



LÄÄNE-HARJU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Padise

9. märts 2021 nr 15

Detailplaneeringu kehtestamine

Keila Vallavolikogu 29.09.2017 otsusega nr 369/0917 „Detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Keila vallas, Kloogaranna külas Joa tee 43 kinnistul ja lähialal” algatati detailplaneering Kloogaranna külas Joa tee 43 (endine aadress Sangla I, katastritunnus 29501:007:0665) kinnistul ja lähialal.

Joa tee 43 kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa, kinnistu on hoonestamata. Planeeritav ala piirneb põhjas Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna teega, idas Rüütli tee 1 (katastritunnus 29501:007:0006) kinnistuga, kagus ja lõunas Treppoja tee 4b (katastritunnus 29501:007:0680) kinnistuga, lõunas Lehola (katastritunnus 29501:007:1036) kinnistuga, läänes Muru tee ja loodes Liiva teega. Planeeritava ala ligikaudne pindala on 2 ha.

Planeeringuga jagatakse Joa tee 43 kinnistu neljaks krundiks ja moodustakse kaks elamumaa, üks ärimaa ja üks maatulundusmaa sihtotstarbega krunt. Elamumaa krundile antakse ehitusõigus ühe kahekorruselise paarismaja ja kahe abihoone ehitamiseks summaarse ehitisealuse pinnaga kokku 350 m². Ärimaa krundile on võimalik rajada kaks kahekorrulist multifunktsionaalset hoonet summaarse ehitisealuse pinnaga 900 m² ja kõrgusega kuni 9 m. Maatulundusmaa krundile on antud ehitusõigus ühekordse abihoone rajamiseks ehitisealuse pindalaga kuni 50 m². Juurdepääsud kinnistutele rajatakse Liiva teelt ja Muru teelt. Liiva tee asub reformimata riigimaal. Planeeringulahendusega moodustatakse transpordimaa sihtotstarbega krunt, millele on ette nähtud 2,5 m laiune jalgtee. Veevarustus on lahendatud rajatava puurkaevuga ja kanalisatsioon kogumismahutitega. Tuletõrje veevarustuse tagamiseks tuleb rajada veevõtukoht ja kuivhüdrant Liiva tee äärde.

Detailplaneeringule on andnud kooskõlastused Maa-amet 11.05.2018 kirjaga nr 6-3/18/6616-2, Päästemeti Põhja päästekeskus 17.05.2018 kirjaga nr 7.2-3.1/7372-2, Maanteeamet 06.06.2018 kirjaga nr 15-2/18/17281-4, Elektrilevi OÜ 06.07.2018 kirjaga nr 0875600604, Telia Eesti AS 20.04.2018 kirjaga nr 30066194, Terviseamet 04.09.2019 kirjaga nr 9.3-1/19/4516-2 ja arvamuse Keskkonnaamet 11.05.2018 kirjaga nr 6-2/18/5566-2 ja 08.06.2020 kirjaga nr 6-2/20/9159-2.

Planeeringu koostamisel on kaasatud täiendavate koostöötegijate määramiseks Rahandusministeerium, kes vastas 10.09.2018 kirjaga nr 14-11/6258-2, et ei pea vajalikuks määrata täiendavalt asutusi ja isikuid, kellele tuleb teha koostööd ja keda kaasata Joa tee 43 kinnistu ning lähiala detailplaneeringu koostamisel.

Detailplaneeringu algatamise teade avaldati 27.10.2017 ajalehes Harju Elu ja 22.10.2017 Keila Valla Lehes. Detailplaneering võeti vastu Lääne-Harju Vallavolikogu 27.12.2018 otsusega nr 158. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 08.02.-10.03.2019, mille kohta avaldati teated 18.01.2019 ajalehes Harju Elu ja 24.01.2019 Lääne-Harju Valla Lehes. Avalikul väljapanekul esitasid ettepanekuid Villu Örd, Marek Vaho, Peeter Ernits, Piret Kuhlbars, Armas Rüütel, Kalev

