



MAA- JA RUUMIAMET

Lääne-Harju Vallavalitsus
info@laaneharju.ee

Teie 26.06.2024 nr 6-1/122-19

Meie 15.04.2025 nr 12-1/25/362-2

Tuulna küla Kõrgemäe mets 2 katastriüksuse detailplaneeringust

Lääne-Harju Vallavalitsus esitas 26.06.2024 kirjaga nr 6-1/122-19 Tuulna küla Kõrgemäe mets 2 katastriüksuse detailplaneeringu (detailplaneering) Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile (ReM) heakskiidu saamiseks planeerimisseaduse (PlanS) § 138 lõike 1 alusel.

Seoses riigiasutuste ümberkorraldusega ja uue ametiasutuse loomisega on alates 01.01.2025 planeeringutele heakskiidu andja (Plans § 90, § 121, § 138) Maa- ja Ruumiamet (MaRu).

Detailplaneeringu heakskiitmiseks esitamise ajal kehtinud planeerimisseaduse redaktsiooni (PlanS v.r) § 138 lõike 4 kohaselt on heakskiitja pädevuses planeeringu õigusaktidele vastavuse kontrollimine. Samuti avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikute ja planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse ärakuulamine ja seisukoha andmine arvamuste kohta, kui neid planeeringu koostamisel ei arvestatud.

Planeeritav maa-ala, suurusega ca 6,34 ha, asub Lääne-Harju vallas Tuulna külas ning hõlmab Kõrgemäe mets 2 katastriüksust (29501:007:3470, maatulundusmaa). Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kõrgemäe mets 2 katastriüksuse jagamine elamu- ja transpordimaadeks, kavandatavatele kruntidele ehitusõiguse andmine eramute ja abihoonete rajamiseks, planeeringuala heakorrastuse, tehnovõrkudega varustatuse ning liikluslahenduse andmine. Juurdepääs planeeringualale on avalikult Tuulnase teelt (teeregistri nr 2953220).

Detailplaneeringut menetletakse Keila Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega nr 259/1005 kehtestatud Keila valla üldplaneeringu kohasena.

Detailplaneeringu koostamine algatati Lääne-Harju Vallavalitsuse 20.09.2022 korraldusega nr 968. Planeeringu on kooskõlastanud Päästeamet (12.09.2023), koostööd on tehtud võrguvaldajatega. Detailplaneering võeti vastu Lääne-Harju Vallavalitsuse 19.09.2023 korraldusega nr 632, avalik väljapanek toimus ajavahemikul 13.10.2023 – 27.10.2023. Avaliku väljapaneku kestel esitati üks arvamuskiri, millele Lääne-Harju Vallavalitsus vastas 08.12.2023 kirjaga nr 6.1/122-12. Avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu korraldati 09.01.2024. Avalikul arutelul kohalik omavalitsus ja arvamusi esitanud isikud arvamuste osas kokkuleppele ei jõudnud.

Arvamuse avaldajad esitasid Lääne-Harju Vallavalitsusele täiendava kirja 12.02.2024, millele vallavalitsus vastas 25.06.2024 kirjaga nr 6.1/122-18.

Lääne-Harju Vallavalitsus esitas 26.06.2024 kirjaga nr 6-1/122-19 detailplaneeringu ReM-ile heakskiidu saamiseks. Heakskiidumenetluse läbiviimiseks palus ministeerium 16.07.2024 kirjaga nr 14-3/3150-1 esitada detailplaneeringu menetlusdokumendid. Lääne-Harju Vallavalitsus edastas menetlusdokumendid 31.07.2024 ning 01.08.2024 e-kirjadega. Täiendavaid materjale edastati 10.09.2024, 23.09.2024 ning 03.10.2024 e-kirjadega.

Tulenevalt PlanS v.r § 138 lõike 4 punktist 2 korraldati ReMis 09.10.2024 detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikult esitatud arvamuste ärakuulamine. Ärakuulamisel osalesid Lääne-Harju Vallavalitsuse esindajad, ühisele arvamuskirjale allakirjutanud S. Saar ning planeeringu koostaja.

ReM-is toimunud ärakuulamise tulemusena arvamusi esitanud isikud ja kohalik omavalitsus arvamuste osas kokkuleppele ei jõudnud. Seetõttu käsitleb heakskiitja neid arvamustena, millest ei ole loobutud, ning annab tulenevalt PlanS v.r § 138 lõikele 5 nende osas oma kirjaliku seisukoha.

