

Tellijä:	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:	23011-1	Kaust:	Seletuskiri ja joonised
Töö nimetus:	Puhkekodu tee 4 katastriüksuse detailplaneering		
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

Laura Männamaa*Kutsetunnistus nr 181058. Volitatud maastikuarhitekt, tase 7***17.03.2025 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 alusplaanid	6
1.5.	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	6
1.6.	Olemasolev olukord.....	7
1.6.1.	Kitsendused	11
1.6.2.	Kehtiv detailplaneering.....	14
1.7.	Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	14
1.3.1	2.1 Harju maakonnaplaneering 2030+	15
1.3.2	2.2 Keila valla üldplaneering	15
1.3.3	Koostatav Lääne-Harju valla üldplaneering	15
2.	Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	16
2.1	Ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendus	17
3.	Planeeringulahendus	17
3.1	Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	17
3.2	Hoonestusalad planeeritaval maaüksusel.....	17
3.3	Krundi ehitusõigus	17
3.4	Krundi arhitektuursed tingimused	18
3.5	Liikluskorralduse põhimõtted	18
3.6	Haljastuse, heakorrastuse ja vertikaalplaneerimise põhimõtted	18
3.7	Tehnovõrgud	18
3.7.1	Üldosa	18
3.7.2	Sidevarustus	18
3.7.3	Elektrivarustus	18



3.7.4	Veevarustus.....	18
3.7.5	Tuletõre veevarustus	18
3.7.6	Olmekanaliseerimise varustus.....	19
3.7.7	Sademeveekanaliseerimise varustus.....	19
3.7.8	Soojavarustus	19
3.7.9	Gaasivarustus	19
3.7.10	Maaparandus	19
3.8	Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatud elluviimiseks	19
3.9	Servituutide seadmise vajadus	19
3.10	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)



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. Planeeritavale alale jääb järgnev krunt:

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

Puhkekodu tee 4 katastriüksuse sihtotstarve on 95% ärimaa ja 5% transpordimaa.

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

Üldplaneeringu kohaselt ulatub katastriüksusele osaliselt ranna ehituskeeluvööndis (100 m) ning osaliselt ranna piiranguvööndis (200 m). Ala asub tiheasustatud alal.





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

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

Töö number: 23011-1

Kaust: Seletuskiri ja joonised

Töö nimi: Puhkekodu tee 4 katastriüksuse detailplaneering

Vastutav isik: Laura Männamaa

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



- Looduskaitseseadus (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“;

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 alusplaanid

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud Raxoest OÜ poolt 2023. a jaanuaris koostatud geodeetilist alusplaani mõõtkavas 1:500 (töö nr GE-60-23). 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“.

Keila valla üldplaneeringus on ehituskeeluvööndi ulatuseks 100 m. Looduskaitseseaduse § 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. Looduskaitseseaduse § 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 mere rannast 47 m kaugusel lähtudes veepiirist, mistõttu on nende asukoht ehituskeeluvööndis. Terrassi merepoolseim külg on veepiirist 38m kaugusel.



Kokkuvõtvat soovitakse planeeringu lahendusega anda seaduslik alus olemasolevatele ühekordsetele abihoonetele supelrannas ning taotleda ranna ehituskeeluvööndi vähendamist nende hoonete ulatuses. Katastriüksusele ei kavandata täiendavat ehitusõigust, sealhulgas uusi teid ja katastriüksuse sihtotstarvet ei muudeta.

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) elumumaadega 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.

Planeeritaval alal asub mitmeid hooneid ning erinevaid rajatisi. Suurimateks hooneteks on Laulasmaa Spa ja konverentsikeskuse peahoone ning selle juurde kuuluvad hotelli ja konverentsisaaliga hoone. Lisaks on krundil mitmeid tehnorajatisi. Lahepere lahe rannale on rajatud supelranda teenindavad ühekorpuselised ehitised pindalaga 30 m² ja 19 m² (hooajaliselt kasutatavad hooned: müügikiosk ja Surfikooli varustuse hoone). Hooned paiknevad mere rannast 48 m kaugusel lähtudes veepiirist, mistõttu on nende asukoht ehituskeeluvööndis. Hooned on paigutatud selliselt, et tagada hea nähtavus ja juurdepääs merele samas kahjustamata olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust.

