



LÄÄNE-HARJU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Paldiski

30. november 2021 nr 96

Detailplaneeringu kehtestamine

Keila Vallavolikogu 31.03.2017 otsusega nr 341/0317 „Detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Keila vallas, Lohusalu külas Rannuka 13 ja 15 kinnistutel ja lähialal“ algatati detailplaneering Lohusalu külas Rannuka tee 13 (katastritunnus 29501:001:0121) ja Rannuka tee 15 (katastritunnus 29501:001:0169) kinnistutel. Planeeringuala suurus oli algatamisel 4,2 ha.

Lääne-Harju Vallavalitsuse 06.02.2018 korraldusega nr 133 moodustati ja registreeriti Maa-ametis katastriüksus Rannuka tee 11 (katastritunnus 43101:001:0088), mis liideti Rannuka tee 13 kinnisasjaga. Sellega seoses on planeeringuala suurus 4,4 ha. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev.

Planeeritav ala piirneb põhjas Kolmnurga (katastritunnus 29501:007:1665), Vainu tee (katastritunnus 29501:001:0453) ja Vainu tee 17 // Vainu (katastritunnus 29501:001:0042) kinnistutega ja kirdes Rannuka tee 9a (katastritunnus 43101:001:0085) tootmismaaga, idas Ringmängu (katastritunnus 29501:007:1666), lõunas Lahepere lahega, edelas Vainu tee 17 // Vainu (katastritunnus 29501:001:0042) kinnistuga, läänes Esma kinnistuga (katastritunnus 29501:001:0179). Keila valla üldplaneeringu joonise 2A põhjal on Rannuka 13 maaüksuse maakasutus üldmaa ja Rannuka 15 kinnistu osal väikeelamumaa. Detailplaneeringuga moodustatakse kaks elamumaa krunti ja üks maatulundusmaa krunt. Detailplaneeringuga täpsustatakse rohevööndit.

Rannuka kinnistu (registriosa nr 8187402) koosseisus on kaks katastriüksust Rannuka tee 13 (29501:001:0121) ja Rannuka tee 11 (43101:001:0088). Rannuka tee 13 katastriüksus on hoonestatud, millel paikneb elamu (ehitisregistri kood 116025112) ehitisealuse pindalaga 295 m². Keila Vallavalitsus on 13.12.2017 väljastanud haldusakti nr 1712994/00965 ehitusteatise alusel hoone laiendamiseks. Uus ehitisealune pind on 408,3 m². Rannuka tee 11 ja Rannuka tee 15 katastriüksustel hooned puuduvad.

Rannuka tee 13 kinnistul tegutses aastatel 1992–2006 Lohusalu lasteaed-alkool. Kinnistu tagastati õigusjärgsetele omanikele, kes kanti kinnistu omanikena kinnistusraamatusse 2003. aastal ja kinnistu sihtotstarbeks määrati maatulundusmaa sihtotstarve. Arvestamata asjaolu, et lasteaed-alkool tegutses antud kinnistul rendilepingu alusel tähtajaliselt, määrati Keila valla üldplaneeringus antud kinnistule üldkasutatava maa juhtotstarve. Alates 2006. aastast ei ole antud kinnistut kasutatud avalikes huvides haridusasutusena ja seetõttu ei ole põhjendatud üldkasutatava maa juhtotstarve antud kinnistul, kuna see seab põhjendamatult suured kitsendused eraomandi kasutamisele. Sellest tulenevalt muudetakse Keila valla üldplaneeringus Rannuka 13 kinnistu nõlvaalune osa, mis detailplaneeringu põhijoonisel on krunt 3, maatulundusmaaks.

Rohekoridori piiri täpsustamise vajadus on tingitud sellest, et olemasolev piir kulgeb läbi Rannuka tee 13 elamu ja Rannuka tee 9 kinnistul paikneva Lahevesi AS-ile kuuluva puurkaev-

pumpla (registrikood PRK0000582). Antud puurkaevu sanitaarkaitseala raadius on 30 meetrit ja ulatub Rannuka tee 9a ja Rannuka tee 11 kinnistutele ning seetõttu ei ole sellel alal rohevõrgustiku toimimine täies ulatuses tagatud. Piiri korrigeeriti eeltoodud vastuolu kõrvaldamiseks 15 meetri võrra kirde ja kagu suunal.

