliku arvamuse esitanud isiku seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid heakskiidu andja poolt tagamisele.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeerimisseaduses (PlanS) sätestatud detailplaneeringu koostamise ja avaliku menetluse nõuetega ning täidetud on PlanS §-s 126 nõutud kohustuslikud ja lisaks muud asjakohased detailplaneeringu ülesanded.

Planeerimisseaduse § 139 lõigete 1, 3, 4 ja lõike 6 punktide 1 ja 4, Lääne-Harju Vallavolikogu 30.01.2018 otsuse nr 7 „Ehitusseadustikus ja planeerimisseaduses sätestatud ülesannete delegerimine“ punkti 2 alusel ja kooskõlas Keila Vallavalitsuse 04.10.2017 korraldusega nr 667 „Detailplaneeringu algatamine Laulasmaa külas, Kloogaranna tee 26 kinnistul ja lähialal“, Lääne-Harju Vallavalitsuse 08.03.2022 korraldusega nr 185 „Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine“ ja arvestades detailplaneeringu kooskõlastusi ning asjaolu, et detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamise kohustus on huvitatud isikul, millest tulenevalt planeeringu kehtestamisega Lääne-Harju vallale täiendavaid kohustusi ei kaasne

1. Kehtestada Lääne-Harju vallas Laulasmaa külas Kloogaranna tee 26 kinnistu ja lähiala detailplaneering (OÜ Entec Eesti töö nr 1331/21).

2. Avaldada teated detailplaneeringu kehtestamisest hiljemalt 14 päeva jooksul valla veebilehel ja Ametlikes Teadaannetes ning 30 päeva jooksul planeeringu kehtestamisest arvates ajalehes Harju Elu ja Lääne-Harju Valla Leht.

3. Lääne-Harju Vallavalitsusel teavitada 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates planeerimisseaduse § 127 lõikes 2 nimetatud isikuid ja asutusi.

4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

5. Käesoleva korralduse peale võib esitada vaide Lääne-Harju Vallavalitsusele või kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) 30 päeva jooksul korralduse teatavakstegemisest arvates.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaanus Saat
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Anti Pärtel
vallasekretär