



# LÄÄNE-HARJU VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Paldiski

27. detsember 2018 nr 157

### **Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Kloogaranna ja Laulasmaa külas asuvate Karu tee 6, Karu tee 8, Karu tee 14, Karu tee 16, Karu tee 18, Karu tee 22, Karu tee 24, Karu tee 26, Kotka tee 13, Kotka tee 15, Kotka tee 16, Kotka tee 17, Kotka tee 19, Kõltsu allee 7, Kõltsu allee 8 ja Kõltsu allee 9 maaüksuste detailplaneeringu alal kehtib käesoleval ajal Keila Vallavolikogu 30.01.2002 otsusega nr 231/0102 kehtestatud Kõltsu ja Oja maaüksuse detailplaneering. Eelnimetatud detailplaneeringu realiseerimise käigus selgus asjaolu, et kehtestatud detailplaneeringul olevatel plaanidel näidatud tavaline veepiir ei ole kooskõlas katastrikaardile kantud rannajoonega. Samuti jäi lahendamata ehituskeeluvööndi vähendamise ulatus lähtuvalt ranna ja kalda kaitse seadusest. Eeltoodust tulenevalt algatas Keila Vallavalitsus 23.07.2003 korraldusega nr 784 uue detailplaneeringu koostamise merepoolisel planeeringualal. Keila Vallavalitsuse 30.12.2008 korraldusega nr 1209 muudeti varasemat korraldust ja väljastati uued detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad. Keila Vallavalitsuse 01.12.2009 korraldusega nr 1068 muudeti viimati nimetatud korraldust ja lisati lähteseisukohtadele täpsustused Karu tee 14 ja Kotka tee 15 kruntide ehitusõiguse detailide osas.

Vastavalt ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikele 1 menetletakse enne nimetatud seaduse jõustumist, s.o enne 01.07.2015, algatatud planeeringud lõpuni lähtudes seni (s.o kuni 30.06.2015) kehtinud planeerimisseaduses (edaspidi *PlanS*) sätestatud nõuetest. Seega on käesoleva detailplaneeringu menetluses lähtutud ja vajadusel viidatud *PlanS* kuni 30.06.2015 kehtinud redaktsioonile.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on täpsustada hetkel kehtiva Kloogaranna ja Laulasmaa küla Kõltsu ja Oja maaüksuste detailplaneeringu alusel moodustatud ning detailplaneeringu alal asuvate kruntide hoonestusalade piire ning vastavalt *PlanS* § 8 lõike 3 punktile 12 täpsustada ranna ja kalda piiranguvööndi ning ehituskeeluvööndi ulatust looduskaitseaduses (edaspidi *LKS*) sätestatud korras. Planeeringualal on osade kinnistute puhul tegemist metsaga ja seetõttu vastavalt *LKS* § 38 lõikele 2 on nendel kruntidel ehituskeeluvööndi ulatus 200 m põhikaardile kantud tavalisest veepiirist. *LKS* § 38 lõike 3 alusel on nendel kinnistutel uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Sellest lähtuvalt on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringu protsessiga. Kuna planeeringu protsess on kestnud pikka aega ja vahepeal on mitmed olulised seadused muutunud ja jõustunud, leidis planeeringu koostamise korraldaja, et kehtivas *PlanS* sätestatud teabe piisavuse põhimõtet aluseks võttes on vajalik koostada keskkonnamõju eelhindang veendumaks planeeringulahenduse ja eelkõige Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamise puhul võimalike keskkonnamõjude olulisuses või nende puudumises. Detailplaneeringule on koostatud keskkonnamõju eelhindang (Skepast&Puhkim OÜ töö 2018-0013).

Detailplaneeringuala on jaotatud kruntideks vastavalt kehtivale Kõltsu ja Oja maaüksuse detailplaneeringule. Kruntide piiride muutmist võrreldes hetkel kehtiva detailplaneeringuga ei kavandata. Kehtiva planeeringu alusel on enamikule kinnistutest väljastatud ehitusload ja osaliselt on hooned juba valminud. Planeeringuga kavandatakse keskkonnasõbraliku elamu- ja puhkeala terviklik väljakujundamine eesmärgiga tagada kogu piirkonna positiivne looduslähedane areng.

