



LÄÄNE-HARJU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Paldiski

07.02.2023 nr 95

Detailplaneeringu kehtestamine

Lääne-Harju Vallavalitsuse 15.12.2020 korraldusega nr 1206 algatati detailplaneering Lääne-Harju vallas Alliklepa külas Perbi-Luha (katastritunnus 43101:001:0223) ja Perbi-Niiduranna (katastritunnus 43101:001:0224) kinnistutel.

Planeeritavad kinnistud paiknevad osaliselt Padise valla üldplaneeringu põhijoonisel planeeringukohustusega alal, mille juhtotstarve on elamumaa. Planeeritavad kinnistud piirnevad põhjas Läänemere rannaga ja Perbi-Rannavalli (katastritunnus 43101:001:0222) maatulundusmaaga, idas Perbi (katastritunnus 56201:001:0998) maatulundusmaaga, kagus Perbiranna (katastritunnus 56201:001:0999) elamumaa, lõunas Perbi-Metsa (katastritunnus 43101:001:0230) ja Perbi-Kadaka (katastritunnus 43101:001:0229) maatulundusmaadega, läänes Männituka (katastritunnus 56201:001:0663) ja Kase (katastritunnus 56201:001:0658) elamumaa kinnistutega.

Kinnistud on osaliselt kaetud metsaga. Perbi-Luha kinnistu põhjapoolsel osal 1,9 ha ulatuses on püsielupaik KLO3001208. Kruntideks jagamisel on arvestatud püsielupaigaga KLO3001208 ja seetõttu asub jagatav ala väljaspool püsielupaika.

Planeeritav ala külgneb Päärbi ja Pertanina ning Perbiranna ja Perbijärve kinnistute kehtestatud detailplaneeringute aladega. Lääne-Harju Vallavalitsuse 02.11.2021 korraldusega nr 1139 on lähialas kehtestatud Perbi-Nurme ja Perbi-Heinamaa kinnistute ja lähiala detailplaneering. Padise valla üldplaneeringus on Kolviku tee märgitud avaliku kasutusega teena. Juurdepääs moodustatavatele kruntidele lahendatakse avaliku kasutusega Alliklepa teelt (tee nr 5620143) alates Alliklepa tee L6 (katastritunnus 43101:001;0843) transpordimaa kinnistust mööda olemasolevat avalikuks kasutamiseks määratavat Kolviku teed (tee nr 5620002). Kolviku tee avalikuks kasutamiseks seatakse erakinnistutele Lääne-Harju valla kasuks isiklik kasutusõigus või sundvaldus. Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

Detailplaneeringu algatamise teated avaldati Ametlikes Teadannetes 23.12.2020, ajalehtedes Harju Elu 15.01.2021 ja Lääne-Harju Valla Lehes 19.01.2021. Detailplaneeringuga moodustatakse 4 elamumaa krunti, üks transpordimaa krunt ja üks maatükk jääb maatulundusmaaks. Igale elamumaa krundile on planeeritud ehitusõigus kuni neljale hoonele summaarse ehitisealuse pindalaga vastavalt krundile 310 m² või 350 m². Hoonete lubatud kõrgused on elamul 9 m ja abihoonel 6 m. Parkimine on lahendatud omal krundil. Veevarustus on lahendatud puurkaevudega ja kanalisatsioon lokaalselt kogumismahutitega. Tulekustutuse veevarustuseks on ette nähtud mahutiga veevõtukoht 260 m kaugusel Kolviku tee ning Pärna tee ristmikul vastavalt kehtestatud Päärbi ja Pertanina detailplaneeringule.

Detailplaneering võeti vastu Lääne-Harju Vallavalitsuse 05.04.2022 korraldusega nr 335 „Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine“. Teated avaliku väljapaneku toimumisest avaldati 11.04.2022 valla veebilehel, 14.04.2022 ajalehes Harju Elu ja 20.04.2022 Lääne-Harju Valla Lehes. Detailplaneeringu avalik väljapanek viidi läbi 04.05.–18.05.2022 Lääne-Harju Vallavalitsuses (Rae 38, Paldiski linn) ja Harju-Risti raamatukogus (Risti kool, Harju-Risti küla) ning valla veebilehel. Avalikul väljapanekul laekusid ettepanekud alternatiivsete juurdepääsude kohta Alliklepa küla kruntide omanikelt. Lääne-Harju Vallavalitsus vastas ettepanekuid esitanud isikutele 16.06.2022 kirjaga nr 6-1/78-13. Avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimus 29.06.2022. Teade avaliku arutelu toimumisest avaldati 10.06.2022 ajalehes Harju Elu ja 15.06.2022 Lääne-Harju Valla Lehes. Avalikul arutelul osapooled kokkuleppele ei jõudnud.

