

Tellija:	Laulasmaa Invest OÜ Viru väljak 2 Tallinn Harjumaa 10111 Registrikood: 11937098 Lauri Lillemaa +372 526 0584 lauri.lillemaa@laspa.ee	Peaprojekteerija:	Roadplan OÜ Tiigi tn 78 50410 Tartu Registrikood: 12432118 info@roadplan.ee +372 55638318
Töö number:	23011A	Kaust:	Seletuskiri ja joonised
Töö nimetus:	Puhkekodu tee 4 katastriüksuse detailplaneering. I etapp		
Ehitise aadress(id):	Puhkekodu tee 4 (29501:007:1843), Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald		
Kinnismälestise ja/või muinsuskaitseala nimetused ja numbrid:	-		

Tegevjuht

Riho Milva*Kutsetunnistus nr 155614. Volitatud teedeinsener, tase 8*

Projektijuht

Erkko Teder*Kutsetunnistus nr E016633. Diplomeeritud teedeinsener, tase 7 esmane kutse*

Vastutav isik / Maastikuarhitekt

Rutt Piir*Kutsetunnistus nr 200752. Volitatud maastikuarhitekt, tase 7*

Maastikuarhitekt

Laura Männamaa*Kutsetunnistus nr 181058. Volitatud maastikuarhitekt, tase 7***02.04.2026 Tartu**

I SELETUSKIRI

Sisukord

1.	Üldosa	4
1.1.	Üldinfo	4
1.2.	Planeeringuala asukoht.....	4
1.3.	Planeeringu koostamise alused ja lähtedokumendid	5
1.3.1.	Detailplaneeringu aluseks olevad korraldused ja määrused	5
1.3.2.	Arvestamisele kuuluvad õigusaktid ning juhendmaterjalid	5
1.3.3.	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja arengukavad	6
1.4.	Geodeetiline alusplaan.....	6
1.5.	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	6
1.6.	Olemasolev olukord.....	7
1.6.1.	Kitsendused	10
1.6.2.	Kehtiv detailplaneering.....	13
1.7.	Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	14
1.7.1.	Harju maakonnaplaneering 2030+	14
1.7.2.	Keila valla üldplaneering	14
1.7.3.	Koostatav Lääne-Harju valla üldplaneering	15
2.	Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	15
2.1	Ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendus	16
3.	Planeeringulahendus	18
3.1	Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	18
3.2	Hoonestusalad planeeritaval maaüksusel.....	18
3.3	Krundi ehitusõigus	18
3.4	Krundi arhitektuursed tingimused	18
3.5	Liikluskorralduse põhimõtted	18
3.6	Haljastuse, heakorrastuse ja vertikaalplaneerimise põhimõtted	18
3.7	Tehnovõrgud	18
3.8	Tuleohutusabinõud	19
3.9	Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatud elluviimiseks	20

Töö number:	23011A	Kaust:	Seletuskiri ja joonised
Töö nimi:	Puhkekodu tee 4 katastriüksuse detailplaneering. I etapp. I etapp	Vastutav isik:	Rutt Piir
Planeeringuala aadress(id):	Puhkekodu tee 4 (29501:007:1843), Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald		



3.10	Servituutide seadmise vajadus	20
3.11	Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus	20
4.	Planeeringu elluviimine	20

II JOONISED (digitaalselt on joonised esitatud eraldi failidena)

1. Tugiplaan
2. Põhijoonis

III LISAD (eraldi kaustana)

Töö number:	23011A	Kaust:	Seletuskiri ja joonised
Töö nimi:	Puhkekodu tee 4 katastriüksuse detailplaneering. I etapp. I etapp	Vastutav isik:	Rutt Piir
Planeeringuala aadress(id):	Puhkekodu tee 4 (29501:007:1843), Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald		



I SELETUSKIRI

1. Üldosa

1.1. Üldinfo

Detailplaneeringu sisuline osa on toodud nii seletuskirjas kui joonistel. Planeeringu joonised ning seletuskiri moodustavad lahutamatu terviku. Planeerimisprotsessi puudutav ametlik kirjavahetus ning muu dokumentatsioon ametkondade ja eraisikutega on toodud planeeringu lisade kaustas.

Detailplaneeringu seletuskirjas kasutatud fotode autor on Laura Männamaa, kui foto all ei ole märgitud teisiti.

1.2. Planeeringuala asukoht

Detailplaneering hõlmab Harju maakonnas Lääne-Harju vallas Laulasmaa külas ca 13,25 ha suurusega maa-ala:



Töö number:	23011A	Kaust:	Seletuskiri ja joonised
Töö nimi:	Puhkekodu tee 4 katastriüksuse detailplaneering. I etapp. I etapp	Vastutav isik:	Rutt Piir
Planeeringuala aadress(id):	Puhkekodu tee 4 (29501:007:1843), Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald		



Skeem 1: Planeeringuala on piiritletud punase joonega. Aluskaart: Maaameti kaardirakendus.

Planeeritava alal on üks maaüksus:

Aadress	Katastriüksuse tunnus	Sihtotstarve	Pindala (m ²)
Puhkekodu tee 4	29501:007:1843	Ärimaa 95% Transpordimaa 5%	132548.0 m ²

Kehtiva Keila valla üldplaneeringu kohaselt on maaüksuse juhtotstarbeks ärimaa ning koostamisel oleva Lääne-Harju valla üldplaneeringu kohaselt segafunktsiooniga maa-ala ning supelranna maa-ala.

1.3. Planeeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

1.3.1. Detailplaneeringu aluseks olevad korraldused ja määrused

- Taotlus detailplaneeringu algatamiseks: registreeritud 29.08.2022 nr. 6-2/2004.
- Lääne-Harju Vallavolikogu 27.06.2023 a otsus nr 28 „Detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”.