1. Arvestamata jäänud arvamuste ja kohaliku omavalitsuse vastuste kokkuvõte ning heakskiitja seisukoht

1.1 Arvamuse avaldajad tõid välja, et metsamaa sihtotstarbe muutmine kogu kinnistul elamumaaks või transpordimaaks kujutab endast maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist, seega on tegemist üldplaneeringu põhilahendust muutva detailplaneeringuga PlanS § 142 lõike 1 punkti 1 tähenduses. Lisaks jääb planeeringuala maakondliku tähtsusega väärtuslikule maastikule, üldplaneeringus on ala määratud kaitstava metsa alaks ning sinna ei ole määratud perspektiivset väikeelamumaa ala ning sinna ei ole lubatud hoonestusalade määramine. Lisaks asub ala Tallinna rohelises vööndis, sellel on kõrge puhkeväärtus, kus metsamaal tuleb hoiduda sihtotstarbe muutmisest. Kaitstav mets toetab olulist rohevõrgustiku koridori, mille katkemine kahjustaks rohevõrgustikku toimimist.

Lääne-Harju Vallavalitsus selgitas, et Keila valla üldplaneering määratleb kogu omavalitsuse territooriumi ruumilise arengu põhimõtted, sealhulgas maakasutuse ja ehitustegevuse tingimused. Üldplaneeringu seletuskiri ja joonised täiendavad üksteist ning neid tuleb vaadelda koos, et vältida vääriti mõistmist. Kehtiva üldplaneeringu joonisel 5A on kajastatud valla territooriumi funktsionaalne tsoneerimine. Üldplaneeringu seletuskirjas p 1.2. „Metsamajandustsoon“ selgitab üldiseid põhimõtteid metsa kasutamise ja saadavate hüvede kohta. Kaitstav mets on kaardile kantud ja kehtestatud looduskaitseaduse (LKS) § 4 lõike 7 alusel. LKS tekst on üldine „Kohaliku omavalitsuse tasandil võib kaitstavaks loodusobjektiks olla maastik, väärtuslik põllumaa, väärtuslik looduskooslus, maastiku üksikelement, park, haljasala või haljastuse üksikelement, mis ei ole kaitse alla võetud kaitstava looduse üksikobjektina ega paikne kaitsealal“. Üldplaneeringu seletuskiri peab andma täpsemad juhised maakasutuse ja piirangute kohta. Keila valla üldplaneeringust tuleneb, et kaitstava metsa puhul tuleb hoiduda lageraietest ja tihehoonestusaladel on ette nähtud kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine kogu ulatuses. Kõrgemäe mets 2 planeeringuala asub hajaasustuses. Selle tõttu puudub kohustus kõrghaljastuse säilitamiseks kogu Kõrgemäe 2 katastriüksuse ulatuses. Planeeringulahenduses on selle nõudega arvestatud. Krundid on suured ja hoonestusalad on väiksemad ja koondatud juurdepääsu tee äärde. Uute elamugruppide rajamisel hajaasustusse, see tähendab uutel tiheasustusaladel, on elamumaa krundi minimaalseks suuruseks 3000 m². Seletuskirjas lk 55 on toodud loetelu juhtudest, mille puhul on vaja koostada detailplaneering ja mida käsitletakse tiheasustusalana. Antud loetelu ei sisalda Kõrgemäe mets 2 planeeringuga kavandatavat lahendust. Planeeringulahendus on koostatud hajusa asustuse ruumipõhimõtetel.

Üldplaneeringu joonisel 2A ei ole Kõrgemäe mets 2 katastriüksusele määratud maakasutuse juhtotstarvet. Kaardi leppemärkide põhjal on tegemist loodusliku ala, metsaga ja roheline püstviirutus märgistab kaitstava metsa ala. Üldplaneeringu seletuskirja lk 58 ettepanekute osa täpsustab, et kehtestatud detailplaneeringu alusel rajatavate väikeelamute kruntidel on kõrghaljastuse 75% säilitamise kohustus. Detailplaneeringu lahendus arvestab nende nõuetega.