Laast ja Keskkonnamet. Ettepanekuid esitati kergliiklustee ja detailplaneeringu liikluslahenduse muutmiseks, ärimaa sihtotstarbe muutmiseks elamumaaks ja kanalisatsioonilahenduse täpsustamiseks ning lisaks üks vastuväide planeeringu menetluse läbiviimise kohta. Lääne-Harju Vallavalitsus vastas Marek Vahole kirjaga 13.03.2019 nr 6-1/2-27, Villu Ördile 21.03.2019 kirjaga nr 6-1/2-28, Armas Rüütlile 26.03.2019 kirjaga nr 6-1/19-31, Piret Kuhlbarsile 26.03.2019 kirjaga nr 6-1/19-30, Peeter Ernitsale 28.03.2019 kirjaga nr 6-1/19-33, Kalev Laastule kirjaga 26.03.2019 nr 6-1/2-29.

Avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimus 10.04.2019. Teated avaliku arutelu toimumisest avaldati 19.03.2019 Lääne-Harju Valla Lehes ja 22.03.2019 Harju Elus. Kirjalikult esitatud ettepanekutest arvestati ettepanekuga tõsta reoveetorustik väljapoole Treppoja veekaitsevööndit. Täpsustati Joa tee 43 Treppoja poolset kinnistu piiri. Kokkuvõtted avaliku arutelu tulemuste kohta avaldati 10.05.2019 Harju Elus ja 23.05.2019 Lääne-Harju Valla Lehes. Kokkuleppele ei jõutud liikluslahenduse, ärimaa sihtotstarbe ja kanalisatsiooni lahenduse osas järgmiselt:

1) Marek Vaho ja Villu Örd ei soovinud kergliiklusteed oma kinnistupoolsele küljele, põhjendades seda väärtusliku kõrghaljastuse hävimisega. Vastavalt planeerimisseaduse § 126 lõikele 7 lahendatakse planeeringu koostamisel liikluskorralduse põhimõtted. Liiva tee asub reformimata riigimaal ja on juurdepääsuks Liiva tee ja Treppoja vahelisel alal asuvatele kinnistutele. Liiva tee on avaliku kasutusega kohalik tee. Tee kulgeb puude vahel ja on kitsas. Kergliiklustee on kavandatud Liiva tee 2 ja Liiva tee 4 kinnistupoolsele küljele, kuna sellel poolel on vähem kõrghaljastust. Samuti on sellise asetuse puhul vähem hargnevate teede ületamisi ja sellel poolel asub ka Klooga Noortelaager. Kergliiklustee kavandamine lähtub arengutest, et hooajaliste elamute asemel tulevad piirkonda aastaringselt kasutatavad elamud. Liiva tee on oluline avaliku juurdepääsu tagamiseks mererannale. Kloogaranna rannaala detailplaneeringuga on varem lahendatud juurdepääs autodega rannaalale Ranna tee ja Mere tee kaudu ning autode parklate asukohad. Liiva tee ja Treppoja vahelisel alal on 38 elamumaa krunti, mis on hoonestatud suvilate ja aastaringselt kasutatavate elamutega. Nendele kinnistutele on ainuke juurdepääs Liiva tee ja sellelt hargnevad Kalda tee ja Muru tee. Seetõttu on Liiva teel ohutu liiklemise tagamine arenguperspektiive arvestades oluline ülesanne, mis on vaja planeeringuga ära lähendada. Kergliiklustee ärajätmine ei taga jalakäijatele turvalist liiklemist, kuna Liiva tee on kitsas ja jalakäijad peavad liikuma sõiduteel.

2) Ärimaa sihtotstarbega krundi asendamine elamumaa sihtotstarbega kruntidega riigimaantee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna äärde ei ole maakasutuse otstarbeka kasutamise seisukohalt põhjendatud. Maanteeäärsel alal on kõrgendatud müratase ja kahjulikud mõjud, mis ei soodusta elamute rajamist selles mõjualas. Seetõttu on ärimaa sihtotstarbe kavandamine sobilikum maakasutus. Keila valla üldplaneeringu joonise 2A „Tiheasutusalade tsoneerimine“ põhjal antud kinnistu lähiala maakasutuse juhtotstarve on suvilakruntide maa. Seletuskirja leheküljel 58 on täpsustatud, et tegemist on põhiliselt hooajaliselt kasutatavate väikeelamute maaga, kuhu pereelamute rajamine on võimalik säilitades kõrghaljastuse osatähtsuse 75 %. Harju maakonnaplaneeringus 2030+ on Kloogaranna küla käsitletud linnalise asutusega alana. Ruumilise arengu põhimõtted, millega on arvestatud käesoleva detailplaneeringu koostamisel on maakonnaplaneeringu seletuskirjas sõnastatud alljärgnevalt:

