



LÄÄNE-HARJU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Paldiski

26.04.2022 nr 414

Detailplaneeringu kehtestamine

Lääne-Harju Vallavalitsuse 17.11.2020 korraldusega nr 1127 algatati detailplaneering Lääne-Harju vallas Kersalu külas Toropi (katastritunnus 29501:009:0448) maatulundusmaa kinnistul ja selle lähialal.

Planeeritav ala asub Kersalu külas Põllküla - Madise maantee vahetus naabruses Keila valla üldplaneeringu joonise 2A põhjal tiheasustuses väikeelamumaa juhtotstarbega alal. Planeeritava ala suurus koos lähialaga on 5,95 ha. Planeeringualal puudub hoonestus. Juurdepääs kinnistule on võimalik rajada Põllküla - Madise maanteelt (teeregistri nr 11199). 11199 Põllküla-Madise tee (katastritunnus 29501:009:0293) transpordimaa kinnistu on kaasatud ulatuses, mis on vajalik juurdepääsu kavandamiseks planeeringuala kruntidele. Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

Planeeritav ala piirneb põhjas ja läänes Kroonipõllu (katastritunnus 29501:009:0450) maatulundusmaa, kirdes Vanaranna tee 10 (katastritunnus 29501:009:0189) maatulundusmaa, idas Vanaranna tee 5 (katastritunnus 29501:009:0382) maatulundusmaa ja Vanaranna tee 1 (katastritunnus 29501:009:0110) elamumaaga, kagus 11199 Põllküla-Madise tee (katastritunnus 29501:009:0293) transpordimaa ja edelas Põllu (katastritunnus 29501:009:0363) maatulundusmaaga. Planeeringuala lõunaosas on säilinud Madise - Põllküla vana maantee muldkeha.

Detailplaneeringu algatamise teated avaldati ajalehes Harju Elu 27.11.2020, Lääne-Harju Valla Lehes 19.01.2021 ja Ametlikes Teadannetes 24.11.2020. Detailplaneeringuga moodustatakse 10 elamumaa krundi. Igale krundile on planeeritud ehitusõigus kuni kolmele hoonele summaarse ehitisealuse pindalaga 400 m². Hoonete lubatud kõrgused on elamul 9 m ja abihoonel 6 m. Parkimine on lahendatud omal krundil. Veevarustus on lahendatud ühise puurkaevuga ja kanalisatsioon lokaalselt kogumismahutite või biopuhastitega. Tulekustutuse veevarustuseks rajatakse tuletõrje veevõtumahutid puurkaevu krundile pos 5. Kruntidele juurdepääsuks Põllküla - Madise teelt moodustatakse transpordimaa krundid (pos 13 ja 14). Vanaranna tee 1 kinnistule juurdepääsuks seatakse krundile 1 juurdepääsuservituut.

Detailplaneeringu on Transpordiamet kooskõlastanud 30.04.2021 kirjaga nr 7.1-2/21/10044-2 märkusega, Päästeamet 11.05.2021 kirjaga nr 7.2-3.1/3407-2, Kaitseministeerium 19.05.2021 kirjaga nr 12-1/21/1490 ja Elektrilevi OÜ 23.04.2021 kirjaga nr 3512769939. Transpordiameti ettepanekut on arvestatud ja seletuskirja täiendatud.

Detailplaneeringu algatamise teated avaldati ajalehes Harju Elu 27.11.2020, Lääne-Harju Valla Lehes 19.01.2021 ja Ametlikes Teadannetes 24.11.2020.

Detailplaneering võeti vastu Lääne-Harju Vallavalitsuse 01.06.2021 korraldusega nr 554 „Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine“. Teated avaliku väljapaneku toimumisest avaldati 16.05.2021 Lääne-Harju Valla Lehes ja 11.06.2021 ajalehes Harju Elu ja 11.06.2021 valla veebilehel. Detailplaneeringu avalik väljapanek viidi läbi 01.07.–14.07.2021 Lääne-Harju Vallavalitsuses (Rae 38, Paldiski linn) ja valla veebilehel. Avalikul väljapanekul laekusid ettepanekud neljalt isikult.

