



LÄÄNE-HARJU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Padise

26. november 2019 nr 99

Detailplaneeringu kehtestamine

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 detailplaneering algatati Keila Vallavalitsuse 23.07.2003 korraldusega nr 784. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on täpsustada kehtiva Kõltsu ja Oja detailplaneeringu alusel moodustatud planeeringualal asuvate kruntide hoonestusalad ja ehitusõiguse näitajaid ning vastavalt kuni 30.06.2015 aastani kehtinud planeerimisseaduse § 8 lõike 3 punktile 12 ranna ja kalda piiranguvööndi ning ehituskeeluvööndi ulatust looduskaitseaduses sätestatud korras.

Kõltsu ja Oja kinnistute detailplaneeringu realiseerimise käigus selgus asjaolu, et kehtestatud detailplaneeringu plaanidel näidatud tavaline veepiir ei ole kooskõlas katastrikaardile kantud rannajoonega. Samuti jäi lahendamata ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt ranna ja kalda kaitse seadusele. 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.

Detailplaneeringuala suurus on 11 ha. Planeeringuala piirneb põhjas Kõltsu (katastritunnus 29501:007:0417) kinnistuga, idas Ilvese tee 16 (katastritunnus 29501:007:0435), Ilvese tee 7 (katastritunnus 29501:007:0428), Kotka tee 12 (katastritunnusega 29501:007:0426), Kotka tee 11 (katastritunnus 29501:007:0447), Karu tee 4 (katastritunnus 29501:007:0451), Karu tee 12 (katastritunnus 29501:007:0467), Karu tee 5 (katastritunnus 29501:007:0452), Karu tee 7 (katastritunnus 29501:007:0465), Karu tee 9 (katastritunnus 29501:007:0464), Karu tee 11 (katastritunnus 29501:007:0463) kinnistutega, kagus Liiva tee 12 (katastritunnus 29501:007:1512) kinnistuga, lõunas Mere põik 4 (katastritunnus 29501:001:0474) kinnistuga ja läänes Lahepere lahega. Planeeritav ala asub Keila valla üldplaneeringu kohaselt tiheasutuspiirkonnas, kus ranna piiranguvöönd on 200 m ja ehituskeeluvööndi ulatus 70 m tavalisest veepiirist.

Detailplaneeringu algatamise teated avaldati 19.07.2003 ja 02.08.2003 ajalehtedes Lääne-Harju Ekspress. Detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu teade avaldati 08.01.2010 ajalehes Harju Elu ja eskiisi avalik arutelu toimus 18.01.2010.

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 v.r.) sätestatud nõuetest.

Seega on käesoleva detailplaneeringu menetluses lähtunud ja vajadusel viidatud PlanS v.r. kuni 30.06.2015 kehtinud redaktsioonile.

Planeeringualas on osa kinnistuid kaetud metsaga ja seetõttu vastavalt looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 38 lõikele 2 on nendel kruntidel ehituskeeluvööndi ulatus 200 m põhikaardile kantud tavalisest veepiirist. LKS § 38 lõike 3 alusel on eelnimetatud kinnistutel uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud ja sellest lähtuvalt on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringu protsessiga. Kuna planeeringu protsess on kestnud pikka aega ja vahepeal on mitmed olulised seadused muutunud ning jõustunud, leidis planeeringu koostamise korraldaja, et 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).

Lääne-Harju Vallavolikogu 27.12.2018 otsusega nr 157 „Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ võeti 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). Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 01.02.-01.03.2019 Laulasmaa raamatukogus asukohaga Laulasmaa küla, Kloogaranna tee 20 ja Lääne-Harju Vallavalitsuse asukohas Paldiski linn, Rae 38. Teated detailplaneeringu vastuvõtmisest avaldati 18.01.2019 ajalehes Harju Elu ja 24.01.2019 Lääne-Harju Valla Lehes ning valla veebilehel. Puudutatud isikud kaasati Lääne-Harju Vallavalitsuse 09.01.2019 kirjaga nr 6-1/2-18.

