



LÄÄNE-HARJU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Paldiski

30. august 2022 nr 56

Detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Osaühing Pro Kinnisvara, keda esindab Annika Mesikäpp, esitas 03.09.2021 Lääne-Harju Vallavalitsusele taotluse algatada detailplaneering Valkse külas Ehvardi-Kaarli rohumaa 1 (katastritunnus 29501:007:1269, pindala 6,38 ha), Ehvardi-Juhani rohumaa 3 (katastritunnus 29501:007:0557, pindala 2,83 ha), Ehvardi-Kaarli (katastritunnus 29501:007:1271, pindala 8,19 ha), Ehvardi-Kaarli rohumaa 3 (katastritunnus 29501:007:1272, pindala 1,82 ha), Ehvardi-Juhani (katastritunnus 29501:007:1224, pindala 7,20 ha), Nurga (katastritunnus 43101:001:1189, pindala 70 m²) katastriüksustel ning lähialal.

Planeeritav ala asub Lääne-Harju vallas Valkse külas ja piirneb Vana-Allika tee 2 (katastritunnus 29501:007:1674), Intsu (katastritunnus 29501:007:0753), Robirohu (katastritunnus 29501:007:1726), Järvehallika (katastritunnus 29501:007:0861), Leplandi (katastritunnus 29501:007:1795), Tõmmiku tee 33 // Matsu (katastritunnus 29501:007:0811), Kesalille (katastritunnus 43101:001:1679), Kesanurme (katastritunnus 43101:001:1678), Juhani (katastritunnus 29501:007:1225) maatulundusmaa, Ähvardi-Juhani (katastritunnus 29501:007:0235) elamumaa ning 8 Tallinn-Paldiski tee (katastritunnus 29501:007:0657) transpordimaa sihtotstarbega katastriüksustega.

Planeeritava ala pindala on ca 26,5 ha. Ehitisregistri andmetel planeeringualal hooned ja rajatised puuduvad. Maa-ameti kaardirakenduse andmetel asuvad planeeringualal kitsendustena avalikult kasutatava tee, sideehitiste, elektripaigaldiste (sh elektriõhuliin 35-110 kV) ja eesvoolu kaitsevööndid, maaparandushoiuala ning ranna või kalda veekaitsevöönd. Planeeritaval alal või selle vahetutel naaberaladel kultuurimälestisi ei leidu. Planeeringuala katastriüksuste sihtotstarbed on 100% maatulundusmaa. Kehtiva Keila valla üldplaneeringu kohaselt on tegemist hajaasustusalaga, juhtfunktsiooni määratud ei ole. Ehvardi-Kaarli rohumaa 3 osas on üldplaneeringus määratud säilitada senine sihtotstarve (maatulundusmaa).

Keila valla üldplaneeringu kohane Valkse küla tiheasustuspiirkond on praeguseks realiseeritud või realiseerimisel ning arendustegevus liigub selle määratletud tiheasustusala piiridest väljapoole. Piirkonna asukohast tingitud võimalused (Valkse küla ja Keila linna pakutavate teenuste lähedus ning arendatud või arendamisel oleva infrastruktuuri olemasolu) loovad aluse elamuala laiendamiseks.

Planeeringu eskiislahenduse kohaselt soovitakse planeeringualale rajada üksikelamutega elamupiirkond koos kogu vajamineva taristuga. Elamumaa kruntide suurus on 3000–11100 m².

Alale planeeritud sotsiaalmaa sihtotstarbega maale kavandatakse ühiskondlikku ehitist ning puhke- ja virgestusala. Planeeringuala vee- ja kanalisatsioonilahendus lahendatakse võimalusel Keila Vesi AS-i ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil.

Algatav detailplaneering on üldplaneeringut muutev, kuna planeeringuga kavandatakse ulatuslikku maakasutuse juhtotstarbe muutmist. Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lõikele 6 tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust ja küsida asjaomaste asutuste seisukohti.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 1 punktid 1-4 sätestavad juhud, millal tuleb viia läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH). Ehvardi detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 33 lõike 1 punktide 1-4 sätestatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka. KSH algatamist tuleb kaaluda ja anda sellekohane eelhindang planeerimisseaduse § 124 lõikes 6 ja § 142 lõikes 6 ning KeHJS § 33 lõike 2 punktides 1 ja 3 toodud juhtudel, sealhulgas kui detailplaneering teeb ettepaneku kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (lisa) on koostatud lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest ja arvestades Riin Kutsari poolt koostatud juhendit „EELHINDAMINE – KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura-eelhindamine“.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole vajalik järgnevatel põhjustel:

- 1) detailplaneeringu realiseerimisega ei saa hetkel teadaoleva info põhjal eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi oluline kahjustumine, näiteks negatiivset mõju keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonna hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- 2) detailplaneeringu realiseerimine ei avalda negatiivset mõju kaitsealustele looduse üksikobjektidele ning kaitsealadele;
- 3) kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Tegevusega ei kaasne olemasoleva liikluskooresse, mürataseme ja õhusaaste olulist suurenemist ning täiendavate ülenormatiivsete saastetasemetega esinemist;
- 4) alal ja selle lähiümbruses ei ole tuvastatud asjaolusid, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele;
- 5) kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

