



# LÄÄNE-HARJU VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Paldiski

27. november 2018 nr 146

### **Detailplaneeringu kehtestamine**

Vasalemma Vallavolikogu 29.12.2015 otsusega nr 69 „Veskikülas Lepa kinnistu detailplaneeringu algamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algamata jätmise” alitati üldplaneeringut muutev detailplaneering Veskikülas Lepa kinnistul (katastritunnus 86801:001:0251, pindala 4,92 ha). Planeeringu eesmärgiks on Vasalemma valla üldplaneeringu kohase kõrghaljastuse säilitamisega väikeelamute ala (tähistatud E-1) sihtotstarbe osaline muutmine tootmishoonete jaoks, krundile ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, liikluskorralduse ja tehnovõrkude kavandamine ning haljastustingimuste määramine. Detailplaneeringu lähteseisukohad väljastati Vasalemma Vallavalitsuse 05.04.2016 korraldusega nr 74. Detailplaneering alutati Kehecon OÜ 17.11.2015 avalduse alusel seoses tootmistegevuse laiendamise vajadusega.

Vasalemma valla üldplaneeringus on antud piirkonnas võimalik kavandada väikeelamuid, elamupiirkonda teenindavaid kaubandus-, teenindus-, haridus-, tervishoiu- ja vabaaja harrastusega seonduvaid ettevõtteid ja asutusi, tehnootsuse, parke, haljasalaseid, mängu- ning spordiväljakuid. Hoonestuse asukohta kavandamisel tuleb säilitada olulised puud ja puistu terviklikkus.

Planeeritav ala piirneb kagus 17 Keila-Haapsalu teega (katastritunnus 86801:001:0123), läänes Toomi tee 2 (katastritunnus 86801:001:0377), Toomi tee 4 (katastritunnus 86801:001:0379), Toomi tee 6 (katastritunnus 86801:001:0382), Toomi tee 8 (katastritunnus 86801:001:0384) elamumaa kinnistutega ja Taela (katastritunnus 86801:001:0531) maatulundusmaa kinnistuga, lõunas Tammi (katastritunnus 86801:001:0532) tootmismaa kinnistud, põhjas Peetri (katastritunnus 86801:001:0457) ja Haava (katastritunnus 86801:001:0923) maatulundusmaa kinnistutega.

Detailplaneeringu algamise teated avaldati Vasalemma valla kodulehel, Ametlikes Teadaannetes 07.01.2016 ja ajalehes „Harju Elu“ 15.01.2016.

Koostöös ametiasutustega kaasati detailplaneeringu menetluse käigus planeeringusse täiendavalt naaberkinnistud Metsamaa (katastritunnus 86801:001:0245) ja Haava (katastritunnus 86801:001:0923) seoses Maanteeameti 13.07.16 kirja nr 15-2/16-00032/466 punktis 2 toodud tingimustel juurdepääsu rajamiseks olemasolevalt Lõhkeaine laoteelt. Vasalemma Vallavalitsuse 27.06.2017 korraldusega nr 127 jagati Veskiküla Metsamaa kinnistu (katastritunnus 86801:001:0245, pindala 3105 m<sup>2</sup> kaheks). Juurdepääsu võimaldava kinnistu nimeks määrati Pääsu. Pääsu kinnistu (katastritunnus 86801:001:0946, pindala 1547 m<sup>2</sup>) on omandanud Kehecon OÜ.

Lääne-Harju Vallavolikogu 30.01.2018 otsusega nr 12 "Veskiküla Lepa kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine" võeti vastu Lepa kinnistu detailplaneering ja korraldati selle avalik väljapanek 02.03.-01.04.2018 Vasalemma Külaraamatukogus asukohaga Vasalemma alevik Ranna tee 8. Avalikustamisel esitati kuue kirjaga arvamusi ja vastuväiteid detailplaneeringule. Martin Marmorile 31.03.2018 ja Aleksei Mihhailovi 31.03.2018 esitatud kirjad olid samasisulised. Samuti olid MTÜ Toomi Tee Arendus 31.03.2018, Ingrid Arge 31.03.2018, Aigar Terasmaa 31.03.2018 ja Helen Merelaine 31.03.2018 kirjad samasisulised.

Lääne-Harju Vallavalitsus vastas kirjalikele ettepanekutele koos omapoolsete põhjenduste ja seisukohtadega 25.04.2018 kirjaga nr 6-1/20-2 Martin Marmorile ja Aleksei Mihhailovile ning Toomi Tee Arendus mittetulundusühingule, Ingrid Argele, Aigar Terasmaale ja Helen Merelainele 25.04.2018 kirjaga nr 6-1/20-3.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimus 10.05.2018 Vasalemma vallamajas asukohaga Vasalemma alevik Ranna tee 8, kus tutvustati esitatud ettepanekuid ja nende ettepanekute arvestamist ning mitteamist.

Kuna vastuväiteid esitanud isikud ei loobunud oma vastuväidetest, siis esitas Lääne-Harju Vallavalitsus 12.06.2018 kirjaga nr 6-1/20-8 Lepa kinnistu detailplaneeringu Rahandusministeeriumile järelevalve teostamiseks ja heakskiitmiseks.

Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Harju talitluses toimus 29.08.2018 koosolek osapoolte seisukohtade ärakuulamiseks. Koosolekul tehtud ettepanekuna täiendati detailplaneeringu seletuskirja punkti 6.2 nõudega mitte halvenda olemasolevat olukorda ja sadeveed ei tohi valguda naaberkinnistutele ja punkti 9 täiendati puudutatud isikute kaasamise kohustusega ehitusprojekti koostamisel.

Lääne-Harju Vallavalitsus esitas 31.08.2018 kirjaga nr 6-1/20-14 koosolekul osalenud isikutele detailplaneeringu täiendatud seletuskirja ja andis võimaluse vastuväidetest loobumiseks. Seda võimalust kasutas Ingrid Arge. Aigar Terasmaa ei loobunud vastuväidetest. Ülejäänud ei vastanud etteantud tähtajaks.

Riigihalduse minister on detailplaneeringu järelevalve käigus tehtud täienduste arvestamisega andnud oma seisukohad Lepa kinnistu detailplaneeringule ja menetlusele 05.10.2018 kirjaga nr 14-11/7062-2 ning samas andnud detailplaneeringule heakskiidu.

Detailplaneeringuga on Lepa kinnistule võimalik rajada kolm tootmishoonet summaarse ehitisealuse pinnaga 17000 m<sup>2</sup>. Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus 14 m, katusekalle 0-45°, tulepüsivus TP-3. Parkimine on lahendatud oma krundil, kokku 68 parkimiskohta. Juurdepääs kinnistule 17 Keila-Haapsalu teelt tuleb rajada kohaliku tee kaudu. Veevarustus lahendatakse puurkaevuga ja tuletõrje veevarustus tiigi ja kuivhüdrandiga. Sadevesi kogutakse ja juhitakse tiiki.

Kõrghaljastus säilitatakse riigimaantee poolisel küljel ja lõunapoolsel küljel. Lepa kinnistut läbib 10 kV elektri õhuliin ja post kuuluvad likvideerimisele ning asendatakse maakaabelliiniga alates Kolonni alajaamast. Arendaja kohustus on projekteerida ja rajada kohaliku tee ja 17 Keila-Haapsalu tee ristmik.

## **Planeeringu lahenduse põhjendus ja ettepanekute arvestamine**

Vasalemma valla üldplaneering kehtestati Vasalemma Vallavolikogu 28.06.2011 otsusega nr 28. Vastuväiteid esitanud isikute kinnistud on moodustatud Mäepealtekõrtsi ja Toomi detailplaneeringuga, mis on kehtestatud Vasalemma Vallavolikogu 26.06.2007 otsusega nr 64. Akso-Haus majatehas alustas tootmist 2005. aastal endise Keila Autobaasi territooriumi krundil Haapsalu mnt 7c. Vasalemma valla üldplaneeringu kehtestamise ajaks ei olnud volikogul informatsiooni majatehase laiendamise ulatuse kohta. Haapsalu mnt 5b krundi ja Tammi tootmismaa kinnistud on moodustatud üldplaneeringut muutvate detailplaneeringutega, mis kehtestati Vasalemma Vallavolikogu 28.08.2012 otsustega nr 35 ja nr36. Lepa kinnistu omandas Kehecon OÜ 19.08.2015.

Planeerimisseaduse § 7 lõike 3 kohaselt peab kohalik omavalitsus tagama erinevate huvide ja väärtuste tasakaalustamise. Seda on kohalik omavalitsus teinud läbi üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute menetluse protsessi. Lepa kinnistu detailplaneeringu koostamisel on jälgitud elukeskkonna parandamise põhimõtteid vastavalt planeerimisseaduse §-le 8. Olemasoleva Toomi planeeringuala elukeskkond säilib. Planeeringuga kavandatakse tootmist väheväärtuslikule maale, millel ei esine väärtuslikke puid. Kinnistu on sestoonselt sademetest tingitud liigvee mõjude all ja asub maanteest tingitud müra mõju tsoonis. Seetõttu ei ole detailplaneeringuga Lepa kinnistule kavandatav tegevus piirkonnas uus, vaid olemasoleva tegevuse laiendamine, mis ei loo täiendavat müra elamutele, pigem toimib maanteelt leviva müra vähendajana toimides müratõkkeseinana olemasolevate hoonete ja maantee vahel. Hoonestusmahu suuruse visuaalse mõju vähendamiseks nõustuti ettepanekutega ja hooned tulevad helehalli värvitooniga. Toomi tee 2, 4 ja 6 kinnistute pooltel küljel säilitatakse kõrghaljastus ja istutakse elektriliini koridori täiendavat haljastust.