Detailplaneeringuga määratakse kinnistutele ehitusõigus kuni 2-korruseliste elamute ja abihoonete ehitamiseks. Võrreldes Kõltsu ja Oja detailplaneeringuga on oluliselt vähendatud kavandatavaid hoonestusalasid ja võimalusel hoidutud hoonete kavandamisest väärtusliku puistuga kaetud aladele. Kavandatavate hoonete asukohad on määratud võttes arvesse ranna kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest planeeringuala lähemas ümbruses. Parkimiskohad on kavandatud krundisisiselt.

Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse maksimaalsel määral. Mereäärsetele kruntidele ei kavandata kõrgete hekkide ja muu kõrghaljastuse, mis võiksid varjata naaberkruntide vaateid merele, rajamist. Kruntide eraldamiseks piiretega on ette nähtud ühtne aia lahendus kogu planeeringualal (vt seletuskirja ptk 4.5).

Detailplaneeringus toodud liikluskorralduse lahendus põhineb kolmele mahasõidule Tallinn-Laulasmaa-Kloogaranna maanteelt – põhja pool kaks mahasõitu Kõltsu alleele ja lõuna pool mahasõit Orava teele. Planeeringualal on kinnistutele ligipääsuks välja ehitatud Kõltsu ja Oja detailplaneeringule vastav sisetänavate võrk, millega on lahendatud juurdepääsud kõikidele planeeritud kruntidele ja jalakäiguteed rannaäärsele alale. Uusi teid võrreldes varasemaga kavandatud ei ole.

Tehnovõrgud on lahendatud Kõltsu ja Oja maaüksuse detailplaneeringuga. Kehtiva planeeringu kohased magistraalvõrgud, sh kogu piirkonda hõlmav tuletõrjehüdrantide võrk, on põhiosas välja ehitatud. Osaliselt on rajatud ka tehnovõrgud kruntidel. Kruntide varustamine tarbeveega toimub olemasolevast 115 m sügavusest puurkaevust (PRK0000598; asukoht Kõltsu mõisa pargis). Vajaliku veesurve tagamiseks on rekonstrueeritud olemasolev pumpla. Kanalisatsioon lahendatakse lokaalsete mahutite või puhastusseadmetega (imbväljakutega). Sademevee äravool lahendatakse vertikaalplaneerimise ja olemasoleva kraavide süsteemi abil.

Keila valla üldplaneeringu kohaselt (kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega nr 259/1005) on piirkond määratletud tiheasustusega alana, mille juhtfunktsiooniks on elamute ala (põhiliselt kuni kahekorruseliste elamute ala).

Vastavalt Keila valla üldplaneeringu seletuskirjale on Lahepere lahe äärsel alal ranna piiranguvöönd 200 m ja ehituskeeluvöönd üldjuhul 100 m tavalisest veepiirist. ÜP seletuskirja punkti 2.1. (Lahepere lahe äärne ala) alapeatükis *Üldplaneeringu ettepanekud* sätestatakse järgmist: *hoonestuse laiendamisel tiheasustusalal mererannas on ehituskeeluvööndi määratlemisel arvestatud seni kehtestatud detailplaneeringutes antuga, nende puudumisel on lähtutud väljakujunenud asustusest, reljeefist, kõlvikute piiridest ja taimestikust.* Valla veekogude randade ja kallaste ehituskeeluvööndite ning piiranguvööndite täpne asukoht on antud üldplaneeringu joonistel. Vastavalt Keila valla üldplaneeringu põhijoonisele 1A ja joonisele 2A „Tiheasustusalade tsoneerimine” on planeeringualal ehituskeeluvööndi ulatus 70 meetrit tavalisest veepiirist.

Detailplaneeringuga hõlmatud krundid jäävad valdavalt alasse, kus kehtiva üldplaneeringu kohaselt on ehituskeeluvööndi ulatuseks 70 meetrit Läänemere tavalisest veepiirist. Osadel kavandatavatel kruntidel taotletakse ehitusõigust aladele, mis jäävad metsamaale, Läänemere tavalisest veepiirist 95–200 meetri kaugusele. Metsamaal ulatub ehituskeeluvööndi piiranguvööndi piirini ehk antud juhul 200 meetrini. Seetõttu on nende kruntide osas vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine vastavalt LKS § 40 lõikes 4 sätestatud menetluskorrale.