KeHJS § 33 lõike 6 kohaselt on KSH algatamise vajalikkuse kohta küsitud 30.12.2021 kirjaga nr 6-2/104-1 arvamust Rahandusministeeriumilt, Keskkonnametilt, Põllumajandus- ja Toiduametilt ning Maa-ametilt. Rahandusministeerium 31.01.2022 kirjas nr 14-11/9421-2, Keskkonnaamet 26.01.2022 kirjas nr 6-5/21/27060-2, Maa-amet 24.01.2022 kirjas nr 6-3/21/20308-2 ning Põllumajandus- ja Toiduamet 10.01.2022 kirjas nr 6.2-2/1057 vastuväiteid KSH algatamata jätmisele ei esitanud. Keskkonnaamet palus eelnõus lühidalt põhjendada, millest tulenevalt saab väita, et planeeringuga kavandatavatel tegevustel oluline keskkonnamõju puudub. Vastav põhjendus on eelnõusse sisse viidud. Lisaks paluti eelhindangus käsitleda planeeritava päikeseelektrijaama rajamise keskkonnamõjusid. Eelhindangut on vastavalt täiendatud.

Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8, 9, 12, 14 ja 16 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

Detailplaneeringu algatamise kohta on küsitud arvamust Rahandusministeeriumilt, Maa-ametilt, Põllumajandus- ja Toiduametilt, Transpordiametilt ning Keskkonnaametilt.

Rahandusministeerium palus oma 31.01.2022 kirjas nr 14-11/9421-2 täiendada planeeringu lähteseisukohti ning andis teada, et üldprintsipi ei poolda elamuühikute planeerimist selleks üldplaneeringuga mitte ettenähtud kohta. Lähteseisukohti täiendatakse vastavalt planeerimisseaduse § 6 punkti 12 kohaselt pärast algatamist. Esitatud üldprintsip võetakse teadmiseks. Maa-amet tegi 24.01.2022 kirjas nr 6-3/21/20308-2 ettepaneku laiendada planeeringuala Nurga katastriüksuse osas. Ettepanekuga on arvestatud ja planeeringuala laiendatud Nurga katastriüksuse osas. Transpordiamet andis 27.01.2022 kirjas nr 7.1-2/21/30776-2 teada, et esitatud mahus planeeringu algatamine ei ole sobilik, kuna planeeringualale ei ole võimalik kavandada nõuetele vastavat ristumiskohta. Samas kirjas on välja toodud planeeritava tegevuse elluviimiseks erinevad võimalikud liiklusskeemi lahendused ja toonitatud asjaolu, et erinevate lahenduste planeerimiseks võib olla vajalik muuta planeeringuala. Kõigi esitatud tingimuste ja ettepanekutega arvestatakse detailplaneeringu koostamise käigus. Juhuks, kui lõpliku liiklusskeemi planeerimiseks on vajalik planeeringuala suurendamine, on eelnõusse planeeringuala kirjeldusse lisatud planeeringu lähiala kaasamise võimalus. Põllumajandus- ja Toiduamet toonitas 10.01.2022 kirjas nr 6.2-2/1057 seadustest tulenevaid nõudeid arvestada eesvoolu kaitsevööndist tulenevate piirangutega ning kooskõlastada planeering enne vastuvõtmist ametiga.

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Lääne-Harju Vallavolikogu, koostamise korraldaja Lääne-Harju Vallavalitsus (mõlema aadress Rae 38, Paldiski linn) ning koostaja on FE Arhitektid OÜ (registrikood 11199358; aadress Süda tn 1, Tallinn).

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 31, planeerimisseaduse § 9, § 10 lõike 1, § 128 lõigete 1, 4–8, § 130 lõike 2 punkti 2, § 142 lõike 1 punkti 1, lõike 2, lõigete 5 ja 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 3, lõigete 3–6, § 35 lõigete 3, 5, 6 ja 7 alusel ning arvestades vallavolikogu alatise keskkonna- ja planeeringute komisjoni 23.08.2022 seisukohta

1. Algatada Keila valla üldplaneeringut muutev detailplaneering Lääne-Harju vallas Valkse külas Ehvardi-Kaarli rohumaa 1, Evardi-Juhani rohumaa 3, Ehvardi-Kaarli, Ehvardi-Kaarli rohumaa 3, Evardi-Juhani ja Nurga katastriüksustel ning lähialal.

2. Jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine Lääne-Harju vallas Valkse külas Ehvardi-Kaarli rohumaa 1, Evardi-Juhani rohumaa 3, Ehvardi-Kaarli, Ehvardi-Kaarli rohumaa 3, Evardi-Juhani ja Nurga katastriüksuste ning lähiala detailplaneeringul, kuna eelhindangu (lisa) põhjal detailplaneeringul oluline keskkonnamõju puudub.

3. Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega on võimalik tutvuda Lääne-Harju valla veebilehel www.laaneharju.ee ja tööpäevadel Lääne-Harju Vallavalitsuses aadressil Rae 38, Paldiski linn.

4. Avaldada teade detailplaneeringu algatamisest 14 päeva jooksul Ametlikes Teadaannetes ja valla veebilehel ning 30 päeva jooksul algatamisest alates ajalehes Harju Elu ja Lääne-Harju Valla Lehes.

5. Vallavalitsusel sõlmida leping huvitatud isikuga detailplaneeringu koostamise finantseerimise õiguse üleandmiseks.

6. Vallavalitsusel teavitada detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest planeerimisseaduse § 127 lõikes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi ning KeHJS § 35 lõikes 6 nimetatud asutust.

7. Otsus jõustub teatavastegemisest.

8. 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