1. Linnalise asutusega alad hõlmavad nii elamualasid, tootmisalasi, äripiirkondi kui ka tihedale asutusele omaseid puhkealasid.
2. Asutuse suunamine ala sees lähtub eelkõige tihendamise printsiibist, millega eelisatakse tühjana seisvate maa-alade ja hoonete taaskasutusele võtmist.
3. Liikuvus linnalistel aladel põhineb erinevate transpordiliikide integreerimisel (ühistransport, sh rong, kergliiklemine, „pargi ja reisi“ parklad).

3) Kanalisatsiooni lahenduse muudatuse võimalikkus selgus planeeringu koostamise käigus ja avalikustamisel olnud lahenduse kohta on andnud arvamuse Keskkonnaamet 11.05.2018 kirjaga

6-2/18/5566-2 ja 06.03.2019 kirjaga nr 6-2/18/5566-4. Avalikustamisel olnud planeeringu lahendus väikepuhastiga on energiatõhus ja keskkonnasäästlik ning paremini kontrollitav võrreldes kogumismahutiga.

Kalev Laastu ettepanekut korraldada uus avalik väljapanek seoses tema mitteõigeaegse kaasamise ja avaliku väljapaneku ajaleheteades osaliselt puuduva teate sisu tõttu ei arvestatud, kuna seda ei peetud oluliseks menetlusveaks, mis oleks võinud mõjutada avalikustamise tulemusi. Avaliku väljapaneku teated avaldati Harju Elus 18.01.2019 ja Lääne-Harju Valla Lehes 24.01.2019 lühendatult, kuid neis oli viide kodulehele, millel oli vastav info avaldatud.

Kuna ettepanekute osas jäid osapooled eriarvamusele, esitas Lääne-Harju Vallavalitsus vastavalt planeerimisseaduse § 90 lõikele 1 detailplaneeringu läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks koos omapoolsete selgitustega Rahandusministeeriumile 04.06.2019 kirjaga nr 6-1/19/49.

Avalikul väljapanekul arvestamata jäänud arvamuste ja vastuväidete ärakuulamine toimus Rahandusministeeriumis 14.11.2019. Rahandusministeerium andis osapooltele võimaluse kompromisslahendustele jõudmiseks. Kompromisslahenduste arutelu toimus 13.01.2020 Lääne-Harju Vallavalitsuses. Lääne-Harju Vallavalitsus esitas arutelul kaks ettepanekut. Esimene kompromissettepanek oli detailplaneeringu osaline kehtestamine, mille kohaselt oleks jäänud kehtestamata ärimaa krunt (positsioon nr 1). Teine kompromissettepanek oli ärimaa krundi kasutamise sihtostarvete kitsendamine ja kavandatavatele taristuobjektidele nõuete seadmine, mis sobituvad väljakujunenud külamiljöösse. Kompromisslahenduste arutelul nõustuti ettepanekuga muuta kanalisatsiooni lahenduseks kogumismahuti vastavalt algatamise lähtetingimustele ja Priit Sarve ettepanekule.

Kloogaranna Kultuuripärandi ja Looduskaitse Selts esitas vastuväited kompromisslahenduste koosoleku protokollile. Lääne-Harju Vallavalitsus vastas protokollile kohta esitatud vastuväidetele 16.03.2020 kirjaga nr 6-1/19-67. Kuna kompromisslahendusele ei jõutud, esitas Lääne Harju Vallavalitsus 31.03.2020 kirjaga nr 6-1/19-68 detailplaneeringu Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks.