Andrus Kattel esitas 09.07.2021 ettepaneku juurdepääsuservituudi saamiseks Kroonipõllu katastriüksusele. Lääne-Harju Vallavalitsus vastas ettepanekule 16.08.2021 kirjaga nr 6.1/75-16. Ettepanekut ei võetud arvesse, kuna Kroonipõllu kinnistule on tagatud juurdepääs avalikult Põllküla - Madise teelt ligikaudu 280 m kaugusel planeerinuga kavandatud tee asukohast lõunas läbi Lepiku rohumaa 1 kinnistu (katastritunnus 29501:009:0132).

Vanaranna tee 3 katastriüksuse omanikud Katri Kattel ja Siret Seeder esitasid 09.07.2021 kirjalikult ettepanekuid hoonestusalade suuruse, ehitusõiguse, haljastuse, kanalisatsiooni- ja veevarustuse ning ehitusaegse müra kohta. Sama sisuga ettepanekud esitas ka Urmo Piigli. Lääne-Harju Vallavalitsus vastas neile 16.08.2021 kirjaga nr 6-1/75-17.

Vanaranna tee 1 kinnistu omanik Vilve Vain esitas 07.07.2021 ettepaneku juurdepääsu servituudi vajaduse kohta oma katastriüksusele. Lääne-Harju Vallavalitsus vastas 16.08.2021 Vilve Vainule täpsustava kirjaga 6.1/75-18. Detailplaneeringule esitatud ettepanekute avalik arutelu toimus 02.09.2021 Lääne-Harju Vallavalitsuse istungite ruumis.

Avalikul koosolekul arutati esitatud seisukohad läbi ja täpsustati seletuskirja ja joonist Vanaranna tee 1 kinnistu juurdepääsu servituudi ja naaberkinnistute puurkaevude ligikaudsete asukohtade pealemärkimisega. Kokkuvõtted avaliku arutelu tulemustest avaldati 15.09.2021 Lääne-Harju Valla Lehes. Vallavalitsus saatis ettepanekuid esitanud isikutele 08.09.2021 kirjaga nr 6.1/75-22 avalikul arutelul kokkulepitud detailplaneeringu täiendused ja andis tähtaja ettepanekute tagasivõtmiseks. Tähtjaks 18.09.2021 tagasivõtmise avaldusi ei esitatud. Lääne-Harju Vallavalitsus esitas 27.09.2022 kirjaga n 6-1/75-23 detailplaneeringu Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks.

Rahandusministeerium korraldas 05.01.2022 osapoolte arvamuste ärakuulamise. Kuulamise käigus otsustati täiendada planeeringu materjale arvestades menetluses olevat Keila-Paldiski 330/110 kV trassikoridori detailplaneeringut ja ekspertarvamust ning puurkaevu rajamisel hüdrogeoloogilise uuringu vajadusega. Kõrgepingeliini mõju tõttu loobuti ühest elamumaa krundist. Lääne-Harju Vallavalitsus esitas detailplaneeringu materjalid 19.01.2022 kirjaga nr 6-1/75-28 Terviseametile arvamuse esitamiseks ja kooskõlastamiseks. Terviseamet kooskõlastas detailplaneeringu 07.02.2022 kirjaga nr 9.3 1/22/798 2. Lääne-Harju Vallavalitsus esitas täiendatud detailplaneeringu 02.03.2022 kirjaga nr 6-1/75-32 Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks. Rahandusministeerium andis Toropi detailplaneeringule 12.04.2022 kirjaga nr 14-11/8568-8 heakskiidu.

Kroonipõllu kinnistule juurdepääs läbi Toropi detailplaneeringu ala ei ole põhjendatud, kuna Kroonipõllu maaüksusele on võimalik juurdepääs lahendada edaspidise planeerimise käigus läbi Lepiku rohumaa 1 kinnistu.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendus arvestab veeseaduse ja planeerimisseaduse nõudeid ja naabrite soovidega hüdrogeoloogilise uuringu läbiviimise vajadusega puurkaevu rajamisel. Seetõttu on planeeringuga välistatud oht keskkonnale ja põhjavee reostumisele.