Kõrgemäe mets 2 detailplaneering on algatatud üldplaneeringu kohasena vastavalt Keila valla üldplaneeringus esitatud tingimustele. Planeerimisseadus § 142 lõige 1 loetelu määrab ära, millisel juhul on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Kõrgemäe mets 2 detailplaneeringu puhul ei ole tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Maakatastriseaduse § 18¹ lõike 9 kohaselt on maatulundusmaa põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatav maa, millel on põllu- või metsamajanduslik potentsiaal. Sama seaduse § 18 lõike 1 punkti 2 kohaselt määratakse katastriüksusele sihtotstarve detailplaneeringu koostamise kohustuse korral kehtestatud detailplaneeringu alusel. Detailplaneeringuga muudetakse Kõrgemäe mets 2 katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve elamumaaks, mille tõttu vastavalt metsaseaduse § 3 lõikele 3 ei ole tegemist metsamaaga metsaseaduse kohaselt. Millest ei saa järeldada, et oleks võimalik metsa raadamine kogu planeeringuala ulatuses ja metsa hävimine.

Riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud Harju maakonnaplaneeringu 2030+ põhjal ei asu Kõrgemäe mets 2 planeeringuga hõlmatud ala rohevõrgustikus. Maakonnaplaneeringu seletuskirja peatükk 3.3.1 käsitleb rohevõrgustikku laiemalt, selle teenuseid ning rohevõrgustiku toimimise üldisi tingimusi, millega valdade üldplaneeringute koostamisel tuleks arvestada. Harju maakonnaplaneeringu joonisele on kantud informatiivsena endine Tallinna roheline vööndi piir Tallinna lähiala roheline võrgustiku piirina.

Koostatava Lääne-Harju valla üldplaneeringu alusuuringute käigus teostati kogu valla rohevõrgustiku analüüs ja selle analüüsi põhjal on valminud üldplaneeringu avalikustatud eelnõus tehtud ettepanekud rohekoridoride laiendamiseks ja muutmiseks. Selle analüüsi põhjal on Tuulna külas tehtud ettepanek rohekoridori muutmiseks kuna praeguses asukohas see koridor ei toimi. Kõrgemäe mets 2 detailplaneeringu lahendus arvestab Lääne-Harju valla üldplaneeringu eelnõus kujutatud rohevõrgustiku ja üleminekuala tingimustega ja on kooskõlas Harju maakonnaplaneeringus 2030+ seatud suunistega.

MaRu nõustub kohaliku omavalitsusega selles osas, et kehtiva Harju maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt ei paikne planeeringuala ei roheline võrgustiku alal ega väärtuslikul maastikul. Ala jääb maakonnaplaneeringuga määratud maalise asustuse piirkonda. Küll aga jääb ala Tallinna lähiala rohevõrgu piiridesse, mis on endine Tallinna roheline vööndi piir. Maakonnaplaneeringu seletuskirja peatükist 3.3.1 „Roheline võrgustik” tuleneb, et Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ määratles Tallinna linna roheline vööndi, mis on linnaelanike lähipuhkeala, kus metsad on asukoha tõttu suurlinna läheduses kõrge puhkeväärtusega. Teemaplaneeringu nägemuses olid Tallinna roheline vööndi piires rohevõrgu kasutustingimused mõnevõrra rangemad, metsad soovitati määrata kaitsemetsadeks ja koostada täpsustav teemaplaneering. Harju maakonnaplaneeringu joonisele on kantud informatiivsena endine Tallinna roheline vööndi piir Tallinna lähiala roheline võrgustiku piirina ning tulenevalt asustuse ja inimtegevuse intensiivsest survest tuleb seal tagada rekreatiivsed teenused ning säilitada sidus rohevõrk.

Kehtiva Keila valla üldplaneeringu joonise 1A kohaselt jääb planeeritav ala väljaspoole

tiheasustusala, looduslikule alale (leppemärkides looduslik ala, mets) ning kaitstava metsa alale (väljaspool kaitsealasid). Kaitstavate metsade olemust on selgitatud üldplaneeringu seletuskirja erinevates peatükkides. Kokkuvõtvalt tuleneb, et valla territooriumil olevad metsad on keskkonnakaitseliselt väga olulised. „Kaitstavad metsad” on üldplaneeringu joonistele 1A, 2A ja 4A kantud vallavalitsuse töötajate ja projekteerijate ettepanekul. Neil metsadel on haljastuslik funktsioon, paiknedes suuremate asulate vahetus läheduses ja ranniku(puhke)aladel, kus tuleks piirduda sanitaarraiega. Selleks, et ennetada uute konfliktsete elamuehituspiirkondade teket, on üldplaneeringus reserveeritud piisavalt uusi elamuehituseks sobivaid alasid. Tihe- ja hajaasustusala, s.h. kõrghaljastusega alad ning nende planeerimise ja ehitamise põhimõtted ja nõuded on esitatud joonistel 1A, 2A ja 5A ning peatükis II (Territooriumi planeerimine). Territooriumi planeerimisel on kinni peetud valla territooriumi loodusliku ilme maksimaalse säilitamise (ja täiendamise) printsiibist – uuselamurajoonideks eraldatavatel aladel ette antud igal konkreetsel juhul minimaalselt võimalikud elamukrundi (hoonestusala) suurused ja esitatud täiendava haljastamise nõue.