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 konverentsikeskuse 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

Maaüksusel asub koostatava Lääne-Harju üldplaneeringu kohaselt **supluskoh**, millele tuleb tagada avalik juurdepääs. Juurdepääsuks supluskohale on rajatud laudtee, mis paikneb osaliselt ehituskeeluvööndis (ulatus on märgitud nii tugiplaanil kui põhijoonisel). Vastavalt Looduskaitseseaduse §38 l4 p3 ei laiene ehituskeeld rannal supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele.

Töö number:

23011-1

Kaust:

Seletuskiri ja joonised

Töö nimi:

Puhkekodu tee 4 katastriüksuse detailplaneering

Vastutav isik:

Laura Männamaa

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 rajatisi, mis ei kahjusta loodusväärtusi ega mõjuta negatiivselt veekogu lähedast ökosüsteemi.

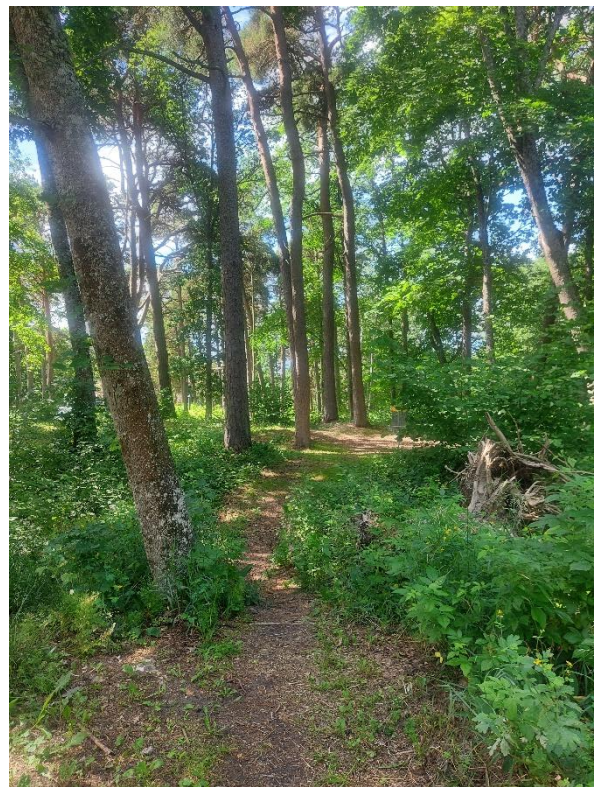


Foto 2. Laudtee

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.

Töö number:	23011-1	Kaust:	Seletuskiri ja joonised
Töö nimi:	Puhkekodu tee 4 katastriüksuse detailplaneering	Vastutav isik:	Laura Männamaa
Planeeringuala aadress(id):	Puhkekodu tee 4 (29501:007:1843), Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald		





Fotod 3 ja 4. Haljastus niiskema kasvukohatüübiga krundi osas



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

Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud radooniriski levilade kaardile asub piirkond normaalse radooniriskiga alal (50 – 100 kBq/m³). Samas ei ole radoonisisaldus pinnases jaotunud ühtlaselt.




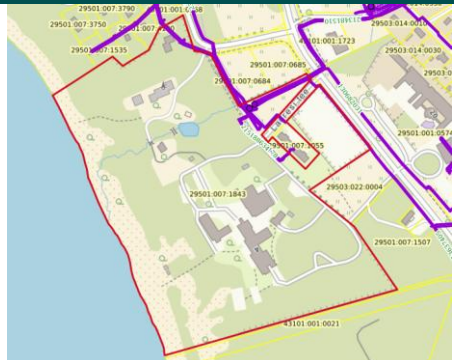
Vajaduse korral tuleb teostada planeeringualal radoonitasemete mõõtmised, et oleks võimalik määrata vajadusel asjakohased leevendavaid meetmeid.