Avalikustamise ajal esitasid vastuväited detailplaneeringu kohta Kalev Laast (25.02.2019), Kaie Kilk (01.03.2019) ja pärast avalikustamist Riho Raudi (05.03.2019). Kalev Laastu vastuväited olid avaliku väljapaneku kestvuse, hilise kaasamise ja ajalehes ilmunud detailplaneeringu teadete puuduliku sisu kohta. Lääne-Harju Vallavalitsus vastas Kalev Laast'ule 06.03.2019 kirjaga nr 6-1/2-26, et planeeringu avaliku väljapaneku kestvus vastas PlanS v.r. nõutud etteteatamise ajale ja kestvusele ja vaatamata ajalehes ilmunud teate puudustele ei ole tegemist olulise menetlusveaga, et selle tõttu tuleks korrata avalikku väljapanekut. Detailplaneeringu sisu kohta oli info avaldatud valla veebilehel vastuvõetud detailplaneeringute osas ja ajalehes oli viide valla veebilehele. Teated avaldati ja puudutatud isikuid informeeriti ning kaasati õigeaegselt. Kalev Laast kaasati 20.02.2019 ja tal oli võimalus avaldada arvamust detailplaneeringu kohta. *Järelevalve teostaja hinnangul ei ole otstarbekas korraldada uut detailplaneeringu avalikku väljapanekut, kuivõrd hinnates esitatud planeeringumaterjale kogumis, ei ole järelevalve käigus tuvastatud muid olulisi menetlusvigu, mis takistaksid heakskiidu andmise üle otsustamist.*

Kaie Kilk esitas kaks ettepanekut ehituskeeluvööndi vähendamiseks:

- Ehituskeeluvööndi vähendamiseks Karu tee 22 kinnistul olemasolevale laudtee ja lõkkeaseme kohale;
- Päikesepaneelide paigaldamiseks.

Lääne-Harju Vallavalitsus vastas Kaie Kilkile 13.03.2019 kirjaga 6-1/2-29, milles selgitas et päikesepaneelide paigalduseks ei ole vaja ehituskeeluvööndit vähendada, kuna saab kasutada looduskaitseaduse § 38 lõike 4 punkti 9 erisust, mille kohaselt ei laiene ehituskeeluvöönd olemasoleva elamu tarbeks rajatavale tehnovõrgule ja rajatisele. Karu tee 22 krundile on püstitatud üksikelamu Keila Vallavalitsuse poolt 14.10.2014 väljastatud ehitusloa nr 1412219/00482 alusel.

Laudtee ja lõkkeaseme koha säilitamiseks ehituskeeluvööndi vähendamisega vallavalitsus ei nõustunud, kuna tegemist on ehitusloata rajatud rajatistega, mis ranna ja kalda kaitse seaduse eesmärkidest lähtuvalt ei ole põhjendatud.

Karu tee 22 kinnistu puhul on tegemist metsaseaduse mõistes metsamaaga, mistõttu on sellel kinnistul ehituskeeluala ulatus 200 m. Kinnistule on ehitatud ehitusloaga elamu. Käesoleva planeeringuga on taotletud Keskkonnaametilt ehituskeeluvööndi vähendamist 95 m-ni ja saadud selleks nõusolek.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimus 10.04.2019 Lääne-Harju Vallavalitsuse asukohas Paldiski linnas Rae 38, kus tutvustati esitatud ettepanekuid ja nende ettepanekute arvestamist ning mitteametist. Ettepanekut teinud isikutest viibis ainsana kohal Riho Raudi. Riho Raudiga jõuti kirjalikule kokkuleppele.

Avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu teated avaldati ajalehes Harju Elu 22.03.2019 ja Lääne-Harju Valla Lehes 19.03.2019. Avaliku arutelu tulemuste kohta avaldati teated ajalehes Harju Elu 18.04.2019 ja Lääne-Harju Valla Lehes 24.04.2019.

Kuna vastuväiteid esitanud isikud Kalev Laast ja Kaie Kilk ei loobunud oma vastuväidetest, siis esitas Lääne-Harju Vallavalitsus 14.08.2019 kirjaga nr 6-1/2-47 Rahandusministeeriumile 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 Rahandusministeeriumile järelevalve teostamiseks ja heakskiitmiseks. Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Harju talitluses toimus 25.09.2019 koosolek osapoolte seisukohtade ärakuulamiseks. Kohal viibis Kaie Kilk'i volitatud esindaja, Kalev Laast kohale ei ilmunud.