Rahandusministeerium vastas 04.05.2020 kirjaga nr 14-11/785-5 järelevalve käigus ja palus täiendavatele küsimustele selgitusi. Lääne-Harju Vallavalitsus esitas 15.09.2020 kirjaga nr 6-1/19-78 täiendavad selgitused. Rahandusministeerium vastas 16.11.2020 kirjaga nr 14-11/785-8 ja palus põhjendada spordihoone rajamise vajadust ning puurkaevu hooldusalaga seonduvat. Lääne-Harju Vallavalitsus esitas Rahandusministeeriumile 01.12.2020 kirjaga 6-1/19-80 põhjendused ja täpsustused detailplaneeringule. Spordihoone rajamise otstarbekus ja vajadus antud piirkonnas tuleneb üleriigilise planeeringu 2030, Harju maakonnaplaneeringu 2030+, rahvastiku tervise arengukava aastateks 2009-2020 ja Harjumaa tervise- ja heaoluprofilis toodud põhimõttest ning seatud eesmärkidest.

Üleriigilise planeeringu 2030+ kohaselt on Eesti on sidusa ruumistruktuuriga, mitmekesise elukeskkonnaga ja välismaailmaga hästi ühendatud riik. Hajalinnastunud ruum seob tervikuks kompaktsed linnad, eeslinnad ja traditsioonilised külad, väärtustades kõiki neid elamisviise võrdselt ühepalju. Hajalinnastunud ruumi inimsõbralikkuse ja majandusliku konkurentsivõime tagavad eeskätt looduslähedane keskkond ja hästi sidustatud asulate võrgustik. Hajalinnastunud ruumis on kombineeritud linnas pakutavate kvaliteetteenuste kättesaadavus, linlik ja liikuv eluviis ning maal elamise eelised. Seda toetab võrgustunud ühiskonna- ja ruumikorraldus. Ruumiline mitmekesisus ja riigi piirkondlikud eripärad annavad inimesele vabaduse valida sobiv elu- ja töökoht ning nendega sobituv elustiil. Alates suurlinnast kuni ääremaa üksiktaluni varieeruva elu- ja majanduskeskkonna mitmekesisus Eestis on suur, kuid selle kvaliteet jätab kohati soovida. Kui näiteks linnades ei suudeta vahel pakkuda heatasemelist avalikku ruumi, siis ääremaaadel on halvenenud teenuste ja töökohtade kättesaadavus ning majanduskeskkond on

enamiku ettevõtlusvaldkondade jaoks nii tööjõu kui ka kohalike tarbijate vähesuse tõttu ebasoodne.

Harju maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt järgitakse ruumilise arengu suunamisel põhimõtet, et säilitatakse erinevad ruumiväärtused linnalise ruumistruktuuriga asulates ja maapiirkondades, vältides valglinnastumise täiendavat levikut. Hajalinnastunud ruumis on rõhk linnalise ruumi kompaktsuse suurendamisel. Samaaegselt väärtustatakse Eestile omast hajaasustust, parandades sealjuures seniste valglinnastunud alade puudulikku infrastruktuuri ja seoseid olemasoleva asustusega. Selline lähenemine tagab ruumilise mitmekesisuse ning n-ö linna ja maa eristumise füüsilises ruumis, vastupidiselt valglinnastumisele, millega kaasneb ruumiline üheülbustumine. Asustuse suunamine linnalisel alal, milleks Kloogaranna küla on maakonnaplaneeringu kohaselt defineeritud, sest lähtub eelkõige tihendamise printsiibist. Selle printsiibi järgi eelistatakse tühjana seisvate maa-alade ja hoonete taaskasutusele võtmist.

Rahvastiku tervise arengukavas aastateks 2009-2020 on valdkondliku eesmärgina välja toonud tervisliku eluviisi soodustamine. Tervisliku eluviisi soodustamiseks tuleb erinevate eluvaldkondade esindajatega koostöös viia ellu abinõud terviseteadlikkuse ja tervist toetava keskkonna kujundamiseks. Tuleb suurendada kehalist aktiivsust soodustavate võimaluste ja täisväärtusliku toidu kättesaadavust, vähendada füüsilist ja psüühilist sõltuvust tekitavate ainete kättesaadavust ja nõudlust nende järele ning soodustada turvalist käitumist liikluses, olmes ja vaba aja veetmises. Meetmeks kohaliku omavalitsuse tasandil rakendamiseks on järgmine: kohalik omavalitsus korraldab tegevuste rakendamist oma pädevuse piires, sh luues vajalikud õiguslikud alused ja investeerides liikumist soodustava infrastruktuuri rajamisse, samuti suurendades inimeste võimalusi veeta vaba aega kehaliselt aktiivselt.