Tulenevalt ehituskeeluvööndi vähesel määral vähendamise vajadusest on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, mis käesolevas menetlusetapis tingib detailplaneeringu vastuvõtmise otsustamise vallavolikogu poolt. Nimetatud lahendusega tagatakse piisav võimalus oma seisukohtade esitamiseks ning läbi seadusest tulenevalt kohustusliku järelevalvemenetluse ka piisav ja pädev väliskontroll menetluse õiguslikkuse üle.

Vastavalt LKS § 38 lõike 1 punktile 3 on ranna ja kalda ehituskeeluvöönd tiheasustusosalal 50 m (tavalisest veepiirist). Keila valla üldplaneeringuga on ehituskeeluvööndi ulatust suurendatud 70 meetrini tavalisest veepiirist.

Keskkonnaameti seisukoht on, et kui kohalik omavalitsus on üldplaneeringuga kehtestanud suurema ehituskeeluvööndi, kui seaduses sätestatud, ei pea sellisel juhul keskkonnaametiga kooskõlastama ehituskeeluvööndi vähendamist kuni seadusega sätestatud piirini. Seega on Lääne-Harju vallal õigus planeeringuala tiheasustusosalal vähendada ehituskeeluvööndi piiri 50 meetrini tavalisest veepiirist. Siiski oleks ka sellisel juhul tegemist üldplaneeringu muudatusega.

LKS § 38 lõike 2 kohaselt rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini (antud juhul mere rannal 200 m tavalisest veepiirist).

Keskkonnaamet on detailplaneeringu menetlemise käigus juhtinud valla tähelepanu, et detailplaneeringu põhijoonise ja ortofoto kohaselt asub hoonestusala Karu tee 18 ja Karu tee 22 kinnistutel kindlasti metsamaal ning Karu tee 16 ja Karu tee 24 puhul tuleb täiendavalt kontrollida, kas seal esineb metsamaa tunnuseid ning kas hoonestusala on võimalik planeerida selliselt, et need ei satuks metsakõlviku alale. Ülejäänud kruntide puhul võib rakendada tiheasustusala ehituskeeluvööndi reegleid.

Keskkonnaameti suunistest lähtudes on detailplaneeringu koostaja teinud kindlaks, et ehituskeeluvööndi vähendamise vajadus eksisteerib kolmel planeeritud krundil ja on seotud piiranguvööndis asuvale metsamaale ehitamise kavandamisega. Nendeks kruntideks on Karu tee 18 (ehitusluba väljastatud; ehituskeeluvööndi vähendamise vajadus 112 meetrile tavalisest veepiirist); Karu tee 22 (ehitisregistri andmetel ehitusjärgus olev elamu; ehituskeeluvööndi vähendamise vajadus 95 meetrile tavalisest veepiirist, lähtudes ehitusloaga määratud hoone asukohast; Karu tee 24 (ehitusluba väljastatud; ehituskeeluvööndi vähendamise vajadus 100 meetrile tavalisest veepiirist, on kooskõlas varem ehituseks määratud alaga). Karu tee 16 kinnistul kasvab samuti mets, kuid hoone asukoht (hoonele on väljastatud ehitusluba) ja vastu võetava detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonestusala ei paikne metsamaa kõlvikul – hoonestusala merepoolne piir ei ulatu metsamaale, mistõttu selle kinnistu puhul puudub vajadus ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Detailplaneeringuga kavandatakse väikeelamuid, millest kolmel krundil kavandavas asukohas kehtib seadusest tulenevalt ehituskeeld rannal seoses metsamaa olemasoluga planeeritud

kruntidel. Ehitamise võimaldamiseks on vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine igal eelpool nimetatud krundil eraldi, vastavalt 95 kuni 112 meetri kaugusele tavalisest veepiirist vastavalt põhijoonisele. Selline lähenemine on põhjendatud, sest eelhinnangu kohaselt ei avalda kavandatava ehituskeeluvööndi vähendamine olulist negatiivset mõju ranna kaitse eesmärkidele ja vastab Keila valla üldplaneeringule.