1.3.2. Arvestamisele kuuluvad õigusaktid ning juhendmaterjalid

- Planeerimisseadus (jõustunud 13.01.2022)
- Maakatastriseadus (jõustunud 08.11.1994)
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus
- Looduskaitseadus (vastu võetud 21.04.2004; redaktsiooni jõustumine: 02.02.2018)
- Ehituseadustik (jõustunud 06.06.2022)
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded 23.03.2014)
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri (Lääne-Harju Vallavolikogu 29.05.2018 määrus nr 11)
- Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”;

Töö number:	23011A	Kaust:	Seletuskiri ja joonised
Töö nimi:	Puhkekodu tee 4 katastriüksuse detailplaneering. I etapp. I etapp	Vastutav isik:	Rutt Piir
Planeeringuala aadress(id):	Puhkekodu tee 4 (29501:007:1843), Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald		



1.3.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja arengukavad

- Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 9.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78);
- Lääne-Harju valla arengukava 2019-2030
- Keila valla üldplaneering;
- Koostamisel olev Lääne-Harju valla üldplaneering;
- Laulasmaa Koolitus- ja Puhkekeskuse maaüksuse detailplaneering (AB Akos OÜ töö nr 0154-03; kehtestatud 2004.a).

1.4. Geodeetiline alusplaan

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud Raxoest OÜ poolt 2023. a jaanuaris koostatud geodeetilist alusplaani mõõtkavas 1:500 (töö nr GE-60-23). 2024 a. juulis on geoalust täiendatud (Raxoest OÜ töö nr GE24062). Kõrgused on Amsterdami (EH2000) süsteemis ja koordinaadid L-Est 97 süsteemis.

1.5. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Lääne-Harju Vallavolikogu 27.06.2023 a otsus nr 28 „Detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”.

Detailplaneering koostatakse kahes etapis. Esimene etapp, mida käsitleb käesolev seletuskiri, hõlmab ainult rannas paiknevate hoonete osa ning nendeni viivat laudteed ning ümbritsevat terrassi.

Keila valla üldplaneeringus on ehituskeeluvööndi ulatuseks 100 m. Looduskaitseaduse § 38 lõike 1 punkti 3 alusel on ehituskeeluvööndi ulatus tiheasutusalal 50 m. Kehtivas Laulasmaa Koolitus- ja Puhkekeskuse maaüksuse detailplaneeringus ei ole käsitletud supelranda teenindavaid ehitisi. Looduskaitseaduse § 38 lõike 3 kohaselt on Läänemere ranna ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Lahepere lahe rannale on rajatud supelranda teenindavad ühekordsed ehitised pindalaga 30 m² ja 19 m² (hooajaliselt kasutatavad hooned: müügikiosk ja Surfikooli varustuse hoone) ning nende ümber puitterrass. Hooned paiknevad mererannast 47 m kaugusel lähtudes veepiirist, mistõttu on nende asukoht ehituskeeluvööndis. Terrassi merepoolseim külg on veepiirist 38 m kaugusel ning laudtee merepoolseim ots 28 m kaugusel.

Planeeringu lahendusega soovitakse anda seaduslik alus olemasolevatele ühekordsetele abihoonetele supelrannas ning taotleda ranna ehituskeeluvööndi vähendamist nende hoonete ja rajatiste (puidust terrassid ja laudteed) ulatuses. **Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata täiendavat ehitusõigust, sealhulgas uusi teid ja katastriüksuse sihtotstarvet ei muudeta.**

Töö number:	23011A	Kaust:	Seletuskiri ja joonised
Töö nimi:	Puhkekodu tee 4 katastriüksuse detailplaneering. I etapp. I etapp	Vastutav isik:	Rutt Piir
Planeeringuala aadress(id):	Puhkekodu tee 4 (29501:007:1843), Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald		



1.6. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Lääne-Harju vallas Laulasmaa külas Lahepere lahe idakalda ja riigimaantee Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna vahelisel alal. Planeeritav ala piirneb põhjas Lauresi tee 2 (katastritunnus 29501:007:0685) ja Lauresi tee 4 (katastritunnus 29501:007:0684) ärimaaga, Lohusalu tee 7 (katastritunnus 43101:001:0968) sihtotstarbeta maaga, Lohusalu tee 9 (katastritunnus 29501:007:4100), Hõreda tee 7 (katastritunnus 29501:007:3770), Hõreda tee 9 (katastritunnus 29501:007:1535) elamumaadega ning Hõreda (katastritunnus 29501:007:1586) maatulundusmaaga, idas 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee (katastritunnus 29501:007:0416) transpordimaaga ja Luite (katastritunnus 29501:007:1507) maatulundusmaaga, lõunas Laulasmae rohumaa 15 (katastritunnus 29503:022:0004) maatulundusmaaga ja Pärnala (katastritunnus 29501:007:0831) maatulundusmaaga. Juurdepääs planeeringualale on olemasolev Lauresi tee.

Planeeringuala pindala on 13,25 ha, millest 0,47 ha on looduslik rohumaa, 6,9 ha metsamaa ja 5,8 ha muu maa. Planeeringuala asub tiheasustatud alal.

Planeeritav maaüksus teenindab LaSpa spaahotelli hooneid ning erinevaid rajatisi. Suurimateks hooneteks on spaa ja konverentsikeskuse peahoone ning sellega ühendatud hotell. Lisaks on krundil mitmeid abihooneid ja rajatisi.

Lahepere lahe randa ehituskeeluvööndisse on rajatud supelranda teenindavad ühekorruselised ehitised pindalaga 30 m² ja 19 m² (hooajaliselt kasutatavad hooned: müügikiosk ja Surfikooli varustuse hoone). Hooned on paigutatud selliselt, et tagada hea nähtavus ja juurdepääs merele, samas kahjustamata olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust.

Rannas asuvad pingid ning riietuskabiinid on hooajalised ning teisaldatavad.

