



# LÄÄNE-HARJU VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Padise

9. märts 2021 nr 19

### **Keila-Joa hüdroelektrijaama maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine**

Piret Lõuk esitas 06.11.2020 Lääne-Harju Vallavalitsusele avalduse (registreeritud nr 6-2/343), milles palub tunnistada osaliselt kehtetuks Keila Vallavolikogu 27.08.2003 otsusega nr 98/0803 „Detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Keila-Joa alevikus Keila-Joa hüdroelektrijaama maaüksuse detailplaneeringu (edaspidi *detailplaneering*).

Taotluse esitanud isikule kuulub kinnistu Vesiveski tee 7, millel asub ajaloolise Keila-Joa mõisa köögihoone (kultuurimälestiste registri nr 9476), mille osa seinast, tugimüür ja kontraforss asuvad Kanali (katastritunnus 43101:001:1223) katastriüksusel. Detailplaneeringuga on Kanali katastriüksuse moodustamise aluseks loodud krundi (edaspidi *Krunt 2*) kasutusotstarbeks määratud üldmaa. Kuna vahetult Vesiveski tee 7 kinnistuga külgneval osal paiknevad funktsionaalsesse tervikusse kuuluvad köögihoone tugikonstruktsioonid, soovib Vesiveski tee 7 kinnistu omanik osaliselt kehtetuks tunnistada detailplaneeringu Krundi 2 osas selleks, et edaspidi oleks võimalik liita Keila jõe kaldapealne osa Vesiveski tee 7 elamumaaga.

Detailplaneeringulahendus sellist krundijaotust ette ei näe. Lääne-Harju Vallavalitsus on Maa-ametile 03.09.2019 saadetud kirjas nr 4-7/1894-1 avaldanud arvamust, et Vesiveski tee 5a (täna kehtiv aadress Kanali) maaüksus on mõistlik, võimalik ja otstarbekas erastada Maareformi seaduse § 22 lõike 1<sup>3</sup> alusel, tehes maa erastamise ettepaneku Vesiveski tee 7 kinnistu omanikule. Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud rohkem kui 17 aastat.

Kanali katastriüksusel on mitmed looduskaitseadusest ja muinsuskaitseadusest tulenevad piirangud s.h Keila-Joa mõisa pargi kaitseala (KLO1200572) ja Keila-Joa mõisa pargi (kultuurimälestis, registri kood 9470) kaitsevöönd.

Lääne-Harju Vallavalitsus esitas 29.12.2020 kirjaga nr 6-2/3792 vallavolikogu otsuse “Keila-Joa hüdroelektrijaama maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine” eelnõu arvamuse saamiseks Maa-ametile, Keskkonnaametile, Muinsuskaitseametile ja piirinaabritele.

Maa-amet vastas 13.01.2021 kirjaga 6-3/20/19960-2, et Maa-ametil puudub huvi Kanali katastriüksuse riigi omandisse jätmiseks. Ettepanekuid ei esitatud.

Keskkonnaamet vastas 28.01.2021 kirjaga nr 6-2/20/2-2 ja täiendusi ning vastuväiteid eelnõule ei olnud:

*“Esitatud materjalide kohaselt soovib Vesiveski tee 7 kinnistu omanik, et edaspidi oleks võimalik liita Kanali kinnistu kaldapealne osa Vesiveski tee 7 kinnisasja elamumaaga. Keskkonnaametil ei ole taolise maa liitmise osas vastuväiteid, kuid juhime tähelepanu, et maakasutusel tuleb lähtuda pargi kaitse-eeskirjadest ja looduskaitseadusest tulenevatest kitsendustest.”*

Muinsuskaitseamet esitas arvamuse eelnõule 27.01.2021 kirjaga nr 5.1-17.5/61-1:

*“Kanali katastriüksus piirneb ehitismälestisega Keila-Joa mõisa köök, 1801 a. (reg nr 9476). Kanali katastriüksusel asuvad tugimüürid, mis kindlustavad jõe kallast ja aitavad kaasa mälestise säilimisele. Muinsuskaitseamet on detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamisega nõus.”.*

Pargi allee 5 kinnistu omaniku National Heritage Foundation OÜ (registrikood 11962765) volitatud esindaja advokaadibüroo LEVIN vandeadvokaat Pille Pettai esitas Lääne-Harju Vallavalitsusele 13.01.2021 kirjaga arvamuse eelnõule ja ettepanekud, et ei toeta P.Lõuk avalduses toodud ulatuses maa eraldamist ja liitmist Vesiveski tee 7 kinnistule kuna see ei võimalda avada ajaloolist juurdepääsu Keila-Joa lossi ja Keila-Joa vahelisel alal. Arvamuse esitaja kokkuvõtted:

*“Arvamuse kohaselt ollakse seisukohal, et Krundi 2 maa-ala peaks tervikuna olema munitsipaalomandis, kuna vastasel juhul ei ole võimalik taastada ajaloolist juurdepääsu hüdroelektrijaama juurest Keila-Joa lossini. Samas avaldatakse huvi, et juhul, kui Vesiveski tee kinnistuga liidetakse peale Detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist osa Kanali maaüksusest, siis taotleb Pargi allee 5 omanik Kanali katastriüksusest maa-ala liitmist ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbel Pargi allee 5 koosseisu ulatuses, mis jääb ajaloolise juurdepääsu alale. Selline lahendus võimaldaks arvamuse avaldaja arvates taastada joale juurdepääsu peahoone juurest Pargi allee 5 kinnistu omaniku poolt ning vald ei peaks juurdepääsu taastamiseks rahalisi ressursse eraldama.”.*

Katastripiiride muutmine Krundil 2 ei muuda detailplaneeringu terviklahendust, kuna piisav osa Kanali katastriüksusest jääb munitsipaalomandisse kuuluvaks üldmaaks, mille kaudu on tagatud avalik juurdepääs kallasrajale ning võimalik taastada joale juurdepääs peahoone juurest ja vastupidi. Lääne-Harju vallal on maaomanikuna võimalik anda juurdepääsu taastamisest huvitatud isikule õigus selle rajamiseks ja kasutamiseks. Detailplaneering on muus osas ellu viidud.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2, lõigete 2, 3 ja 6, looduskaitseaduse § 14 lõike 1 punktide 1 ja 2 alusel ja tulenevalt asjaolust, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud enam kui viis aastat, ning arvestades eelnõule esitatud ettepanekuid, Piret Lõuk avaldust ja vallavolikogu alatise keskkonna- ja planeerimiskomisjoni 01.03.2021 seisukohti

1. Tunnistada Keila Vallavolikogu 27.08.2003 otsusega nr 098/0803 „Detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Keila-Joa hüdroelektrijaama maaüksuse detailplaneering osaliselt kehtetuks Krunt 2 osas (lisa).

2. Lääne-Harju Vallavalitsusel teavitada detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisest planeerimisseaduse § 127 lõikes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi.

3. Avaldada teade detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise kohta 30 päeva jooksul kehtetuks tunnistamisest alates ajalehes Harju Elu ja Lääne-Harju Valla Lehes.

4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Külli Tammur

vallavolikogu esimees