Harjumaa tervise- ja heaoluprofiilis 2020-2024 on välja toodud, et spordirajatiste ja terviseradade katvus Harju maakonnas on küll väga hea, kuid kasutatavus on kõrge ning vabu treeningaegu on vähe. See tähendab, et vaatamata heale katvusele on nõudlus siiski kõrgem ja objekte on vaja juurde rajada.

Spordihoone kavandamine aitab eelpool kirjeldatud olukorda parandada tuues aastaid tagasi eeskätt suvilapiirkonnana tuntud Kloogaranna külla, mida järjest enam kasutatakse alalise elamiskohana, elukeskkonda loomuliku osa teenuseid. Kvaliteetne elu- ja majanduskeskkond peab olema tagatud nii linnades kui ka maapiirkondades. Üleriigiline planeering toob peamise eesmärgina asustuse kujundamisel välja olemasolevale asustusstruktuurile toetava mitmekesise ja valikuvõimalusi pakkuva elu- ja majanduskeskkonna kujundamise. Kloogaranna küla on olemasolev asustus. Spordihoone kavandamine aitab kaasa mitmekesisemaid valikuvõimalusi pakkuva elukeskkonna loomisele. Spordihoone rajamist toetab ka Lääne-Harju valla arengukava, mille ühe eesmärgina on välja toodud vaba aja veetmiseks, huvitegevuseks ja terviseedenduseks võimaluste loomine ning nende propageerimine, aga ka spordirajatiste rajamine suurematesse asustusüksustesse piirkondlikult tasakaalustatud viisil.

Kokkuvõttes on Lääne-Harju Vallavalitsus arvestanud riigi laiemaid strateegilisi eesmärke ja probleemistikku rääkimata kohaliku tasandi strateegilistest eesmärkidest, millest tulenevalt on põhjendatud spordihoone kavandamine. Detailplaneeringu lahenduses on arvestanud põhjendatud vastuväiteid ja nõustunud kanalisatsiooni lahenduse muudatusega ehk väikepuhastiga lahendus on asendatud kogumismahutitega lahendusega. Aastaringsete sportimisvõimaluste puudumine Kloogaranna külas on oluline puudus siinse piirkonna elanikele tervistavate tegevuste võimaldamiseks. Seetõttu on planeeritud Joa tee äärsele ärimaa krundile võimalus rajada vastavad hooned ja rajatised.

Rahandusministeerium on nõustunud Lääne-Harju vallavalitsuse põhjendustega ja andnud 28.12.2020 kirjaga nr 14-11/785-10 heakskiidu detailplaneeringule.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse § 14¹ lõike 4¹ ja 4⁴, planeerimisseaduse § 131 lõike 2, § 139 lõigete 1, 3, 4 ja lõike 6 punktide 1 ja 4, § 142 lõike 1 punkti 3 ja § 142 lõike 5 alusel ja kooskõlas Keila Vallavolikogu 29.09.2017 otsusega nr 369/0917 „Detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Keila vallas, Kloogaranna külas Joa tee 43 kinnistul ja lähialal”, Lääne-Harju Vallavolikogu 27.12.2018 otsusega nr 158 „Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine“ ja arvestades saadud kooskõlastusi ning asjaolu, et Rahandusministeeriumi regionaalhalduspoliitika osakonna juhataja regionaalvaldkonna asekancleri ülesannetes on andnud 28.12.2020 kirjaga nr 14-11/785-10 vastavalt planeerimisseaduse § 90 lõikele 2 heakskiidu Joa tee 43 kinnistu ja lähiala detailplaneeringule ning arvestades vallavolikogu alatise keskkonna- ja planeerimiskomisjoni 01.03.2021 seisukohta

1. Kehtestada Lääne-Harju vallas Kloogaranna külas Joa tee 43 (katastritunnus 29501:007:0665) kinnistu ja lähiala 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 Vallavalitusel teatada detailplaneeringu kehtestamisest kahe nädala jooksul planeeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast arvates vastavalt planeerimisseaduse § 139 lõike 6 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