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





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	
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	
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	Lohusalu tee kaitsevöönd	2148,65	

Töö number:

23011-1

Kau:

Seletuskiri ja joonised

Töö nimi:

Puhkekodu tee 4 katastriüksuse detailplaneering





Vastutav isik:

Laura Männamaa

Planeeringuala aadress(id):

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



Ranna veekaitsevöönd		8647,7	
Ranna ehituskeeluvöönd		36492,9	
Ranna piiranguvöönd		89142,5	
Kallasrada		4092,4	

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

Töö number: 23011-1

Kau: Seletuskiri ja joonised

Töö nimi: Puhkekodu tee 4 katastriüksuse detailplaneering

Vastutav isik: Laura Männamaa

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



1.6.2. Kehtiv detailplaneering

Planeeritava ala kohta on koostatud (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 m²

Ehitusalune pind: 9190 m²

Max korruselisus /kõrgus meetrites: 6/ 21m

Hoonete arv krundil: 15

Maa sihtotstarve ja osakaalu %: Ä 95%, K 5%

Suletud brutopind sihtotstarvete kaupa: Ä= 32870 m², L= 0 m²

Tulepüsivus: TP2

1.7. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeritav katastriüksus asub vahetult Tallinn - Rannamõisa - Kloogaranna (teeregistri nr 11390) ja Lahepere lahe vahelisel alal Laulasmaa külas Puhkekodu tee 4 (katastritunnus 29501:007:1843) 95% ärimaa ja 5% transpordimaa sihtotstarbega krundil.

Planeeritav ala piirneb põhjas Lauresi tee 2 (katastritunnus 29501:007:0685) ja Lauresi tee 4 (katastritunnus 29501:007:0684) ärimaa, Lohusalu tee 7 (katastritunnus 43101:001:0968) sihtotstarbeta maa, Lohusalu tee 9 (katastritunnus 29501:007:4100), Hõreda tee 7 (katastritunnus 29501:007:3770) ja Hõreda tee 9 (katastritunnus 29501:007:1535) elamumaa, Hõreda tee (katastritunnus 29501:001:0582) transpordimaa ning Hõreda (katastritunnus 29501:007:1586) maatulundusmaa katastriüksustega, idas 11390 Tallinn – Rannamõisa - Kloogaranna tee (katastritunnus 29501:007:0416) transpordimaa, Laulasmae rohumaa 15 (katastritunnus 29503:022:0004) ja Luite (katastritunnus 29501:007:1507) maatulundusmaaga, lõunas Pärnala (katastritunnus 29501:007:0831) maatulundusmaaga, läänes Lahepere lahega. Planeeringuala pindala on 13,25 ha.

Planeeringuala asub Keila Vallavalitsuse 01.12.2004 korraldusega nr 1265 kehtestatud Laulasmaa Koolitus- ja Puhkekeskuse maaüksuse detailplaneeringu alal. Krunt on hoonestatud. Krundil asuvad Laulasmaa SPA ja konverentsikeskuse hooned, abihooned ning rajatised. Juurdepääs planeeringualale on olemasolev Lauresi tee (teeregistri nr 2951240).

Töö number:	23011-1	Kaust:	Seletuskiri ja joonised
Töö nimi:	Puhkekodu tee 4 katastriüksuse detailplaneering	Vastutav isik:	Laura Männamaa
Planeeringuala aadress(id):	Puhkekodu tee 4 (29501:007:1843), Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald		



1.3.1 2.1 Harju maakonnaplaneering 2030+

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 arendamiseks 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 asustuse 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).