Üldplaneeringu seletuskirja II peatüki punktist 1.2 „Metsamajandustsoon“ tuleneb, et tagada tuleb metsa kui elukeskkonna kujundaja heaperemehelik kasutamine, metsade majandamisel tuleb kinni pidada neile seni määratud funktsioonist. Tallinn-Paldiski raudteest põhja poole jääv valla osa jääb Tallinna rohelistesse ehk haljasvööndisse. Keskkonnaseisundi kaitsmiseks ning inimesele puhkamise, tervise parandamise ja sportimise võimaluste loomise eesmärgil on selle ala väärtuslikud metsad planeeringuga määratud kaitstavate metsade kategooriasse (LKS § 4 lg 7). Ühtlasi on suurem osa neid alasid ka roheline võrgustiku tugi- ehk tuumalad või on nendega ühendatud. Kaitstava metsa puhul tuleb hoiduda lageraietest, majandustegevus peaks toimuma metsakorralduskavade kohaselt. Tallinna rohelistes vööndis tuleb hoiduda metsamaade sihtotstarbe muutmisest.

Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt kuulub Lahepere lahe äärne ala (sh Tuulna küla) rannikuäärsete alade hulka, mis on üks kuuest valla territooriumi planeerimisel käsitletud suuremast piirkonnast. Rannikuäärsete alade kohta on selgitatud, et hoonestusalade märkimisväärset laiendamist ei ole ette nähtud, aiandus- ja suvilaühistute maa-alasid on käsitletud kui perspektiivset väikeelamumaad.

Üldplaneeringu seletuskirja II peatüki punktis 2.1 „Lahepere lahe äärne ala” on loetletud hoonestamist mõjutavad tingimused, sh kaitstavad metsad. Tsoneerimisel on arvestatud kehtestatud ja algatatud detailplaneeringutega. Kogu piirkonna rannikuala, v.a. Kloogaranna küla läänepoolne osa ja Lohusalu poolsaare tipp, on rohevõrgustiku tuumala ning sellest tulenevalt on seal määratud piirangud kõrghaljastuse säilitamise osas. Hoonestusala laiendamist on ette nähtud detailplaneeringuteta maaüksuste arvel Lohusalu poolsaare edelaosas ja Kersalu külas. Eelnevast tuleneb, et hoonestusala laiendamist Tuulna külas üldplaneeringuga ette nähtud ei ole. Perspektiivse väikeelamumaana on käsitletud aiandus- ja suvilaühistute maa-alasid Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteest sisemaa suunas.

Kuna asulate tsoneerimisel on arvestatud kehtestatud ja algatatud detailplaneeringutega, ei saa üldplaneeringu ettepanekut, säilitada kehtestatud detailplaneeringute alusel metsaalale rajatavate väikeelamute kruntidel kõrghaljastuse osatähtsus >75%, kohaldada uutele algatatud detailplaneeringutele. Seda selgitab ka üldplaneeringu joonis 2A „Tiheasustusala tsoneerimine“, mille kohaselt paikneb planeeritav ala väljaspool tiheasustusala looduslikul alal (looduslik ala, mets) ning kaitstava metsa alal (väljaspool kaitsealasid). Üldplaneeringu joonisel on planeeringualale kantud leppemärk, mis tähistab senise sihtotstarbe säilimist (maatulundusmaa). Lisaks on joonisel leppemärk „Teatud sihtotstarbega maa (olev ja võimalik laiendus)/sh säilitatava kõrghaljastusega (osatähtsus >75%, sh. Kersalu k. >50%), mis annab suunised maakasutuse ja haljastuse osas. Seega on üldplaneering näinud ette, et kogu alal tuleb kõrghaljastus maksimaalselt säilitada ja liita Kloogaranna ümbruse kaitstav mets rohevõrgustikuga.

Üldplaneeringu joonise 5A „Funktsionaalne tsoneerimine“ kohaselt jääb planeeritav ala ka puhkemajanduspiirkonda (puhkemajandustsooni).

MaRu nõustub kohaliku omavalitsusega selles osas, et üldplaneeringus ei ole detailplaneeringu alale määratud juhtotstarvet, kuid samas juhib tähelepanu, et üldplaneeringus on alale kehtestatud piirangud, mis välistavad olemasoleva katastriüksuse sihtotstarbe muutmise, metsa raadamise, sh ka osalise raadamise.

