



LÄÄNE-HARJU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Paldiski

30. märts 2021 nr 30

Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine

Lääne-Harju Vallavolikogu 30.10.18 otsusega nr 134 „Detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ algatati detailplaneering Meremõisa külas Männimäe tee 1 (katastritunnus 29501:007:0527) kinnistul ja lähialal pindalaga 1,2 ha.

Planeeritav kinnistu asub Lääne-Harju vallas Meremõisa külas tee nr 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna ja kohaliku Männimäe tee ristmike vahelisel alal. Planeeritav ala piirneb põhjas ja kagus Männimäe teega (teeregistri nr 2959030), lõunas Tallinn - Rannamõisa - Kloogaranna teega (teeregistri nr 11390), kirdes Männimäe tee 15 (katastritunnus 29501:007:0149) ja Männimäe tee 3 (katastritunnus 29501:007:0151) elamumaa kinnistutega ning läänes Meedre (katastritunnusega 29501:007:1464) maatulundusmaa kinnistuga. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev. Keila valla üldplaneeringu järgi on antud kinnistule määratud juhtotstarve looduslik ala, mets.

Männimäe teest põhja suunal asuvad Allika 1 ja Allika 2 moodustatud elamumaad ning kirdes külgneb ala Männimäe detailplaneeringutega moodustatud elamumaadega. Planeeringuga kavandatuga laieneb elamuala kuni riigiteeni. Piirkonnas on väljakujunenud teede- ja tehnovõrk.

Planeeringuga jagatakse kinnistu kolmeks krundiks ja muudetakse maa sihtotstarve elamumaaks. Igale elamumaa krundile kavandatakse üks 2-korruseline elamu ja üks abihoone summaarse ehitisealuse pindalaga kuni 200 m². Juurdepääs planeeringualale on tagatud kohalikult Männimäe teelt. Detailplaneeringule on koostatud mürahinnang ja esitatud ettepanek müra sihtväärtuste tagamiseks müratõkkeseina rajamiseks planeeringuala maanteepoolsel küljel. Kanalisatsioon ja veevarustus on lahendatud liitumisega MTÜ Meremõisa omanduses olevate trassidega. Planeeringuala läbivad side- ja elektrikaabelliinid tõstetakse ümber. Krunti 3 läbib lahtine kraav, mille kergliiklusteepoolsel osal pikendatakse allavoolu suunal truupi. Tuletõrje veevarustuseks rajatakse mahutiga varustatud veevõtukoht Männimäe tee äärde.

Detailplaneering teeb ettepaneku muuta kehtivas Keila valla üldplaneeringus Männimäe tee 1 kinnistu maakasutuse juhtotstarve elamumaaks. Detailplaneering on koostatud vastavuses Keila valla üldplaneeringuga, mis näeb ette uue hoonestuse rajamise tingimused tiheasustusosal, milleks on:

- tiheasustusosalale on uute kinnistute moodustamise ja olemasolevate kinnistute piiride muutmise aluseks koostatud detailplaneering;
- uute ehitusõigusega kruntide minimaalseks suuruseks on 3000 m²;
- uue hoonestuse planeerimisel on lähtutud väljakujunenud pinnaveerežiimist.

Planeeringuala ümbruskonnas on käesolevaks ajaks välja kujunenud Meremõisa küla elamupiirkond ja seda nii merepoolsel kui ka maanteest lõuna poole jäävatel aladel.

Planeeringuala asub nende piirkondade kokkupuutekohas ühendades mõtteliselt maanteest põhja- ja lõunapoole jäävad elamualad. Uute elamukruntide lisandumine sobitub väljakujunenud kontaktvööndi hoonestuse ja oma asendi poolest elamualade vahele ning alale on tagatud juurdepääs, kommunikatsioonid, samuti on lähialal piisavalt elamuala teenindavaid puhkealasid. Lähipiirkonnas asuvad Keila-Joa park ja Laulasmaa maastikukaitseala massiivsed Keila metskonna metsad, mis pakuvad piisavalt puhkamisvõimalusi. Seetõttu ei ole antud ala täies ulatuses loodusliku metsaalana säilitamine vajalik. Planeeringuala läbivat jalgrada ei kasutata, kuna inimeste turvaline liiklemine on tagatud Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee äärde rajatud kergliiklusteega. Seetõttu üldplaneeringu muutmine antud asukohas ei kahjusta avalikku huvi.