1.3.2 2.2 Keila valla üldplaneering

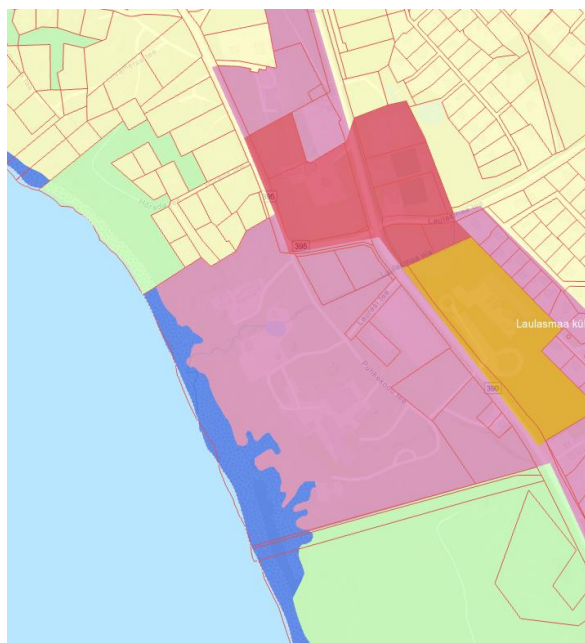
Keila valla üldplaneering on kehtestatud 13. oktoobri 2005. a otsusega nr 259/1005. Üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala tiheasustusalal, mille juhtotstarbeks on määratud ärimaa. Ranna piiranguvööndi ulatuseks on määratud 200 m ja ehituskeeluvööndi ulatuseks 100 m. Täpsemalt on ehituskeeluvööndi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

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

1.3.3 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 alusega 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.





Juhtotstarve	
Elamu maa-ala	
Korterelamu maa-ala	
Äri maa-ala	
Tootmise maa-ala	
Tootmismaa/Jäätmekäitluse maa-ala	
Planeeritav päikeseenergia tootmise maa-ala	
Tehnoloogilise maa-ala	
Ühiskondliku hoone maa-ala	
Jäätmekäitluse maa-ala	
Mäetööstuse maa-ala	
Mäetööstuse maa-ala / Maavarade ammendumisel segafunktsiooniga maa-ala	
Üldkasutatav maa-ala	
Haljessala ja parkmetsa maa-ala	
Kaitsehaljastuse maa-ala	
Kalmistu maa-ala	
Kohaliku väärtusega metsa maa-ala	
Looduslik haljessala	
Puhke maa-ala	
Riigikaitse maa-ala	
Sadama maa-ala	
Väikesadamade maa-ala	
Supelranna maa-ala	
Segafunktsiooniga maa-ala	
Transpordi maa-ala	

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 on rajatud supelranda teenindavad ühekorruselised ehitised pindalaga 30 m² ja 19 m² (hooajaliselt kasutatavad hooned: müügikiosk ja Surfikooli varustuse hoone) ning nende ümber laudadest terrass. Hooned paiknevad mere rannast 47 m kaugusel lähtudes veepiirist, mistõttu on nende asukoht ehituskeeluvööndis. Terrassi merepoolseim külg on veepiirist 38m kaugusel.

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 38 meetrile. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek tehakse rannas olevate abihoonete ning neid ümbritseva terrassi ulatuses (ulatuse on näidatud põhijoonisel).

Maaüksusel asub koostatava Lääne-Harju üldplaneeringu kohaselt supluskoht, millele tuleb tagada avalik juurdepääs. Juurdepääsuks supluskohale on rajatud laudtee, mille ulatus on märgitud nii tugiplaanil kui põhijoonisel. Vastavalt Looduskaitseaduse §38 l4 p3 ei laiene ehituskeeld rannal supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele ning sellest tulenevalt ei ole ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut laiendatud laudtee osale.



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, millele tuleb tagada avalik juurdepääs. 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 rannalale, 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.

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.

3. Planeeringulahendus

3.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga ei moodustata uusi krunte.

3.2 Hoonestusala planeeritaval maaüksusel

Planeeringuga kavandatakse uus hoonestusala rannas olevate abihoonete jaoks. Muus osas jäävad kehtima seni kehtestatud hoonestusala, sest ülesande püstitus detailplaneeringu algatamisel ei võimalda tegeleda uute hoonestusala määramisega.

Planeeritud hoonestusala/d on esitatud Põhijoonisel.

