



LÄÄNE-HARJU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Paldiski

27. detsember 2018 nr 160

Detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Eurobygg Finland Oy (registrikood 2199505-1) esitas 11.05.2015 Keila Vallavalitsusele taotluse (nr 7-4/15/1966) algatada detailplaneering Keila vallas Kloogaranna külas Liiva tee 12 (katastritunnus 29501:007:1512) kinnistul.

Planeeritav kinnistu asub Lääne-Harju vallas Kloogaranna külas Kloogaranna rannaala ja Klooga Noortelaagri territooriumi vahelisel valdavalt metsaga kaetud alal. Juurdepääs planeeringualale on tagatud 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna teelt algava Liiva tee kaudu. Keila valla üldplaneeringus on ala määratletud kui looduslik ala mets kuuludes Harju maakonna rohevõrgustiku tuumala T9 koosseisu. Seetõttu on elamuehituse kavandamine seal võimalik vaid kehtivat üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kaudu.

Keila Vallavalitsus on eelnevalt koostanud detailplaneeringu algatamise eelnõu ja küsinud 24.01.2017 kirjaga nr 7-4/17/461-1 seisukohad Harju Maavalitsuselt ja Keskkonnametilt.

Keskkonnamet esitas oma seisukohad 09.02.2017 kirjaga nr 6-5/17/1537-2, milles toodud ettepanekuid on eelnõus arvestatud ja keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut ajakohastatud.

Harju Maavalitsus esitas oma seisukohad 21.02.2017 kirjaga nr 12-4/276, milles soovitati rohevõrgustiku toimimise tagamiseks vähendada elamukruntide arvu ja piirduda nelja elamukrundi kavandamisega Liiva tee äärde ja täiendada eelnõud rohevõrgustiku toimimise tagamise põhjenduste osas.

Liiva tee 12 kinnistu omanik on vahetunud ja uus omanik on esitanud 12.03.2018 Lääne-Harju Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks arvestades Harju Maavalitsuse seisukohti nelja elamumaa krundi moodustamiseks.

Planeeritav ala piirneb läänes Mere põik 4 (katastritunnus 29501:001:0474) ühiskondlike ehitiste maaga, idas Liiva tee 10 (katastritunnus 29501:007:4241) ühiskondlike ehitiste maa kinnistutega, põhjas Karu tee 11 (katastritunnus 29501:007:0463) ja Orava tee 5 elamumaa (katastritunnus 29501:007:1511) ning Orava tee 6 maatulundusmaa (katastritunnus 29501:007:0610) kinnistutega, lõunas Liiva teega. Liiva tee kinnistu on pindalaga 8,59 ha, millest 8,2 ha on kaetud metsaga ja 0,39 ha on looduslik rohumaa.

Planeeringu eesmärk on nelja elamumaa krundi, ühe maatulundusmaa krundi ja kahe transpordimaa krundi moodustamine. Planeeringu ülesandeks on ehitusõiguse määramine, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine, keskkonnakaitseliste abinõude ning vajalike kitsenduste määramine, rohevõrgustiku piiride täpsustamine ja toimimise tagamine.

Lääne-Harju vallas Kloogaranna külas Liiva tee 12 maaüksuse detailplaneering muudab kehtivat Keila valla üldplaneeringut. Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 33 lõike 1 punktid 1-4 sätestavad juhud, millal tuleb viia läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi *KSH*). Liiva tee 12 detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kuulu *KeHJS* § 6 lõikes 1 sätestatud olulise keskkonnamõjuga tegevuse hulka. *KSH* algatamist tuleb kaaluda ja anda sellekohane eelhinnang *KeHJS* § 33 lõikes 2 punktides 1–4 toodud juhtudel, sealhulgas kui detailplaneering teeb ettepaneku kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang (Adepte Ekspert OÜ 2015-2018, lisa 1) on koostatud lähtudes *KeHJS*e § 33 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”.

Eelhinnang on koostatud planeeringulahenduse esialgsele lahendusele ja ajakohastatud arvestades 4 elamukrundi kavandamise mahtu.