Krundile 1 on lubatud ehitusõigus summaarse ehitisealuse pindalaga 850 m² ühe elamu ja kuni kolme abihoone ehitamiseks, krundile 2 on planeeritud ehitusõigus ühe 2-korruselisele elamule ja kuni kahele abihoonele summaarse ehitisealuse pindalaga 300 m². Mõlema elamu maksimaalne kõrgus 10 meetrit ja abihoonetel 5,5 meetrit. Parkimine on lahendatud omal krundil. Kanalisatsioon on lahendatud krundil 2 lokaalselt ja veevarustus liitumisega ühisveevärgi trassiga. Krundil 1 on vee- ja kanalisatsioonilahendus juba varem olemas.

Detailplaneeringuga muudetakse Keila valla üldplaneeringus Rannuka kinnistu juhtotstarve krundil 1 elamumaaks ja krundil 3 maatulundusmaaks. Tingituna kaldaastangust on Rannuka tee 13 ja Rannuka tee 15 kinnistutel läbi viidud ehituskeeluvööndi vähendamise menetlus.

Detailplaneeringu algatamise teated avaldati Keila Valla Lehes 26.04.2017, ajalehes Harju Elu 21.04.2017 ja 11.04.2017 Ametlikes Teadaannetes ning Keila Valla veebilehel. Piirinaabritele saadeti teated Keila Vallavalitsuse 12.04.2017 kirjaga nr 7-4/17/1702-1, Harju Maavalitsusele ja Keskkonnaametile 20.04.2017 kirjaga nr 7-4/17/1840-1. Detailplaneeringu eskiisi avalik väljapanek toimus 06.07.–05.08.2020. Teated detailplaneeringu eskiisi avalikust väljapanekust avaldati ajalehes Harju Elu 19.06.2020, Lääne-Harju Valla Lehes 22.06.2020 ja Lääne-Harju valla veebilehel 22.06.2020. Detailplaneeringu eskiisi avalikust väljapanekust teavitati kaasatavaid Lääne-Harju Vallavalitsuse 22.06.2020 kirjaga nr 6-1/37-9. Detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku jooksul ettepanekuid ei laekunud. 29.08.2020 esitasid Rannuka tee 3 Vallavalitsuse 30.11.2020 kirjaga nr 6-1/37-17, milles teatati, et esitatud ettepanekutega on arvestatud.

Lääne-Harju Vallavalitsus esitas 08.09.2020 kirjaga nr 6-1/37-14 detailplaneeringu Rahandusministeeriumile ülevaatamiseks ja täiendavate koostöötajate ning kaasatavate isikute määramiseks. Rahandusministeerium vastas 12.10.2020 kirjaga nr 14-11/4626-3, et puudub vajadus kaasata täiendavaid asutusi ja isikuid ning esitas ettepanekud detailplaneeringu täiendamise kohta.

Lääne-Harju Vallavalitsus esitas 20.11.2020 kirjaga nr 6-1/37-16 täiendatud detailplaneeringu materjalid Rahandusministeeriumile ülevaatamiseks. Rahandusministeerium vastas 18.12.2020 kirjaga 14-11/4626-5, et lisaks detailplaneeringu eskiisi avalikule väljapanekule tuleb läbi viia eskiisilahenduse avalik arutelu. Rannuka tee 13 ja Rannuka tee 15 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu eskiisi avalik arutelu toimus 02.02.2021. Teated eskiisi avaliku arutelu toimumisest avaldati 15.01.2021 ajalehes Harju Elu ja 18.01.2021 Lääne-Harju Valla Lehes. Kokkuvõtte eskiisi avalikust arutelust avaldati 19.02.2021 ajalehes Harju Elu.

