



LÄÄNE-HARJU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Paldiski

31. august 2021 nr 73

Detailplaneeringu kehtestamine

Lääne-Harju Vallavolikogu 30.10.2018 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 (pindala 1,2 ha).

Planeeringuala asub Lääne-Harju vallas Meremõisa külas Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee (teeregistri nr 11390) ja kohaliku Männimäe tee (teeregistri nr 2959030) ristmike vahelisel alal. Planeeritav ala piirneb põhjas ja kagus Männimäe tee (katastritunnus 29501:007:1657) transpordimaa kinnistuga, lõunas 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee (katastritunnus 29501:007:0416) transpordimaaga, 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.

Keila Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega nr 259/1005 kehtestatud Keila valla üldplaneeringu järgi on antud kinnistule määratud juhtotstarve looduslik ala, mets. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev.

Männimäe teest põhja suunal asuvad Allika 1 ja Allika 2 moodustatud elamumaad ning kirdes külgnab ala Männimäe detailplaneeringutega moodustatud elamumaadega. Planeeringuga kavandatuga laieneb elamuala kuni riigiteeni nr 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna. Piirkonnas on rajatud teede- ja tehnovõrk.

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

Detailplaneering teeb ettepaneku kehtiva Keila valla üldplaneeringu muutmiseks Männimäe tee 1 kinnistu ulatuses ja maakasutuse juhtfunktsiooni muutmiseks elamumaaks.

Detailplaneering on koostatud Keila valla üldplaneeringu tingimustest lähtuvalt, mis näeb ette uue hoonestuse rajamisel tiheasustuselal järgmised tingimused:

- tiheasustusalale 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 merepoolset 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, taristu ning lähialal on 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 ja põhjendatud. Planeeringuala läbivat jalgrada ei kasutata, kuna inimeste turvaline liikumine on tagatud Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee äärde rajatud kergliiklusteega. Seetõttu üldplaneeringu muutmine antud asukohas ei kahjusta avalikku huvi.

Planeeritav lahendus sobitub antud piirkonda, sest mere poole jääval alal on väljakujunenud elamupiirkond ja antud ala kasutuselevõtt uute elamute näol 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 olemasolevasse ümbritsevasse keskkonda. Koostatavas Lääne-Harju valla üldplaneeringus on Meremõisa külas kavandatud perspektiivse elamumaa ja tiheasutusega ala laienemine ka Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna teest lõuna suunas. Seetõttu on planeeringuga kavandatud elamumaa sobilik ruumilise arengu jätkumisenähtena 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 Harju Elus. Detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku teated avaldati 09.08.2019 ilmunud Harju Elus ja 16.08.2019 Lääne-Harju Valla Lehes. Eskiisi avalik väljapanek toimus 02.09.-02.10.2019. Eskiisile laekus 01.10.2019 Keskkonnaametilt kirjaga nr 6-2/19/13037-2 ettepanek seletuskirja teksti täpsustamiseks. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 05.05.-03.06.2021. Teated avaliku väljapaneku toimumise kohta avaldati 16.04.2021 ajalehes Harju Elu ja 21.04.2021 ajalehes Lääne-Harju Valla Leht ja 19.04.2021 vallavalitsuse veebilehel. Avalikul väljapanekul ei laekunud detailplaneeringule ettepanekuid ja vastuväiteid.

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 oli kaasatud Rahandusministeerium, kes esitas 08.05.2020 kirjaga nr 14-11/2524-2 ettepanekud detailplaneeringu seletuskirja täiendamiseks üldplaneeringu muutmise põhjenduste osas. Seletuskirja punkti 2.2 on vastavalt täiendatud. Lääne-Harju Vallavalitsus esitas 10.06.2021 kirjaga nr 6-1/30-24 detailplaneeringu Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks. Rahandusministeerium andis 26.07.2021 kirjaga nr 14-11/4489-2 vastavalt planeerimisseaduse § 90 lõikele 2 detailplaneeringule heakskiidu.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulisi majanduslikke, kultuurilisi ja sotsiaalseid mõjusid. Keskkonnamõjud on mitteolulised. Huvitatud isikuga sõlmitud detailplaneeringu koostamise korraldamise lepinguga (registreeritud 30.10.2018 nr 6-1/30-2) on huvitatud isikule üle antud kohustused taristu rajamiseks ja vastavalt atmosfääriõhu kaitse seaduse § 56 lõike 2 punktile 3 peab huvitatud isik tagama, et planeeringualal ei ületata müra sihtväärtusi. Sihtväärtuste tagamiseks on huvitatud isik kohustatud rajama müratõkkeseina. Eespool toodud asjaolusid arvestades detailplaneeringu kehtestamisega Lääne-Harju vallale täiendavaid kulusid ei kaasne.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse § 14¹ lõike 4⁴, planeerimisseaduse § 131 lõike 2, § 139 lõigete 1, 3, 4 ja lõike 6 punkti 4, § 142 lõike 1 punkti 3 ja § 142 lõike 5 alusel ja kooskõlas Lääne-Harju Vallavolikogu 30.03.2018 otsusega nr 134 „Detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“, Lääne-Harju Vallavolikogu 30.03.2021 otsusega nr 30 „Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine“ ja arvestades saadud kooskõlastusi ning asjaolu, et Rahandusministeeriumi regionaalvaldkonna asekancler on andnud 26.07.2021 kirjaga nr 14-11/4489-2 vastavalt planeerimisseaduse § 90 lõikele 2 heakskiidu Männimäe tee 1 kinnistu detailplaneeringule ning arvestades vallavolikogu alatise keskkonna- ja planeerimiskomisjoni 23.08.2021 seisukohta

1. Kehtestada Lääne-Harju vallas Meremõisa külas Männimäe tee 1 (katastritunnus 29501:007:0527) kinnistu ja lähiala detailplaneering (Osauhing Entec Eesti töö nr 1183/18).

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 punktile 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