Hoone kõrguse vähendamine ei ole võimalik. Hoone kõrgusest tingituna võib esineda sügiseti hommikul lühiajalist varjude teket kruntidel Toomi tee 2, 4 ja 6. Asjaõigusseaduse § 143 lõike 1 kohaselt ei ole kinnisasja omanikul õigust keelata gaasi, suitsu, auru, lõhna, tahma, soojuse, müra, põrutuste ja muude seesuguste teiselt kinnisasjalt tulevate mõjutuste levimist oma kinnisasjale, kui see ei kahjusta oluliselt tema kinnisasja kasutamist ega ole vastuolus keskkonnakaitse nõuetega. Mõjutuste tahtlik suunamine naaberkinnisasjale on keelatud. Varjude lühiajaline teke ei kahjusta oluliselt kinnisasja omaniku õigusi, kuna varjud tekivad ka kruntidel kasvavatest puudest.

Lepa kinnistu sadevee lahendust täiendati avalikustamise käigus kraavi lisamisega Toomi tee 2, Toomi tee 4 ja Toomi tee 6 kinnistute poolsesse külge. Sadeveed platsidelt kogutakse tiiki. Selline lahendus välistab sadevete valgumise naaberkinnistutele. Piirinaabrid kaasatakse ehitusprojekti koostamise protsessi. Piirkonnas esinev hooajaline liigniiskus ei ole põhjustatud kavandatud ehitistest, vaid antud probleem on tingitud maapinna reljeefist ja geoloogiast. Mäepealtekõrtsi ja Toomi detailplaneeringu lahenduses oli ette nähtud elamupiirkonna kuivendus kraavidena ja liigvee juhtimine Vasalemma jõkke. Arendaja pankrotistumise tõttu jäi see välja ehitamata. Antud piirkonnas on säilinud vanad kuivenduskraavid, mis suubusid Vasalemma jõkke. Liigvee ärajuhtimine piirkonnast tuleb lahenda eraldi projektiga kaasates kõik kinnistuomanikud, kelle maadest kraavid läbi lähevad. Kraavide mõõdistus on teostatud ja selle põhjal on näha, et liigveed on võimalik suunata Vasalemma jõkke. Seetõttu ei arvestatud sadevee lahenduse kohta vastuväited esitanud isikute arvamust.

## **Vasalemma valla üldplaneeringu muudatuste ettepanekud**

Vasalemma valla üldplaneeringu põhijoonisel muudetakse Lepa kinnistu ulatuses kõrghaljastuse säilitamise kohustusega väikeelamute ala E-1 tootmishoonete alaks T.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Maa-amet 15.07.2016 kirjaga nr 6-3/16/12864-2, Maanteeamet 21.09.2017 kirjaga nr 15-2/17-00012/570, Päästeameti inspektor Dmitri Peterson 29.06.2016, Kaitseministeerium 26.07.2016 kirjaga nr 12.2-1/16/2894 ja tehnovõrkude valdajad. Arendajaga kokku lepitud taristu lepinguga on arendajale üle antud planeeringukohase taristu ja teede rajamisega seotud kulude kandmise kohustus.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse § 14<sup>1</sup> lõike 4<sup>1</sup>, planeerimisseaduse § 131 lõike 2, § 139 lõigete 1, 3, 4 ja lõike 6 punktide 1 ja 4, § 142 lõike 1 punkti 3 alusel ja kooskõlas Vasalemma Vallavolikogu 29.12.2015 otsusega nr 69 „Veskikülas Lepa kinnistu detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”, Vasalemma Vallavalitsuse 05.04.2016 korraldusega nr 74 „Detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine”, Lääne-Harju Vallavolikogu 30.01.2018 otsusega nr 12 „Veskiküla Lepa kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine” ning arvestades saadud kooskõlastusi ja asjaolu, et riigihalduse minister on 05.10.2018 kirjaga nr 14-11/7062-2 andnud vastavalt planeerimisseaduse § 90 lõikele 2 heakskiidu Lääne-Harju valla Veskiküla Lepa kinnistu detailplaneeringule ning arvestades vallavolikogu alatise keskkonna- ja planeerimiskomisjoni XX.11.2018 seisukohta

1. Kehtestada Lääne-Harju vallas Veskikülas Lepa kinnistu (katastritunnus 86801:001:0251, pindala 4,92 ha) detailplaneering.
2. Lääne-Harju Vallavalitsusel avaldada teade detailplaneeringu kehtestamisest 14 päeva jooksul Ametlikes Teadaannetes ja valla veebilehel ning 30 päeva jooksul ajalehes „Harju Elu“.
3. Lääne-Harju Vallavalitusel teatada detailplaneeringu kehtestamisest kahe nädala jooksul planeeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast arvates vastavalt planeerimisseaduse § 139 lõike 6 punktidele 1 ja 4.
4. Volitada vallavanemat sõlmima ja alla kirjutama Kehecon OÜ-ga (registrikood 12637524) detailplaneeringukohase taristu ja juurdepääsutee väljaehitamise lepingut.
5. Otsus jõustub teatavastegemisest.
6. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) või esitada vaie Lääne-Harju Vallavolikogule 30 päeva jooksul otsuse teatavastegemisest arvates.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Külli Tammur  
vallavolikogu esimees