LKS § 40 lõike 4 kohased ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõutavad menetlustoimingud, täpsemalt Keskkonnaametilt ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku taotlemine, teeb detailplaneeringu vastuvõtmise menetluse järel Lääne-Harju Vallavalitsus.

Eelhindamise käigus jõudsid eksperdid järeldusele, et kavandatava tegevusega ei kaasne ebasoodsat mõju piirkonna Natura-aladel kaitstavatele liikidele ja elupaikadele. Tegevusega ei põhjustata elupaigatüüpide pindala vähenemist, kadu ja killustatust, samuti liikide hävinemist, häiringut, elupaigavahetust jms. Kavandatava tegevuse ehitus- ja kasutusaegne mõju ei kahjusta piirkonnas olevate Natura-alade terviklikkust. Kaitse-eesmärgiks olevate liikide ja elupaikade soodne seisund on tagatud. Piirkonnas ei ole teada muid kavasid ja projekte, mille elluviimisel koos kavandatava tegevusega võiksid saada kahjustatud piirkonna Natura-alade kaitseesmärgid.

Eelhindamise tulemusena on ekspert jõudnud järeldusele, et ebasoodne mõju Laulasmaa loodusala, Pakri loodusala ja Pakri linnuala kaitseesmärkidele on välistatud ja täismahulist ehk asjakohast hindamist ei ole vaja läbi viia.

Planeeringu elluviimisega kaasneva mõju hindamisel on käsitletud tegevused vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 33 lõigetes 3-5 toodule. KeHJS § 33 lõikes 2 nimetatud strateegiliste planeerimisdokumentide koostamisel tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi *KSH*), lähtudes § 33 lõike 3 punktide 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest ja arvestades Riin Kutsari poolt koostatud juhendit „EELHINDAMINE – KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura-eelhindamine”.

KeHJS § 33 lõike 6 kohaselt on KSH algatamise vajalikkuse kohta küsitud arvamust Keskkonnaameti Põhja regioonilt, mis on esitanud oma seisukohad ja märkused 22.01.2018 kirjaga nr 6-2/17/14176-2 ning 05.07.2018 kirjaga nr 6-5/18/9541-2 ja Rahandusministeeriumilt. Rahandusministeerium esitas oma märkused 13.08.2018 kirjaga nr 14-11/5904-2. Märkustega on arvestatud ja detailplaneeringu joonist ning seletuskirja on täiendatud ja arusaadavalt tähistatud ehituskeeluvööndi vähendamise ulatus ning välja on jäetud rohekoridoris paiknevad Kõltsu allée 7, 8 ja 9 ehitusõigusega krundid, mis on veel moodustamata. Vastavalt Rahandusministeeriumi 13.08.2018 kirjale nr 14-11/5904-2 on Lääne-Harju Vallavalitsus täiendavalt 05.10.2018 kirjaga nr 6-1/2-14 kaasanud menetlusse Keskkonnaministeeriumi. Keskkonnaministeerium on kaasanud täiendavalt Maa-ameti. Maa-amet vastas Keskkonnaministeeriumile 07.11.2018 kirjaga nr 6-3/18/14905-2, et planeeringu ala ei asu maareformi seaduse § 31 lõike 2 tähenduses jätkuvalt riigi omandis oleval maal või Eesti Vabariigi omandis Keskkonnaministeeriumi valitsemisel oleval maaüksusel ja suunas tagasi seisukoha andmiseks Keskkonnaministeeriumile.

Keskkonnaministeerium esitas oma seisukohad 15.11.2018 kirjaga nr 7-15/6496-3. Seoses sellega, et detailplaneeringu materjale on vahepeal muudetud, ei ole vajalik

Keskkonnaministeeriumi kaasata detailplaneeringu koostamise protsessi. Keskkonnaministeerium juhib tähelepanu, et vastavalt LKS § 40 lõikele 3 võib toimuda ehituskeeluvööndi vähendamine Keskkonnaameti nõusolekul.

Lääne-Harju Vallavolikogule teadaolevast informatsioonist, mis tugineb Skepast@Puhkim OÜ poolt detailplaneeringule koostatud keskkonnamõju eelhindangule (töö nr 2018-0013), puudub detailplaneeringul oluline keskkonnamõju ja KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Eelhindangu peatükis 5 on toodud keskkonnamõju analüüsi kokkuvõtte ja antud soovitusel edaspidiseks arvestamiseks.