Planeeritav lahendus sobitub hästi antud piirkonda, sest mere poole jääval alal on väljakujunenud elamupiirkond ja antud ala kasutuselevõtt uute elamute ehitamiseks sobitub kõrvalala maakasutusega. Olemasolevat teede võrgustikku ei muudeta, juurdepääs uutele elamukruntidele tagatakse ühesuunaliselt Männimäe teelt väljakujunenud liikluskorralduse kohaselt. Planeeringuga kavandatakse kolm elamukrunti hõlmavad suhteliselt väikese ala ja sobituvad hästi olemasolevasse ümbritsevasse keskkonda. Koostatavas Lääne-Harju valla üldplaneeringus on Meremõisa külas kavandatud perspektiivne elamumaa ja tiheasutusega ala laienemine ka Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna teest lõuna suunas.

Seetõttu on planeeringuga kavandatud elamumaa sobilik ruumilise arengu jätkumisena olemasolevale tiheasutusega alale. Kolme elamumaa rajamisega ei teki olulist mõju looduskeskkonnale. Sotsiaalne mõju on positiivne, kuna müratõkkeseina rajamisega väheneb maanteeliiklusest põhjustatud müra ka planeeringualast põhjapoolsetel kruntidel.

Detailplaneeringu algatamise teade avaldati 20.11.2018 Lääne-Harju Valla Lehes ja 16.11.2018 ilmunud ajalehes Harju Elu-. Detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku teated avaldati 09.08.2019 ilmunud ajalehes Harju Elu ja 16.08.2019 Lääne-Harju Valla Lehes. Eskiisi avalik väljapanek toimus 02.09.-02.10.2019. Eskiisile laekus Keskkonnaametilt 01.10.2019 kirjaga nr 6-2/19/13037-2 ettepanek seletuskirja teksti täpsustamiseks. Seletuskirja on vastavalt ettepanekule täpsustatud.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Maanteeamet 10.02.2020 kirjaga nr 15-/20/6696-2 ja täiendavalt 15.12.2020 kirjaga nr 15-/20/6696-4, Päästeamet 01.04.2020 kirjaga nr 7.2-3.1/1278-4, Terviseamet 29.12.2020 kirjaga nr 9.3-1/20/11163-2 ja võrguvaldajad Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, MTÜ Meremõisa ja Lahevesi AS.

Detailplaneeringu menetlusse on kaasatud Rahandusministeerium, kes esitas 08.05.2020 kirjaga nr 14-11/2524-2 ettepanekud detailplaneeringu seletuskirja täiendamiseks üldplaneeringu muutmise põhjenduste osas. Seletuskirja p. 2.2 on täiendatud.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkt 32, planeerimisseaduse § 135 lõike 1 punkti 1 lõigete 5, 6 ja 7, § 142 lõike 2 alusel ja arvestades Entec Eesti OÜ koostatud detailplaneeringut (töö nr 1183/18), selle kooskõlastusi, arvamusi ning vallavolikogu alatise keskkonna-ja planeerimiskomisjoni 22.03.2021 seisukohta

1. Võtta vastu Harju maakonnas Lääne-Harju vallas Meremõisa külas Männimäe tee 1 (katastritunnus 29501:007:0527) kinnistu ja lähiala detailplaneering.
2. Vallavalitsusel korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek kestvusega 30 päeva Lääne-Harju Vallavalitsuses aadressil Rae 38, Paldiski linn ja Laulasmaa haruraamatukogus aadressil Kloogaranna tee 20, Laulasmaa küla.
3. Vallavalitsusel teavitada detailplaneeringu avalikust väljapanekust ajalehes Harju Elu ja Lääne-Harju Valla Lehes ning valla veebilehel hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust.

4. Otsus jõustub teatavastegemisest.

5. 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