Ettepanekuid müra ja vibratsiooni osas ei arvestatud, kuna need on seotud ehitusega ning on lühiajalised. Ehitusseadustiku § 12 lõike 3 kohaselt tuleb ehitamisel arvestada ehitamisest mõjutatud isikute õigusi ja rakendada abinõusid, et neid õigusi ülemäära ei kahjustataks. Edasisel projekteerimisel ja ehitusloa menetlemisel on ehitusseadustiku § 42 lõike 3 alusel võimalik seada täiendavaid tingimusi mürarohkete tegevuste ajaliseks piiramiseks või vähendamiseks.

Hoonestuse paiknemist ja hoonestusala vähendamise ettepanekuid ei võetud arvesse, kuna krundid on piisavalt suured ja põhijoonisele on kantud kõrghaljastuse paiknemine ning Vanaranna tee 5 katastriüksusega piirneval alal on jäetud 20 m laiune ala, kuhu on võimalik vaid abihoonete kavandamine. Edaspidisel projekteerimisel on võimalik tagada kõrghaljastuse 50%-line säilitamine. Ehitusõiguse vähendamise ettepanekut ei arvestatud, kuna detailplaneering vastab lähtetingimustele ja on samas suuruses nagu naaberkinnistutel.

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute elanike lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Rajatavad hooned tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust ning muudavad piirkonda ilmekamaks. Planeeringualal ja vahetus läheduses ei asu muinsuskaitsealused mälestisi ja nende kaitsevööndeid. Sellest tulenevalt võib eeldada, et hoonete rajamisel negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub. Detailplaneeringu realiseerimisel negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse muutumise tõttu. Pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub. Detailplaneeringul puudub oluline mõju looduskeskkonnale.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Transpordiamet 30.04.2021 kirjaga nr 7.1-2/21/10044-2 märkusega, Päästeamet 11.05.2021 kirjaga nr 7.2-3.1/3407-2, Kaitseministeerium 19.05.2021 kirjaga nr 12-1/21/1490 ja Elektrilevi OÜ 23.04.2021 kirjaga nr 3512769939. Terviseamet kooskõlastas detailplaneeringu 07.02.2022 kirjaga nr 9.3 1/22/798 2. Ettepanekuid on arvestatud ja seletuskirja täiendatud.

Planeerimisseaduse § 139 lõigete 1, 3, 4 ja lõike 6 punkti 4, Lääne-Harju Vallavolikogu 30.01.2018 otsuse nr 7 „Ehitusseadustikus ja planeerimisseaduses sätestatud ülesannete delegerimine“ punkti 2 alusel ja kooskõlas Lääne-Harju Vallavalitsuse 17.11.2020 korraldusega nr 1127 „Detailplaneeringu koostamise algatamine“, Lääne-Harju Vallavalitsuse 01.06.2021 korraldusega nr 554 „Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine“ ja Rahandusministeeriumi 12.04.2022 kirjaga nr 14-11/8568-8, millega anti heakskiit Toropi maatulundusmaa kinnistu ja lähiala detailplaneeringule ning arvestades detailplaneeringu kooskõlastusi ja asjaolu, et huvitatud isikuga sõlmitud detailplaneeringu koostamise korraldamise lepinguga (registreeritud 20.11.2020 nr 6-1/75-1) on huvitatud isikule üle antud detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamise kohustus, millest tulenevalt planeeringu kehtestamisega Lääne-Harju vallale täiendavaid kohustusi ei kaasne

1. Kehtestada Lääne-Harju vallas Kersalu külas Toropi maatulundusmaa kinnistu ja lähiala detailplaneering (Paabor Projekt OÜ töö nr DP-2-2021).
2. Avaldada teated detailplaneeringu kehtestamisest hiljemalt 14 päeva jooksul valla veebilehel ja Ametlikes Teadaannetes ning 30 päeva jooksul planeeringu kehtestamisest arvates ajalehtedes Harju Elu ja Lääne-Harju Valla Leht.
3. Lääne-Harju Vallavalitsusel teavitada 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates planeerimisseaduse § 127 lõikes 2 nimetatud isikuid ja asutusi.

4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

5. Käesoleva korralduse peale võib esitada vaide Lääne-Harju Vallavalitsusele või kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) 30 päeva jooksul korralduse teatavakstegemisest arvates.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaanus Saat
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Anti Pärtel
vallasekretär