Detailplaneering võeti vastu Lääne-Harju Vallavolikogu 09.03.2021 otsusega nr 16 „Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine“. Detailplaneeringu avalik väljapanek viidi läbi 07.04.–07.05.2021 valla veebilehel, Laulasmaa raamatukogus (Kloogaranna tee 20 Laulasmaa küla) ja Lääne-Harju Vallavalitsuses (Rae 38 Paldiski linn). Teated avaliku väljapaneku toimumise kohta avaldati 16.04.2021 ajalehes Harju Elu, 24.03.2021 Lääne-Harju Valla Lehes ja 18.03.2021 Lääne-Harju valla veebilehel. Avalikul väljapanekul ei laekunud detailplaneeringule ettepanekuid ega vastuväiteid. Lääne-Harju Vallavalitsus esitas vastavalt looduskaitseaduse § 40 lõike 4 punktile 2 Keskkonnaametile 13.05.2021 kirjaga nr 6-1/37-21 ehituskeeluvööndi vähendamise taotluse.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 01.09.2020 kirjaga nr 7.2-3.1/7953-2, Elektrilevi OÜ 03.03.2020 kirjaga nr 9924221191, Telia AS 08.03.2020 kirjaga nr 33518328, Lahevesi AS 02.03.2020. Keskkonnaamet on andnud 23.07.2021 kirjaga nr 7-13/21/10591-4 nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks vastavalt 04.02.2021 põhijoonisel märgitule.

Detailplaneeringu menetlusse oli kaasatud Rahandusministeerium, kes esitas heakskiitmiseks esitatud detailplaneeringule 29.09.2021 kirjaga nr 14-11/5657-2 ettepanekud detailplaneeringu

seletuskirja ja jooniste täiendamiseks. Lääne-Harju Vallavalitsus esitas 12.10.2021 kirjaga nr 6-1/37-27 detailplaneeringu Rahandusministeeriumile täiendavalt heakskiitmiseks. Rahandusministeerium andis 19.10.2021 kirjaga nr 14-11/7178-2 vastavalt planeerimisseaduse § 90 lõikele 2 detailplaneeringule heakskiidu.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulisi majanduslikke, kultuurilisi ja sotsiaalseid mõjusid. Kahe elamumaa rajamisega ei teki olulist mõju looduskeskkonnale, kuna detailplaneeringu on koostamisel on lähtunud looduskaitseaduse § 34 eesmärkidest. Detailplaneeringu sotsiaalne mõju on positiivne, sest maatulundusmaa krundil säilib suurel osal looduslik olukord ja on tagatud inimeste vaba liikumine ning juurdepääs Läänemere rannale.

Huvitatud isikuga sõlmitud detailplaneeringu koostamise menetluskulude lepinguga (registreeritud Keila Vallavalitsuse dokumendiregistris 05.04.2017 nr 18-9/17/70-1) on huvitatud isikule üle antud kohustused taristu rajamiseks. Detailplaneeringu kehtestamisega Lääne-Harju vallale täiendavaid kulusid ei teki.

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 lõike 5 alusel ning kooskõlas Keila Vallavolikogu 31.03.2017 otsusega nr 341/0317 „Detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Keila vallas, Lohusalu külas Rannuka 13 ja 15 kinnistutel ja lähialal“, Lääne-Harju Vallavolikogu 09.03.2021 otsusega nr 16 „Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine“ ja arvestades saadud kooskõlastusi ning asjaolu, et Rahandusministeeriumi regionaalvaldkonna asekanstler on andnud 19.10.2021 kirjaga nr 14-11/7178-2 vastavalt planeerimisseaduse § 90 lõikele 2 heakskiidu Rannuka tee 13 ja Rannuka tee 15 kinnistute ja lähiala detailplaneeringule

1. Kehtestada Lääne-Harju vallas Lohusalu külas Rannuka tee 13 ja Rannuka tee 15 kinnistute ja lähiala detailplaneering (Kootplaan OÜ töö nr H-181-17).
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