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Lääne-Harju Vallavolikogu, koostamise korraldaja Lääne-Harju Vallavalitsus (mõlema aadress Rae 38, Paldiski linn) ning koostaja osühing Arhitektuuribüroo Ehala & Irik (registrikood 10079920), Mustamäe tee 4, 10621 Tallinn.

Kõike eeltoodut kokku võttes on Lääne-Harju Vallavolikogu seisukohal, et vastu võetav detailplaneering vastab valla ruumilise arengu eesmärkidele ning seadustele ja muudele õigusaktidele.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 32, Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse § 14<sup>1</sup> lõike 4<sup>1</sup>, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõike 1, kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse § 8 lõike 3 punkti 12, § 18 lõike 1, lõike 2 punkti 1, lõike 5, lõigete 6 ja 6<sup>1</sup>, lõike 7 punkti 1 ja § 19 punkti 4, ja keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 32, § 33 lõike 2 punkti 3 lõigete 3, 4 ja 5, § 35 lõigete 1, 3, 5, 6 ja 7 alusel ning arvestades vallavolikogu alatise keskkonna- ja planeerimiskomisjoni 18.12.2018 seisukohta

1. Võtta vastu Lääne-Harju vallas Kloogaranna ja Laulasmaa külas asuvate Karu tee 6, Karu tee 8, Karu tee 14, Karu tee 16, Karu tee 18, Karu tee 22, Karu tee 24, Karu tee 26, Kotka tee 13, Kotka tee 15, Kotka tee 16, Kotka tee 17, Kotka tee 19, Kõltsu allée 7, Kõltsu allée 8 ja Kõltsu allée 9 maaüksuste detailplaneering planeeringualal pindalaga 11 ha (Arhitektuuribüroo EHALA & IRIK OÜ töö nr 499DP).

2. Jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine Lääne-Harju vallas Kloogaranna ja Laulasmaa külas asuvate Karu tee 6, Karu tee 8, Karu tee 14, Karu tee 16, Karu tee 18, Karu tee 22, Karu tee 24, Karu tee 26, Kotka tee 13, Kotka tee 15, Kotka tee 16, Kotka tee 17, Kotka tee 19, Kõltsu allée 7, Kõltsu allée 8 ja Kõltsu allée 9 maaüksuste detailplaneeringule lähtudes Skepast & Puhkim OÜ poolt koostatud Karu tee, Kotka tee ja Kõltsu allée maaüksuste detailplaneeringu KSH eelhindangust, kuna planeeringul puuduvad olulised keskkonnamõjud (Skepast & Puhkim OÜ töö nr 2018-0013, lisatud).

3. Korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek Lääne-Harju Vallavalitsuses (Rae 38, Paldiski linn) ja Laulasmaa Kooli raamatukogus (Laulasmaa küla, Kloogaranna tee 20) kestusega neli nädalat. Lääne-Harju Vallavalitsusel teatada avaliku väljapaneku toimumisest õigusaktidega sätestatud tähtaegadel ajalehes Harju Elu ja Lääne-Harju valla kodulehel.

4. Lääne-Harju Vallavalitsusel avaldada teated keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusest 14 päeva jooksul otsuse tegemisest arvates väljaandes Ametlikud Teadaanded ja ajalehes Harju Elu ning liht- või tähtkirjaga keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lõikes 6 nimetatud asutusele.

5. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise otsusega on võimalik tutvuda Lääne-Harju valla kodulehel [www.laaneharju.ee](http://www.laaneharju.ee) ja tööpäevadel Lääne-Harju Vallavalitsuses aadressil Rae 38, Paldiski linn.

6. Lääne-Harju Vallavalitsusel sõlmida huvitatud isikuga detailplaneeringu rahastamise üleandmise leping.

7. Otsus jõustub teatavastegemisest.

8. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Lääne-Harju Vallavolikogule 30 päeva jooksul otsuse teatavastegemisest arvates.

(allkirjastatud digitaalselt)

Külli Tammur

vallavolikogu esimees