Hooned Puhkekodu tee 4 kinnistul EHRI andmetel:

EHR kood	Ehitise nimetus	Ehitise seisund	Peamine kasutuse otstarve	Ehitise-alune pind	Korruste arv	Omandi liik
116005713	Saun	Olemas	Muu lühiajalise majutuse hoone	47	1	kinnisasi
116044184	Söökla	Olemas	Muu lühiajalise majutuse hoone	690	2	kinnisasi
116005717	Pumba-maja	Olemas	Kaevumaja	34	1	kinnisasi
116005714	Katlamaja	Olemas	Katlamaja, boilerjaam	462	2	kinnisasi
116005716	Alajaam	Olemas	Energeetikatööstuse hoone	49	2	kinnisasi



116044181	160 korpus	Olemas	Muu lühiajalise majutuse hoone	1639	4	kinnisasi
120230119	Laulasmaa Spa ja konverentsi-keskuse peahoone	Olemas	Hotell, motell, külalistemaja	1796	5	kinnisasi
116063778	Telefoni-jaamahoone	Olemas	Muu sidehoone, nagu näiteks taksofoni kabiin	14	1	kinnisasi



Foto 1. Hooajaliselt kasutatavad hooned Lahepere rannas (foto autor: Rutt Piir)

Maaüksusel asub koostatava Lääne-Harju üldplaneeringu kohaselt **supluskoh**, millele on üheks juurdepääsuks rajatud laudtee, mis paikneb osaliselt ehituskeeluvööndis.



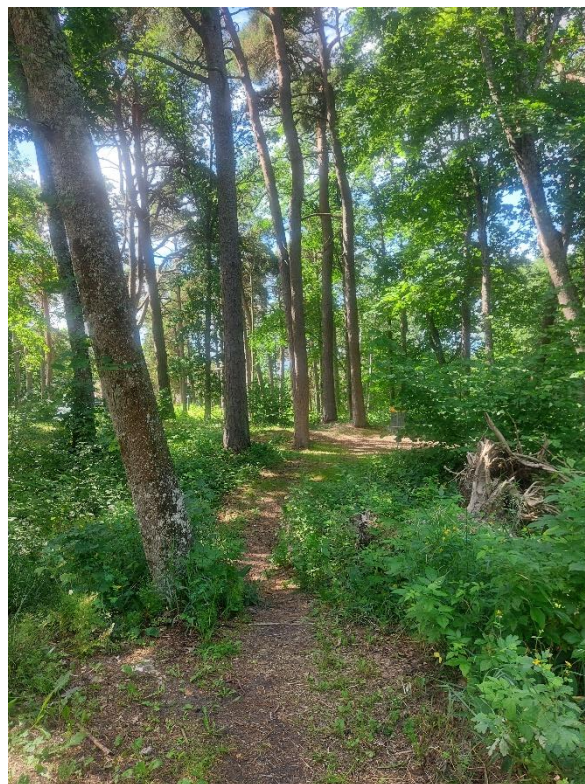
Foto 2. Laudtee

Töö number:	23011A	Kaust:	Seletuskiri ja joonised
Töö nimi:	Puhkekodu tee 4 katastriüksuse detailplaneering. I etapp. I etapp	Vastutav isik:	Rutt Piir
Planeeringuala aadress(id):	Puhkekodu tee 4 (29501:007:1843), Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald		



Laudtee rajamise eesmärk on tagada ohutu ja keskkonnasõbralik juurdepääs ranna-alale, võimaldades ühtlasi ligipääsu ka liikumispiirangutega külastajatele. Laudtee rajamine on kooskõlas Keskkonnaameti juhiste ja seadusest tulenevate eranditega, mille kohaselt võib ehituskeeluvööndis rajada ajutise või keskkonnasõbraliku struktuuriga rajatise, mis ei kahjusta loodusväärtusi ega mõjuta negatiivselt veekogu lähedast ökosüsteemi.

Puhkekodu tee 4 kinnistu on vahelduva reljeefiga, esineb tugev langus mere suunas. Kinnistul on esinduslik kõrghaljastus – männimets, vähesel määral esineb ka harilikku kuuske ja niiskemates kohtades lehtpuid. Planeeritaval krundil on mosaiikne ja eriilmeline haljastus, varieerudes tiheda alusmetsaga lopsakast lehtpuu puistust kuiva ja liivase rannakoosluseni, kus domineerib mänd ning alustaimestik on pigem hõre, kuna ala on intensiivses kasutuses ning paljuski on puhmarinne tallatud.



Fotod 3 ja 4. Haljastus niiskema kasvukohatüübiga krundi osas

Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud radooniriski levilade kaardile asub piirkond normaalse radooniriskiga alal (50 – 100 kBq/m³). Samas ei ole radoonisisaldus pinnases jaotunud ühtlaselt. Vajaduse korral tuleb teostada planeeringualal radoonitasemete mõõtmised, et oleks võimalik määrata vajadusel asjakohased leevendavaid meetmeid.

Alal on mitmeid kuklaste pesi, mis tuleb mistahes edasise tegevuse korral kindlasti säilitada või ümber asustada.

Töö number:	23011A	Kaust:	Seletuskiri ja joonised
Töö nimi:	Puhkekodu tee 4 katastriüksuse detailplaneering. I etapp. I etapp	Vastutav isik:	Rutt Piir
Planeeringuala aadress(id):	Puhkekodu tee 4 (29501:007:1843), Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald		





Foto 5. Männimetsaalune haljastus (foto autor: Rutt Piir)

1.6.1. Kitsendused

Planeeringuala piirneb mere poolt Pakri hoiualaga (KLO2000167), mis on ühtlasi ka Natura 2000 võrgustikku kuuluv Pakri linnu- ja loodusala. EELIS andmetel on Pakri hoiualal registreeritud elupaigatüübi veealused liivamadalad (1110) esinemine. Samuti piirneb planeeringuala lõuna poolt Laulasmaa maastikukaitseala (KLO1000165) piiranguvööndiga, mis on ühtlasi ka Natura 2000 võrgustikku kuuluv Laulasmaa loodusala. EELIS andmetel on Laulasmaa maastikukaitsealal registreeritud suures osas elupaigatüüp metsastunud lited (2180) ja väiksemas osas elupaigatüübid liivikus (2330) ja püsitaimestuga liivarannad (1640). Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt rakendub planeeringualale ranna piiranguvöönd (200 m), ranna ehituskeeluvöönd (100 m) ja veekaitsevöönd (20 m). Vähesel määral ulatub planeeringualale ka korduv üleujutusala. Lisaks jääb planeeringuala idaosasse sideehitise ja elektripaigaldise kaitsevöönd ja tee kaitsevöönd. Planeeringualale langevad kitsendused on välja toodud tugiplaanil (joonis 1).

Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt on planeeringualal järgmised kitsendused:

Kitsendus	Tüüp	Ulatus	Asukoht
Sideehitise kaitsevööndid	Sideehitise kaitsevöönd	Kokku: 1403,71 m ²	

Töö number:

23011A

Kaust:

Seletuskiri ja joonised

Töö nimi:

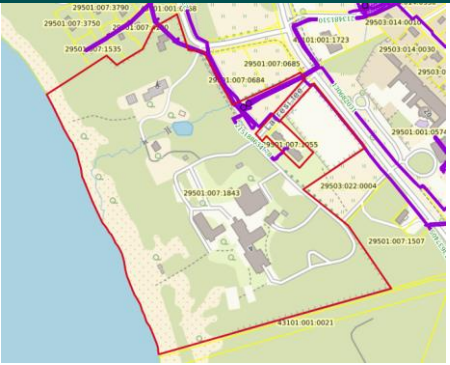

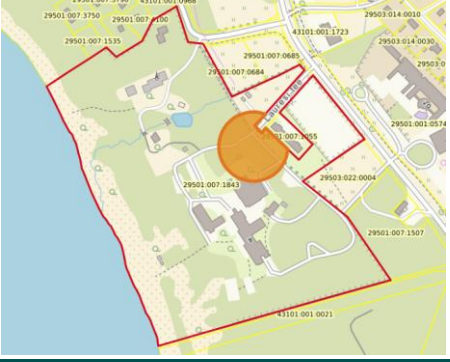

Puhkekodu tee 4 katastriüksuse detailplaneering. I etapp.
I etapp

Vastutav isik: Rutt Piir

Planeeringuala aadress(id):

Puhkekodu tee 4 (29501:007:1843), Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald



Elektripaigaldise kaitsevööndid	Elektripaigaldise kaitsevöönd	Kokku: 2736,06 m ²	
Hoiuala	Pakri hoiuala	838,23 m ²	
Veehaarde sanitaarkaitseala	Puurkaevu sanitaarkaitseala	6,891.02 m ²	
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	riigimaantee Tallinn- Rannamõisa- Kloogaranna kaitsevöönd	2998,01	

Töö number:

23011A

Kaust:

Seletuskiri ja joonised

Töö nimi:





Puhkekodu tee 4 katastriüksuse detailplaneering. I
etapp.
I etapp

Vastutav isik: Rutt Piir

Planeeringuala aadress(id):

Puhkekodu tee 4 (29501:007:1843), Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald



Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	Lohusalu tee kaitsevöönd	2148,65	
Ranna veekaitsevöönd		8647,7	
Ranna ehituskeeluvöönd		36492,9	
Ranna piiranguvöönd		89142,5	

Töö number:

23011A

Kaust:

Seletuskiri ja joonised

Töö nimi:

Puhkekodu tee 4 katastriüksuse detailplaneering. I
etapp.
I etapp


Vastutav isik:

Rutt Piir

Planeeringuala aadress(id):

Puhkekodu tee 4 (29501:007:1843), Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald



Kallasrada		4092,4	
------------	--	--------	--

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) kohaselt ei jää planeeringualale LKS alusel kaitstavaid loodusobjekte.

1.6.2. Kehtiv detailplaneering

Planeeritaval alal on varasemalt koostatud ning käesolevalt kehtiv (kehtestatud Keila Vallavalitsuse 01.12.2004 korraldusega nr 1265) Laulasmaa koolitus- ja puhkekeskuse maa-ala detailplaneering (Akos arhitektuuribüroo töö nr 02297). Nimetatud detailplaneeringu eesmärgiks oli määratleda ehitustegevuse ja maakasutuse alused. Täpsemalt antud hetkel olemas olnud hoonete laiendamise ja uue hoonestuse planeerimine. Detailplaneeringus ei ole käsitletud supelranda teenindavaid ehitisi.

Planeeringuga kehtestati Puhkekodu 4 maaüksusele järgnev ehitusõigus:

Krundi planeeritud suurus:	131755 m ²
Ehitusalune pind:	9190 m ²
Max korruselisus /kõrgus meetrites:	6/ 21m
Hoonete arv krundil:	15
Maa sihtotstarve ja osakaalu %:	Ä 95%, K 5%
Suletud brutopind sihtotstarvete kaupa:	Ä= 32870 m ² , L= 0 m ²
Tulepüsimus:	TP2

Olemasolev reoveepumpla, mis asub ranna ehituskeeluvööndi serval, on rajatud kehtiva planeeringu alusel.

Käesoleva detailplaneeringu I etapiga taotletakse täiendavat ehitusõigust vaid rannal paiknevatele hoonetele (vt I etapis kehtestatava ala piiri põhijooniselt) ning ülejäänud alale jääb esialgu kehtima Laulasmaa koolitus ja puhkekeskuse maa-ala detailplaneeringuga kehtestatud lahendus. Täiendav ja/või korrigeeritud ehitusõigus antakse ülejäänud alale detailplaneeringu II etapis.

Töö number:	23011A	Kaust:	Seletuskiri ja joonised
Töö nimi:	Puhkekodu tee 4 katastriüksuse detailplaneering. I etapp. I etapp	Vastutav isik:	Rutt Piir
Planeeringuala aadress(id):	Puhkekodu tee 4 (29501:007:1843), Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald		



1.7. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeritav maaüksus asub vahetult Tallinn - Rannamõisa - Kloogaranna tee (teeregistri nr 11390) ja Lahepere lahe vahelisel alal Laulasmaa külas Puhkekodu tee 4 (katastritunnus 29501:007:1843). Laulasmaa on tuntud suvituspiirkond. Siin asuvad suured suvilate piirkonnad, millest paljudesse on ehitatud elamised aastaringseks viibimiseks. Planeeringualast teiselpool Tallinn - Rannamõisa - Kloogaranna teed asuvad Laulasmaa Kool ja raamatukogu. Planeeringualast põhja suunas asub Arvo Pärdi Keskus.