Keila valla üldplaneeringu joonise 4A „Looduskeskkond” põhjal asub Liiva tee 12 kinnistu rohevõrgustikus ja väärtusliku maastiku alas. Funktsionaalse tsoneerimise joonise 5A kohaselt on tegemist tiheasutusega alaga ja puhkemajanduspiirkonnaga.

Liiva tee 12 puhul, mis asub Harju maakonnaplaneeringu 2030+ rohevõrgustiku tuumala T9 koosseisus on tegemist Kloogaranna ja Laulasmaa rannaäärse rohealaga, millel on oluline puhkemajanduslik ja loomade elamist ning liikumist võimaldav eesmärk. Liiva tee 12 kinnistust põhja suunal on tuumala läbi lõigatud Kõltsu ja Oja elamute alaga ning selle elamuala ulatuses on tegemist rohekoridoriga, mis laieneb Kõltsu mõisa rannalõuka juures maismaa suunas. Edasi põhja suunal liitub tuumalasse Laulasmaa maastikukaitseala.

Liiva tee 12 kinnistust idas asub Klooga Noorelaagri ühiskondlike ehitiste maa, millel asuvad ehitised. Ida suunas on loomade liikumine takistatud aedade ja riigimaanteega 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna. Liiva teest lõunas asuvad elamud, millest osa on kasutusel aastaringseks elamiseks ja osa on kasutusel hooajaliselt. Treppoja suubumisel Lahepere lahte on rohevõrgustiku koosseisus Lääne-Harju vallale kuuluv Tuule tee 7 (katastritunnus 29501:001:0646) kinnistu, mille sihtotstarve on 100% üldmaa, pindala 2,9 ha, Liiva tee 17 (katastritunnus 29501:007:0667) kinnistu, mille sihtotstarve on 100% maatulundusmaa, pindala 3100 m² ning lääne ja lõuna suunal Lääne-Harju vallale kuuluv Mere põik 4 (katastritunnus 29501:001:0474) kinnistu, mille sihtotstarve on 100% ühiskondlike ehitiste maa, pindala 13,8 ha ja 1,2 km kaugusel põhjas Laulasmaa maastikukaitseala (KLO1000165), mis hõlmab Keila metskond 80 (katastritunnus 29501:007:1772) maatulundusmaa kinnistut pindalaga 39,85 ha. Kõltsu ja Oja elamuala ning Laulasmaa maastikukaitseala vahelisel alal on tuumala T9 koosseisus ala pindalaga 37,8 ha, mille puhul on looduslike alade osakaal inimtegevuse tagajärjel muutunud ning tuumala toimivus on konfliktis elamualadega.

Arvestades Liiva tee 12 kinnistu lähialas olemasoleva hoonestuse paiknemisega on tegemist pigem puhveralaga tihedama hoonestusega alade vahel, mida kasutavad selle piirkonna elanikud. Sellest lähtuvalt on uute elamukruntide kavandamine tihedalt Liiva tee äärde ning väljapoole ehituskeeluvööndeid sobiv lahendus, mis ei halvenda tuumala T9 toimimist puhver- ja puhkealana. Maakonnaplaneeringu seletuskirjas on sätestatud nõue, et tuumala funktsioneerimise tagamiseks peab olema tagatud looduslike alade osakaal 90%. Eskiislahenduses on maatulundusmaa krundi nr 5 suurusks 6,79 ha, mis moodustab 79% Liiva tee krundist. Tuumala T9 koosseisus on tagatud 90% looduslike alade osatähtsuse nõue.

Elamumaa kruntide täisehituse protsent on 10% ja hoonestusalade suurused on valitud piisavad, et kavandada hoonete paiknemine ja säilitada maksimaalselt kõrghaljastus. Põhjas asetseva Karu tee elamuala piirdeaia ja kavandatavate kruntide vaheline looduslik ala moodustab vööndi laiusena 175–220 m, millega on tagatud Keila valla üldplaneeringus toodud nõue piirdeaedade rajamise osas ja roheala säilimine. Kruntide 2 ja 3 vahele on jäetud 8 m laiune läbikäik, et tagada inimeste vaba liikumine maatulundusmaa krundile. Detailplaneering teeb ettepaneku nihutada Liiva tee 12 krundil rohevõrgustiku piir elamukruntide põhjapiirile jättes rohealast välja elamukrundid 1-4. Selline lahendus tagab rohevõrgu sidususe.