Lääne-Harju Vallavalitsus esitas 13.10.2022 kirjaga nr 6-1/78-15 detailplaneeringu Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks. Rahandusministeerium korraldas 24. novembril 2022 algusega kell 13.00 osapoolte arvamuste ärakuulamise. Kuulamise käigus otsustati täiendada planeeringu seletuskirja peatükki 3.4. „Olemasolevad teed ja juurdepääsud“ lisati, et „Kehtivas üldplaneeringus on piirkonnas tulenevalt planeerimisseaduses sätestatud üldplaneeringu ülesannetest kohalike teede üldiste asukohtadena määratud ka trassid lõuna ja ida suunas, kuid nende kasutamine juurdepääsuna planeeringualale või liikluse hajutamiseks koostatava planeeringu elluviimiseks arvestades lisanduvat liikluskoormust ei ole seni olnud vajalik. Üldplaneeringu edasisel realiseerimisel Kuusetuka, Järvemetsa, Ugla-Mäe ja Kolviku kinnistutel elamukruntide moodustamise näol võib tekkida vajadus Kolviku tee ida-suunalise osa ning Kolviku ja Alliklepa teede täiendava ühendustee rajamiseks vastavalt üldplaneeringule, mis omakorda loob ka koostatavale planeeringualale liikluse hajutamiseks täiendavad juurdepääsud.“. Seega võeti arvesse liikluse hajutamise vajaduse ettepanekut ja täpsustati alternatiivsete juurdepääsude lahendamise vajaduse tekkimise tingimusi.

Rahandusministeerium andis Perbi-Luha ja Perbi-Niiduranna kinnistute detailplaneeringule 21.12.2022 kirjaga nr 15-3/8208-3 heakskiidu milles märkis, et „*Kohaliku omavalitsuse ülesanne on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (KOKS) § 6 lõike 1 kohaselt kohaliku elu küsimuste, kaasa arvatud ruumilise planeerimise, valla või linna teede ehitamine ja korrashoiu korraldamine. Seetõttu juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate õigusaktidega, on erinevate huvide arvestamisel ning kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus.*

Kuna Kolviku tee sundvalduse seadmise osas on pooleli kohtumenetlus, selgitame, et PlanS § 126 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu kohustuslikeks ülesanneteks planeeringuala kruntideks jaotamine; krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste määramine. Lisaks on detailplaneeringuga võimalik servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine. Detailplaneering on sisuliselt ehitusõigust määrav dokument ning selle koosseis ei pea kindlaks määrama kinnisasja sundvalduse seadmise üksikasju. Detailplaneering on kava, mis määrab edasise tegevuse alused. Ainuüksi detailplaneering ei anna õigust ehitamiseks. Detailplaneering on avalik-õiguslik kokkulepe ja see ei asenda poolte asja- või võlaõiguslikku kokkulepet eratee kasutamiseks, samuti ei ole detailplaneering seadusjärgne kinnisasja kitsendus. Seega tuleb detailplaneeringuga näidata ära juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt ning vajadusel selleks servituudi/sundvalduse seadmise vajadus, kuid peab arvestama, et vastavale kokkuleppele ei pruugita siiski jõuda. ...Arvestades, et antud asjas on käimas kohtuvaidlus, otsustatakse kohtumenetluse käigus, kas sundvalduse seadmine arvamusi esitanud isikute kinnisasjadele on olnud õiguspärane või mitte.“.

Kuna planeeringualaga piirneb olemasoleva Kolviku teega, siis lahendatakse juurdepääs Kolviku tee kaudu üldplaneeringus ettenähtud viisil.

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute elanike lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalikke teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Rajatavad hooned tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust ning muudavad piirkonda ilmekamaks. Planeeringualal ja vahetus läheduses ei asu muinsuskaitsealused mälestisi ja nende kaitsevööndeid. Sellest tulenevalt võib eeldada, et hoonete rajamisel negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub. Detailplaneeringu realiseerimisel negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse muutumise tõttu. Pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub. Detailplaneeringul puudub oluline mõju looduskeskkonnale.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 16.03.2022 kirjas nr 7.2-3.1/1410-2 toodud tingimusel, Keskkonnaamet 24.03.2022 kirjaga nr 6 2/22/2979 4 ja Elektrilevi OÜ 20.12.2021 kirjaga nr 2230229458.

Planeerimisseaduse § 139 lõigete 1, 3, 4, 4¹ ja lõike 6 punkti 4, Lääne-Harju Vallavolikogu 30.01.2018 otsuse nr 7 „Ehitusseadustikus ja planeerimisseaduses sätestatud ülesannete delegeerimine“ punkti 2 alusel ja kooskõlas Lääne-Harju Vallavalitsuse 15.12.2020 korraldusega nr 1206 „Detailplaneeringu algatamine“, Lääne-Harju Vallavalitsuse 05.04.2022 korraldusega nr 335 „Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine“ ja Rahandusministeeriumi 21.12.2022 kirjaga nr 15-3/8208-3, millega anti heakskiit Perbi-Luha ja Perbi-Niiduranna kinnistute detailplaneeringule ning arvestades detailplaneeringu kooskõlastusi ja asjaolu, et huvitatud isikuga sõlmitud detailplaneeringu koostamise korraldamise lepinguga (registreeritud 18.12.2020 nr 6-1/78-1) on huvitatud isikule üle antud detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamise kohustus, millest tulenevalt planeeringu kehtestamisega Lääne-Harju vallale täiendavaid kohustusi ei kaasne

1. Kehtestada Lääne-Harju vallas Alliklepa külas Perbi-Luha ja Perbi-Niiduranna kinnistute detailplaneering (TS-PROJEKTBÜROO OÜ töö nr 13-20DP).

2. Avaldada teated detailplaneeringu kehtestamisest hiljemalt 14 päeva jooksul valla veebilehel ja Ametlikes Teadaannetes ning 30 päeva jooksul planeeringu kehtestamisest arvates ajalehtedes 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 ning esitada kehtestatud detailplaneeringu kohta planeerimisseaduse § 4¹ lõikes 6 nimetatud andmed planeeringute andmekogusse.

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