1.7.1. Harju maakonnaplaneering 2030+

Harju maakonnaplaneering 2030+ on kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78. Harju maakonnaplaneeringus on välja toodud põhimõtted, millega tuleb ruumilise arengu suunamisel ning ettevõtluskeskkonna arendamisel arvestada. Üheks põhimõtteks on, et uute arendusalade kavandamine, kui see osutub vajalikuks, saab toimuda hästi juurdepääsetavates asukohtades terviklike ruumilahenduste alusel ning tingimustes, kus on tagatud muuhulgas ka vajalikud kommunikatsiooni- ja taristulahendused. Vältida tuleb uute arendusalade kavandamist ülejutusriskiga aladele.

Maakonnaplaneeringu kohaselt jääb Puhkekodu tee 4 kinnistu osaliselt kompaktse asutuse arenguks sobilikule alale. See tähendab, et asutuse suunamise kontekstis on oluline kompaktse ruumistruktuuri loomine, et vähendada keskkonnamõju ja säilitada loodusväärtused. Eelnevat toetab ka kuulumine väärtusliku maastikuga alale, mis tähendab, et alal on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik identiteedi- või puhkeväärtus. Planeeringus on rõhutatud, et Laulasmaa liivarannad on aktiivselt kasutatavad, sest neil on kõrge puhkeväärtus. Seesuguseid alasid tuleks kujundada avalikeks supluskohtadeks (väljavõte Lääne-Harju vallas Laulasmaa külas Puhkekodu tee 4 katastriüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangust).

1.7.2. Keila valla üldplaneering

Keila valla üldplaneering on kehtestatud 13. oktoobri 2005. a otsusega nr 259/1005. Üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala tiheasustusalal, mille juhtotstarbeks on määratud ärimaa. Ranna piiranguvööndi ulatuseks on määratud 200 m ja ehituskeeluvööndi ulatuseks 100 m. Täpsemalt on ehituskeeluvööndi määramisel arvestatud seni kehtestatud detailplaneeringutega, nende puudumisel on lähtutud väljakujunenud asustusest, reljeefist, kõlvikute piiridest ja taimestikust.

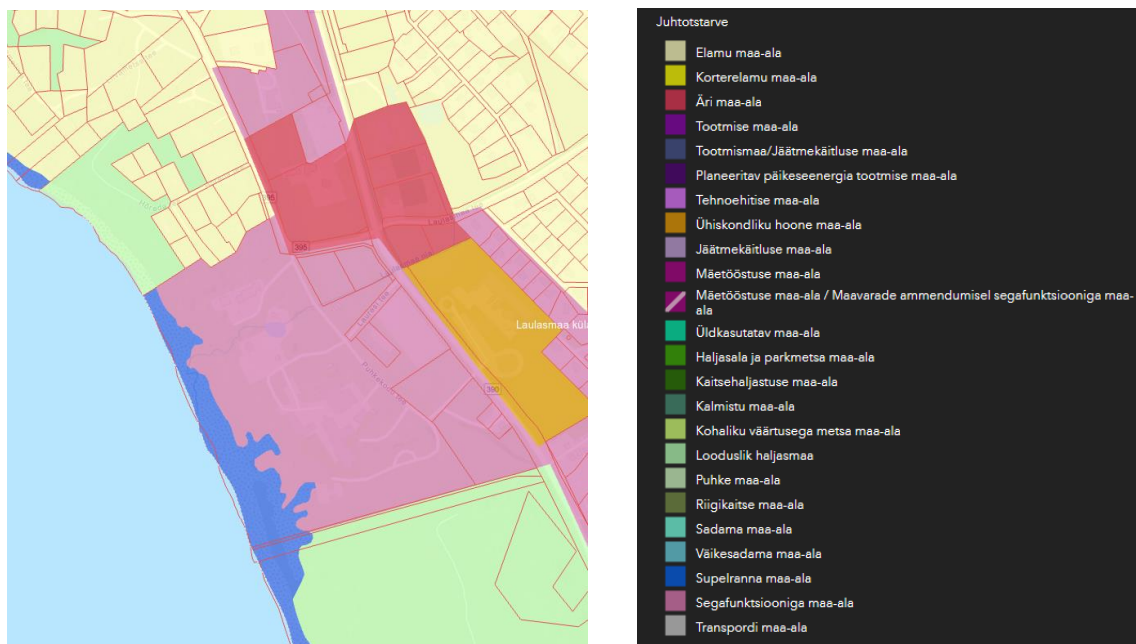
Käesoleva planeeringuga taotletakse ehitusõigust mere äärde ehitatud abihoonetele, mis asuvad ehituskeeluvööndis ning tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks, seega lahendus ei ole kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas.

Töö number:	23011A	Kaust:	Seletuskiri ja joonised
Töö nimi:	Puhkekodu tee 4 katastriüksuse detailplaneering. I etapp. I etapp	Vastutav isik:	Rutt Piir
Planeeringuala aadress(id):	Puhkekodu tee 4 (29501:007:1843), Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald		



1.7.3. Koostatav Lääne-Harju valla üldplaneering

Lääne-Harju Vallavolikogu 25.09.2018 otsusega nr 117 algatati Lääne-Harju valla üldplaneering ja keskkonna strateegiline hindamine. Vastavalt koostatavale üldplaneeringule on hetkel detailplaneeringualale määratud suuremas osas ärimaa ja osaliselt ka supelranna juhtotstarve. Õigusliku aluseta hooned jäävad supelranna maa-alale ehk alale, mis on ajalooliselt olnud avalikult kasutatav ranna-ala ning millel on peamiselt puhkemajanduslik otstarve. Läbi viidud roheline võrgustiku analüüsi (Hendrikson & Ko, töö nr 20003647) kohaselt ei jää planeeringuala roheline võrgustiku tugialale ega koridori.



Väljavõtte koostamisel oleva Lääne-Harju valla üldplaneeringust (30.10.2024)

2. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Kehtivas Keila valla üldplaneeringus on ehituskeeluvööndi ulatuseks 100 m. Looduskaitseaduse § 38 lõike 1 punkti 3 alusel on ehituskeeluvööndi ulatus tiheasutusalal 50 m. Kehtivas Laulasmaa Koolitus- ja Puhkekeskuse maaüksuse detailplaneeringus ei ole käsitletud supelranda teenindavaid ehitisi. Lahepere lahe rannale ehituskeeluvööndisse on rajatud supelranda teenindavad ühekorruselised ehitised pindalaga 30 m² ja 19 m² (hooajaliselt kasutatavad hooned: müügikiosk ja Surfikooli varustuse hoone) ning nende ümber laudisest terrass ning hooneteni viiv laudtee.