Liiva tee asub reformimata riigimaal ja selle tee laius alates Kalda teest mere ranna suunal väheneb, mis ei vasta nõuetele. Seetõttu planeeritakse osaliselt Liiva tee 12 kinnistust kaks transpordimaa krunti. Krunt 6 on kergliiklustee krunt jalakäijatele ja rattaga liiklejatele ja krunt 7 on avaliku kasutusega Liiva tee laienduseks ja ümberpööramise võimaldamiseks tuletõrjeautodele. Teed ehitatakse välja arendaja vahendite arvelt ja antakse tasuta üle Lääne-Harju vallale. Liiva tee kaudu vaba juurdepääs Lahepere lahe äärde on eriti oluline, kuna Liiva teest põhja suunal puudub ligi 1,2 km ulatuses vaba juurdepääs mererannale. Mere ja Liiva tee lõppemise vahelisel alal on kõrged ja liigendatud atraktiivsed rannaluided ning seetõttu külastatakse neid sageli elanike ja noortelaagri külastajate poolt.

Lääne-Harju valla üldplaneeringu koostamisel tuleb analüüsida antud tuumala konfliktikohti ja tuumala terviklikku toimimist ning täpsustada vastavalt analüüsi tulemustele tuumala piire ja kasutustingimusi.

Keskkonnamõju strateegiline hindamine jäeti algatamata, kuna planeeringuga kavandatavatel tegevustel puudub oluline keskkonnamõju.

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Lääne-Harju Vallavolikogu, koostamise korraldaja Lääne-Harju Vallavalitsus (mõlema aadress Rae 38, Paldiski linn) ning koostaja Ruum ja Maastik OÜ (registrikood 11038715), Väike-Ameerika 20/2-11 10129 Tallinn, maarja@ruumjamaastik.ee.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 31, planeerimisseaduse § 9, § 10 lõike 1, § 128 lõigete 1, 4–8, § 130 lõike 2 punkti 2, § 142 lõike 1 punkti 1, lõike 2, lõigete 5 ja 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 3, lõigete 3–6, § 35 lõigete 3, 5, 6 ja 7 alusel ning arvestades vallavolikogu alatise keskkonna- ja planeerimiskomisjoni 18.12.2018 seisukohta

1. Algatada Keila valla üldplaneeringut muutev detailplaneering Lääne-Harju vallas Kloogaranna külas Liiva tee 12 kinnistul (katastritunnus 29501:007:1512) ja lähialal. Planeeringuala ligikaudne suurus on 8,9 ha, planeeringu ülesanded vastavalt planeerimisseaduse §126 lõike 1 punktidele 1–12, 17 ja 20.

2. Jätta algamata keskkonnamõju strateegiline hindamine Lääne-Harju vallas Kloogaranna külas Liiva tee 12 kinnistu (katastritunnus 29501:007:1512) ja lähiala detailplaneeringul, kuna Adepte Ekspert OÜ koostatud eelhindangu (lisa) põhjal detailplaneeringul oluline keskkonnamõju puudub.

3. Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise otsusega on võimalik tutvuda Lääne-Harju valla veebilehel www.laaneharju.ee ja tööpäevadel Lääne-Harju Vallavalitsuses aadressil Rae 38, Paldiski linn.

4. Avaldada teade otsusest 14 päeva jooksul Ametlikes Teadaannetes, valla veebilehel ja ajalehes Harju Elu.

5. Lääne-Harju Vallavalitsusel sõlmida leping huvitatud isikuga detailplaneeringu koostamise finantseerimise õiguse üleandmiseks.

6. Lääne-Harju Vallavalitsusel teavitada detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algamata jätmisest planeerimisseaduse § 127 lõikes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi ning KeHJS § 35 lõikes 6 nimetatud asutust.

7. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Külli Tammur

vallavolikogu esimees