Rahandusministeerium lõpetas 29.10.2019 kirjaga nr 14-11/5178-4 järelevalvemenetluse ja andis PlanS v.r. § 23 lõike 6 alusel heakskiidu detailplaneeringule ning tagastas planeeringu kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.

Detailplaneeringuga on täpsustatud kruntide hoonestusalasid ja ehitusõiguse näitajaid. Planeeringu alale on varasemalt püstitatud 4 elamut ja väljastatud 8 ehitusluba. Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd Keskkonnaametiga. Lääne-Harju Vallavalitsus esitas 14.05.2019 kirjaga nr 6-1/2-39 Keskkonnaametile vastu võetud detailplaneeringu alusel taotluse ehituskeeluvööndi vähendamiseks metsamaa tunnustega kruntidel: Karu tee 18 krundil 112 m-ni, Karu tee 22 krundil 95-ni, Karu tee 24 krundil 100 m-ni ja Karu teel 30 m-ni.

Keskkonnaamet andis 09.08.2019 kirjaga nr 7-13/19/7991-4 nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks Karu tee 18, Karu, tee 22, Karu tee 24 ja Karu tee kinnistutele vastavalt esitatud taotlusele. Ülejäänud kruntidel asuvad hoonestusalad lagedatel aladel ja Keila valla üldplaneeringus kehtestatud ehituskeeluvöödist väljaspool.

Kinnistule on võimalik rajada elamu ja kaks abihoonet summaarse ehitisealuse pinnaga 300-450 m² sõltuvalt krundist. Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 10 meetrit, katusekalle 25–45°, tulepüsivus TP-3. Parkimine on lahendatud oma krundil. Juurdepääs kinnistutele on rajatud Kõltsu ja Oja detailplaneeringuga. Veevarustus on lahendatud olemasoleva 115 meetri sügavuse puurkaevuga ja kohaliku veevõrguga, tuletõrje veevarustus hüdrantidega. Kanalisatsiooni lahendus on võimalik sertifitseeritud kogumismahutiga või tõstetud immutusala biopuhastiga. Sadevesi kogutakse ja juhitakse tiiki ning immutatakse oma krundil. Soojaravaruks on võimalik kasutada maakütet kruntidel, kus see on planeeringu joonisel märgitud.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeameti Põhja päästkeskuse juhtivinspektor Jürgen Proosväli 05.02.2018 kirjaga nr 7.2-3.1/2018/277-2, võrguvaldajad, osahing Purre ja Kõltsu Mõis OÜ.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse § 14¹ lõike 4¹, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõike 1, kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse § 24 lõigete 3 ja 5, § 25 lõigete 4, 5, 7 alusel ja lähtudes Keila Vallavalitsuse 23.07.2003 korraldusest nr 778, Keila Vallavalitsuse 30.12.2008 korraldusest nr 1209, Keila Vallavalitsuse 01.12.2009 korraldusest nr 1068, Lääne-Harju Vallavolikogu 27.12.2018 otsusest nr 157 „Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ ja saadud kooskõlastustest ning asjaolust, et riigihalduse minister on 29.10.2019 kirjaga nr 14-11/5178-4 andnud vastavalt planeerimisseaduse § 23 lõikele 6 heakskiidu Lääne-Harju valla 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 maatüksuste detailplaneeringule ning arvestades vallavolikogu alatise keskkonna- ja planeerimiskomisjoni 18.11.2019 seisukohta

1. Kehtestada 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 allee 7, Kõltsu allee 8 ja Kõltsu allee 9 maatüksuste (Arhitektuuribüroo EHALA & IRIK OÜ töö nr 499DP) detailplaneering.

2. Lääne-Harju Vallavalitsusel avaldada teade detailplaneeringu kehtestamisest 14 päeva jooksul Ametlikes Teadaannetes ja valla veebilehel ning 30 päeva jooksul ajalehes „Harju Elu“ ja Lääne-Harju Valla Lehes.

3. Lääne-Harju Vallavalitsusel teatada detailplaneeringu kehtestamisest tähtkirjaga ühe nädala jooksul planeeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast arvates vastavalt kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse § 25 lõike 7 punktidele 1 ja 4.

4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

5. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) või esitada vaie Lääne-Harju Vallavolikogule 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest arvates.

(allkirjastatud digitaalselt)

Külli Tammur

vallavolikogu esimees