Looduskaitseaduse § 38 lõike 3 alusel on läänemere ranna ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Seega tehakse käesoleva detailplaneeringuga ettepanek olemasolevate, kuid ehituskeeluvööndisse jäävate, abihoonete säilitamiseks ja kasutamiseks vähendada ehituskeeluvööndit 100 meetrilt 28 meetrile. Ehituskeeluvööndi vähendamise

Töö number:	23011A	Kaust:	Seletuskiri ja joonised
Töö nimi:	Puhkekodu tee 4 katastriüksuse detailplaneering. I etapp. I etapp	Vastutav isik:	Rutt Piir
Planeeringuala aadress(id):	Puhkekodu tee 4 (29501:007:1843), Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald		



ettepanek tehakse rannas olevate abihoonete ning neid ümbritseva terrassi ning supelranda viiva laudtee ulatuses (ulatus on näidatud vt Põhijoonis).

2.1 Ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendus

Laulasmaa rannaala ei ole ametlik supelrand, ent on populaarne sihtkoht puhkajate seas ning on nii kehtivas üldplaneeringus kui koostatavas Lääne-Harju valla üldplaneeringus märgitud supluskohana. Juurdepääsuks supluskohale on rajatud laudtee, mis paikneb osaliselt ehituskeeluvööndis (ulatus on märgitud nii tugiplaanil kui põhijoonisel). Laudtee rajamise eesmärk on tagada ohutu ja keskkonnasõbralik juurdepääs ranna-alale, võimaldades ühtlasi ligipääsu ka liikumispiirangutega külastajatele. Laudtee näol on tegemist keskkonnasõbraliku struktuuriga rajatisega, mis ei kahjusta loodusväärtusi ega mõjuta negatiivselt veekogu lähedast ökosüsteemi.

Hooajaliselt kasutatavad hooned rannas (müügikiosk ja Surfikooli varustuse hoone), mille seadustamist antud planeeringuga taotletakse, võimaldavad teenindava personali kohalolu rannas, mis tõstab turvalisuse taset (sh vetelpääste) ning aitab kaasa heakorra tagamisele rannas.

Detailplaneeringuala ei kuulu ühegi looduskaitseseaduse § 14 lg 1 mõistes kaitstava ala koosseisu.

Rannal asuvate looduskoosluste säilitamine

Ranna kaitse eesmärk on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine. Alal ei esine kaitstavaid loodusobjekte. Detailplaneeringu ehituskeeluvööndi vähendamise taotlusega ala asub olemasoleva spaa ümbruses põhiliselt mändidest koosneva parkmetsaks kujundatud ala ning liivaranna piiril. Kuivõrd tegemist on olemasolevate ehitistega (rannahooned ja laudtee hoonete juurde pääsemiseks), siis kõrghaljastust täiendavalt eemaldada ei ole tarvis. Laudtee, millele ehituskeeluvööndi vähendamist taotletakse, on toimiv meede parkmetsa alustaimestiku liigtallamise ohu vähendamiseks. Kuna kinnistul asub aastakümneid kasutusel olev spaa hoone, siis esineb antud kinnistul pikaajaline inimõju nii spaa külastajate kui ka populaarset supelranda külastavate inimeste poolt. Vaatamata suurele külastajate arvule on suuresti tänu ehitatud taristule rannal asuvad looduskooslused väga hästi säilinud.

Võttes arvesse, et ranna piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine, siis antud juhul on pikaajaline spaaga seotud tegevused tõestanud nii pinnase kaitsmise kui ka kvaliteetsete puhketingimuste pakkumise piiranguvööndis asuval metsaga kaetud alal. Sellest saab järeldada, et detailplaneeringu lahendusel puudub negatiivne mõju rannal esinevatele kooslustele ning ehituskeelu vähendamise põhjuseks olev taristu aitab kooslusi populaarsel ranna-alal hoopis säilitada.

Inimtegevusest lähtuva mõju piiramine

Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine. Planeeringuala asub asustatud piirkonnas intensiivse külastatavusega paigas. Rand on kujunenud osaliselt inimtegevuse

Töö number:	23011A	Kaust:	Seletuskiri ja joonised
Töö nimi:	Puhkekodu tee 4 katastriüksuse detailplaneering. I etapp. I etapp	Vastutav isik:	Rutt Piir
Planeeringuala aadress(id):	Puhkekodu tee 4 (29501:007:1843), Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald		



tulemusena ning looduskooslus mõningal määral inimtegevusest mõjutatuna (parkmets). Alale on juurdepääsuks nii sõiduteed kui ka metsarajad, mis läbivad planeeringuala. Planeeringuga kavandatakse ehituskeeluvööndisse lisaks hoonetele ka laudtee, terrassid ja tehnovõrgud hoonete teenindamiseks. Planeeringuga ei muudeta olemasolevate kinnistute piire. Ehituskeeluvööndisse kavandatud tehnovõrgud kuuluvad Looduskaitseaduse mõistes erandi alla, kuid sellegipoolest ei tohi nende ehitamisel kahjustada ranna kaitse-eesmärke. Veekaitsevööndisse ei ole kavandatud midagi. Läänemere reostusohu ei suurene, kuna reostusobjekte liiga lähedale veepiirile ei rajata. Kinnistul on väljaehitatud kanalisatsioonitaristu koos puhastiga, mille käitamine toimub keskkonnalaos alusel ja järelevalve all. Inimtegevusest lähtuv mõju avalduks eelkõige ehitusaegse tegevuse ajal, kuid kuna tegemist on olemasolevate ehitistega, siis ka seda mõju ei avaldu. Lähtuvalt eeltoodust ei kaasne ranna-alale kavandatud tegevusega negatiivset inimtegevusest lähtuvat mõju.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

Ranna kaitse eesmärk on ranna eripära arvestava asustuse suunamine. Looduskaitseaduse kohaselt tuleb ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtuda reljeefist, kinnisasja piiridest ja väljakujunenud asustusest.