3.3 Krundi ehitusõigus

Planeeringuga ei muudeta maaüksusel juba kehtivat ehitusõigust muus osas kui tehakse ettepanek hoonestusalale rannas, andmaks õiguslik alus sinna püstitatud randa teenindavatele abihoonetele.

Ehitusõiguse näitajad maaüksusel:

Krundi suurus: 132548 m²

Krundi sihtotstarve: 95% ärimaa ja 5% liiklusmaa.

Hoonete maksimaalne lubatud korruselisus: 6-korrust

Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus: 21m;

Hoonete maksimaalne arv krundil: 16



Lubatud ehitusalune pind kokku: 8330 m²

Ülejäänud krundi osas ei võimalda lähteülesanne kavandada täiendavat ehitusõigust või kehtivat olukorda täpsustada. Selle olukorra lahendamiseks tuleks uue ülesande püstitusega algsatada uus planeering, mis võimaldab ehitusõiguse täpsustamist kogu maaüksusel.

3.4 Krundi arhitektuursed tingimused

Käesoleva detailplaneeringuga 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

3.7.1 Üldosa

Planeeringuga ei tehta ettepanekut täiendavate tehnovõrkude rajamiseks.

3.7.2 Sidevarustus

Käesolevas detailplaneeringus ei kohaldu.

3.7.3 Elektrivarustus

Käesolevas detailplaneeringus ei kohaldu.

3.7.4 Veevarustus

Käesolevas detailplaneeringus ei kohaldu.

3.7.5 Tuletõre veevarustus

Käesolevas detailplaneeringus ei kohaldu.



3.7.6 Olmekanalisatsiooni varustus

Käesolevas detailplaneeringus ei kohaldu.

3.7.7 Sademeveekanaliseerimise varustus

Käesolevas detailplaneeringus ei kohaldu.

3.7.8 Soojavarustus

Käesolevas detailplaneeringus ei kohaldu.

3.7.9 Gaasivarustus

Käesolevas detailplaneeringus ei kohaldu.

3.7.10 Maaparandus

Käesolevas detailplaneeringus ei kohaldu.

3.8 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatud elluviimiseks

Planeeringuala piirneb mere poolt Pakri hoiualaga, mis on ühtlasi ka Natura 2000 võrgustikku kuuluv Pakri linnu- ja loodusala5. EELIS andmetel on Pakri hoiuala registreeritud elupaigatüübi veealused liivamadalad (1110) esinemine. Samuti piirneb planeeringuala lõuna poolt Laulasmaa maastikukaitseala6 Laulasmaa piiranguvööndiga, mis on ühtlasi ka Natura 2000 võrgustikku kuuluv Laulasmaa loodusala7. EELIS andmetel on Laulasmaa maastikukaitsealal registreeritud suures osas elupaigatüüp metsastunud lited (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.

3.9 Servituutide seadmise vajadus

Käesoleva detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut täiendavate servituutide seadmiseks.



3.10 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 võimaliku seadustamise taotledes ehituskeeluvööndi vähendamist.

Ülejäänud krundil kehtivat ehitusõigust ei muudeta. Küll aga oleks selleks vajadus, sest eelnevalt kehtestatud detailplaneeringu lahendus on moraalselt vananenud. Kogu krundi tervikliku ehitusõiguse analüüsimiseks ning muutmiseks tuleks alatatada eraldi detailplaneering, mis võimaldaks tegeleda ka keskkonnast tulenevate aspektidega, liikuvusteamadega jms laiemalt.

Vastutav isik:

Laura Männamaa
(Allkirjastatud digitaalselt)

Seletuskirja koostaja:

Laura Männamaa
(Allkirjastatud digitaalselt)

Töö number:	23011-1	Kaust:	Seletuskiri ja joonised
Töö nimi:	Puhkekodu tee 4 katastriüksuse detailplaneering	Vastutav isik:	Laura Männamaa
Planeeringuala aadress(id):	Puhkekodu tee 4 (29501:007:1843), Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald		