Planeeritav ala on luiteline. Ehituskeeluvööndi vähendamist nõudvad ehitised on mere poolt vaadates ehitatud luitevalli taha. Laudtee on suunatud otse kallasrajale ja lõppeb enne luitevalli. Luitevalli on kaevatud laudtee käigusuuna pikenduseks läbipääs. Luitevalli jalami absoluutkõrgus on 2m, veepiiri absoluutkõrgus 0,5m. See tähendab, et üleujutusrisi ehituskeeluvööndi vähendamise taotlusega alal ei esine. Kehtiva Keila valla üldplaneeringuga on alale määratud ärimaa juhtfunktsioon. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse kohaselt esineb rannal avaliku kasutusega kallasrada. Seega ühtib ja on tagatud kinnistu omaniku, kohaliku omavalitsuse ja avalik huvi kinnistu kasutamise osas. Rannahoone ja laudtee randa tagavad pääsu kallasrajale ning kinnistu üldplaneeringu kohase kasutamise. Seega on planeeringuga kavandatu kooskõlas ala ruumilise arengu põhimõtetega laiemalt.

Arvestades planeeritava tegevuse iseloomu, milleks on olemasolevate ehitiste seadustamiseks ehituskeeluvööndi vähendamise taotluse esitamiseks planeeringu koostamine, on lahendus kooskõlas üldplaneeringuga. Hoonestusalade määramisel on lähtutud olemasolevate hoonete asukohast, olemasolevate hoonete paiknemine arvestab kaldakaitse eesmärke, mistõttu võib planeeringulahendust lugeda üldjoonetes kalda eripära arvestavaks.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

Kalda kaitse eesmärk on vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Piirdeaiaga on osaliselt piiratud spaad teenindav kinnistu, kuid väravad ja kallasrada on avatud ning kuidagi ei piirata liikumist läbi kinnistu kallasrajale ega liikumist kallasrajal endal. Seega planeeringulahenduse elluviimisel ei avaldu negatiivseid mõjusid Läänemere rannal inimeste ja loomade vaba liikumise ja juurdepääsu aspektist.

Töö number:	23011A	Kaust:	Seletuskiri ja joonised
Töö nimi:	Puhkekodu tee 4 katastriüksuse detailplaneering. I etapp. I etapp	Vastutav isik:	Rutt Piir
Planeeringuala aadress(id):	Puhkekodu tee 4 (29501:007:1843), Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald		



3. Planeeringulahendus

3.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga ei moodustata uusi krunte.

3.2 Hoonestusalad planeeritaval maaüksusel

Planeeringuga kavandatakse uus hoonestusala rannas olevate abihoonete jaoks. Muus osas jäävad kehtima seni kehtestatud hoonestusalad. Võimalikke muudatusi olemasolevate hoonestusalade osas käsitletakse planeeringu II etapis.

Planeeritud hoonestusala on esitatud Põhijoonisel.

3.3 Krundi ehitusõigus

Planeeringu I etapiga tehakse ettepanek uuele hoonestusalale rannas, andmaks õiguslik alus sinna püstitatud randa teenindavatele abihoonetele. Krundi ehitusõigus on toodud Põhijoonisel.

Ülejäänud krundi osas käsitletakse ehitusõigust täpsemalt planeeringu II etapis.

3.4 Krundi arhitektuursed tingimused

Käesoleva detailplaneeringu I etapiga arhitektuuritingimusi ei käsitleta.

3.5 Liikluskorralduse põhimõtted

Detailplaneeringuga olemasolevat liiklus- ja parkimislahendust ega teedestruktuuri ei muudeta.

3.6 Haljastuse, heakorrastuse ja vertikaalplaneerimise põhimõtted

Olemasoleva kõrghaljastuse säilimine nähakse planeeringuga ette maksimaalses ulatuses, kõrghaljastust ei ole planeeringu eesmärgi saavutamiseks vaja likvideerida.

3.7 Tehnovõrgud

Planeeringuga ei tehta ettepanekut täiendavate tehnovõrkude rajamiseks.

Töö number:	23011A	Kaust:	Seletuskiri ja joonised
Töö nimi:	Puhkekodu tee 4 katastriüksuse detailplaneering. I etapp. I etapp	Vastutav isik:	Rutt Piir
Planeeringuala aadress(id):	Puhkekodu tee 4 (29501:007:1843), Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald		

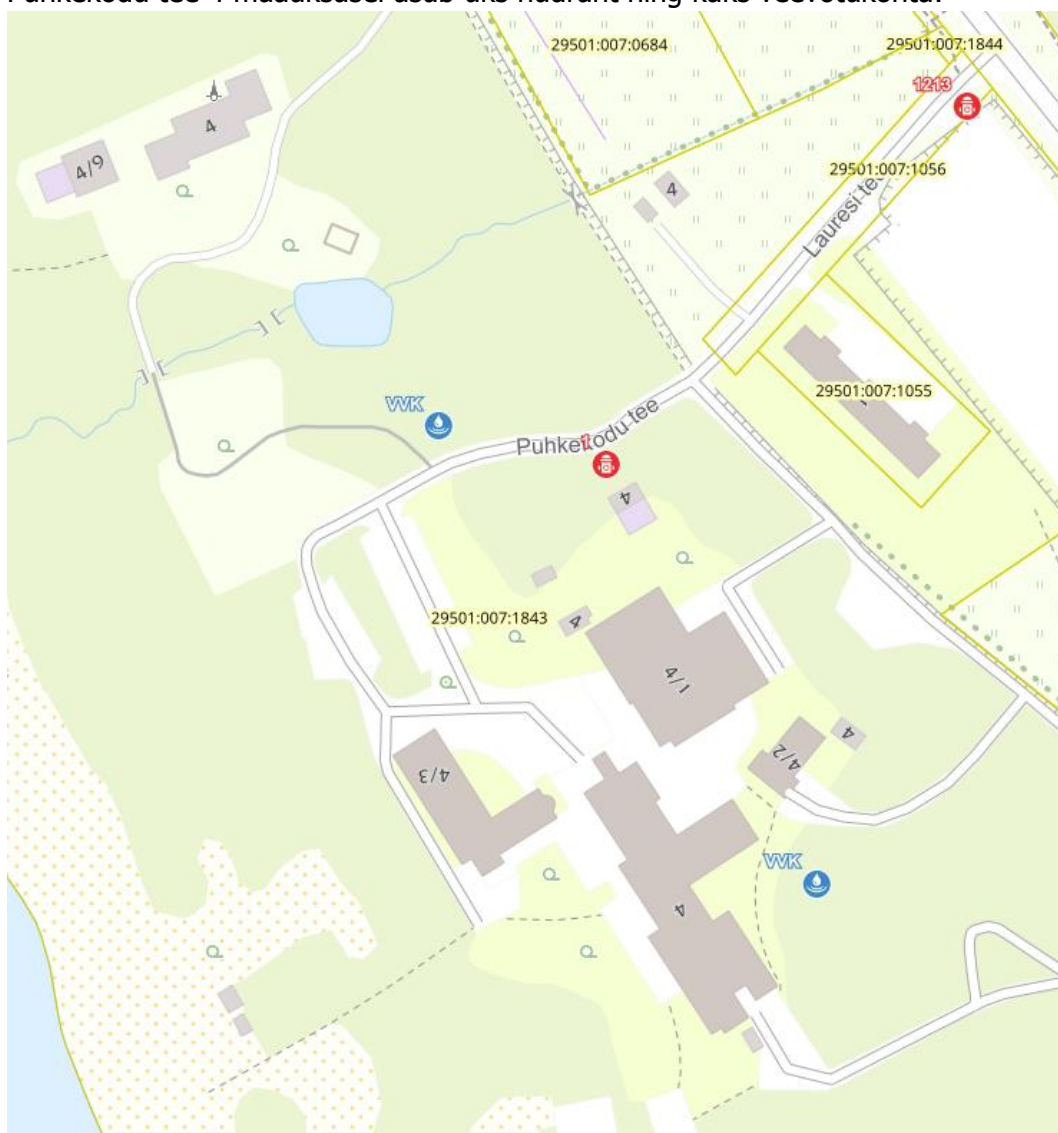


3.8 Tuleohutusabinõud

Tule levimist teisele ehitisele peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 meetrit. Kui see on väiksem kui 8 meetrit, peab võimaliku tule levikut piirama ehituslike abinõudega (tulemüür vms). Samal krundil asuvad põhi- ja abihoone võivad asuda teineteisele lähemal kui 8 meetrit, aga sel juhul asuvad nad samas tulekaitsevööndis. Planeeringuga käsitletavate rannas asuvate hooajaliselt kasutatavate hoonete omavaheline kaugus on väiksem kui 8 meetrit ning nad asuvad samas tulekaitsevööndis.

Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoonete rajamist. Tuletõrje veevarustus lahendada vastavalt Päästeameti nõuetele.

Puhkekodu tee 4 maaüksusel asub üks hüdrant ning kaks veevõtukohta:



Allikas: Maaameti kaart „Ohtlikud kätised, veevarustus, veeohutus“.

Töö number:	23011A	Kaust:	Seletuskiri ja joonised
Töö nimi:	Puhkekodu tee 4 katastriüksuse detailplaneering. I etapp. I etapp	Vastutav isik:	Rutt Piir
Planeeringuala aadress(id):	Puhkekodu tee 4 (29501:007:1843), Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald		



3.9 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatud elluviimiseks

Planeeringuala piirneb mere poolt Pakri hoiualaga, mis on ühtlasi ka Natura 2000 võrgustikku kuuluv Pakri linnu- ja loodusala. EELIS andmetel on Pakri hoiuala registreeritud elupaigatüübi veealused liivamadalad (1110) esinemine. Samuti piirneb planeeringuala lõuna poolt Laulasmaa maastikukaitseala Laulasmaa piiranguvööndiga, mis on ühtlasi ka Natura 2000 võrgustikku kuuluv Laulasmaa loodusala. EELIS andmetel on Laulasmaa maastikukaitsealal registreeritud suures osas elupaigatüüp metsastunud luited (2180) ja väiksemas osas elupaigatüübid liivikus (2330) ja püsitaimestikuga liivarannad (1640).

Detailplaneeringu algatamise eelselt on koostatud „Lääne-Harju vallas Laulasmaa külas Puhkekodu tee 4 katastriüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“ (vt Lääne-Harju Vallavolikogu 27.06.2023 otsuse nr 28 lisa), kus ei ole välja toodud, et käesoleva detailplaneeringu alusel kavandatava tegevusega kaasneks ebasoodsat mõju kaitse-eesmärkidele.

3.10 Servituutide seadmise vajadus

Käesoleva detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut täiendavate servituutide seadmiseks.

3.11 Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus

Käesolevas detailplaneeringus ei kohaldu.

4. Planeeringu elluviimine

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et planeeringuga elluviidav ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele osapooltele, katab kahju koheselt krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on rannas olevate hoonete seadustamise tarbeks neile hoonestusala määramine ning ehituskeeluvööndi vähendamine.

Ülejäänud krundil kehtivat ehitusõigust ei muudeta. Küll aga on selleks vajadus, sest eelnevalt kehtestatud detailplaneeringu lahendus on moraalselt vananenud. Kogu krundi tervikliku ehitusõiguse analüüs ning ettepanekud ehitusõiguse osas esitatakse planeeringu II etapis.

Töö number:	23011A	Kaust:	Seletuskiri ja joonised
Töö nimi:	Puhkekodu tee 4 katastriüksuse detailplaneering. I etapp. I etapp	Vastutav isik:	Rutt Piir
Planeeringuala aadress(id):	Puhkekodu tee 4 (29501:007:1843), Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald		



Vastutav isik:**Rutt Piir**
(Allkirjastatud digitaalselt)**Seletuskirja koostaja:****Laura Männamaa**

Töö number:	23011A	Kaust:	Seletuskiri ja joonised
Töö nimi:	Puhkekodu tee 4 katastriüksuse detailplaneering. I etapp. I etapp	Vastutav isik:	Rutt Piir
Planeeringuala aadress(id):	Puhkekodu tee 4 (29501:007:1843), Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald		