Kuigi Riigikohus on oma varasemates lahendites pigem toetanud detailplaneeringute menetlemisel koostamisel oleva üldplaneeringu, kui asjakohase dokumendiga arvestamist (Riigikohtu 20.03.2014 lahend asjas [3-3-1-87-13](#)), juhime omavalitsuse tähelepanu asjaolule, et detailplaneering peab kehtestamise hetkel olemas kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Tuginedes eelnevale nõustub MaRu arvamuste esitajatega, et üldplaneeringus toodud tingimusi ei ole detailplaneeringu koostamisel õigesti käsitletud ning alale detailplaneeringu lahenduse kohase ehitusõiguse andmine on vastuolus kehtiva üldplaneeringuga. MaRu hinnangul ei anna üldplaneering käesoleval juhul teistsugust kaalutlemise ja tõlgendamise võimalust. Tulenevalt eelnevast tuleb detailplaneeringu lahendus viia kooskõlla kehtiva üldplaneeringuga või teha ettepanek üldplaneeringu muutmiseks.

Siinkohal juhime tähelepanu, et PlanS § 142 lg 1 kohaselt võib detailplaneering ainult põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Märkime, et detailplaneeringu koostamisel vaadeldakse vaid väikest osa üldplaneeringuga hõlmatud alast ning selle menetlemisel ei ole võimalik samaväärselt arvesse võtta kogu valla territooriumil valitsevat olukorda. Seetõttu peaks üldplaneeringu muutmine jääma rangelt erandiks, mis tagab paindlikuma reageerimisvõimaluse muutuvatele oludele ja vajadustele, ning selle vajadust tuleb põhjalikult motiveerida (vt ka Riigikohtu lahendit asjas [3-3-1-12-07](#)). Seega planeeringuala kohaliku kaitse alt väljaarvamiseks tuleks esitada vastavad argumendid ja sisulised kaalutlused kas ja kuidas kaalub eraomaniku huvi planeeringuga kavandatuks, sh elamute ehitamiseks üle avaliku huvi kaitstava metsa ja roheala säilitamiseks. Lisaks eelnevale soovitame tutvuda ka koostatud juhendi "[Nõuandeid detailplaneeringu koostamiseks](#)" punktiga [5.3.2](#), mis käsitleb muuhulgas üldplaneeringu muutmise vajaduse kaalumist.

- 1.2 Arvamuse avaldajad tundsid muret, et umbes 2 km kaugusel asub Natura 2000 kaitseala aga detailplaneeringu koostamisel ei ole läbi viidud KSH-d, kuigi kavandatav piirkond asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, kus reostusoht on suur. Planeeringuga soovitakse rajada seitse elamut, samas ei ole analüüsitud, kuidas mõjutab see põhjavee kvaliteeti, kuna reovee käitlemine on lahendatud kogumismahutitega, mitte ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga. Probleemkohaks on kogumismahutite lekkekindlus, see suurendab reostusohtu.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava (2019–2030) järgi on piirkonnas plaanitud tsentraalne veevõrk ja kanalisatsioon, kuid planeeringulahendus ei arvesta sellega, võimaldades hulgaliselt uute elamute rajamist ilma vajaliku infrastruktuurita.

Planeeringu elluviimisel võib piirkonna elanikkond suureneda 16–46%, mis suurendab veetarbimist ja koormust keskkonnale. Planeeringualale kavandatakse ka seitse uut puurkaevu, mis võib alandada põhjavee taset ja suurendada reostusohtu.

Üldplaneering ei luba uute tiheasustusalade loomist ilma tsentraalse veevarustuse ja kanalisatsioonita, mistõttu planeeringulahendus kaldub kõrvale kehtivast üldplaneeringust. Arvamuse avaldajad on arvamisel, et ilma KSH-ta detailplaneeringu kehtestamine oleks õigusvastane ja sisaldaks tühistamise aluseid.

Lääne-Harju Vallavalitsus selgitas, et märkused ja ettepanekud põhjavee kaitse kohta on arvesse võetud. Detailplaneeringu seletuskirja on täiendatud.

Arvamuse avaldajate tehtud analüüsis on lisanduvate leibkondade arv ekslik ning planeeringuga moodustatakse 7 üksikelamu krunti. Seega lisanduvate inimeste veetarve on analüüsis toodud liialdustega. Reostusohu põhjaveele on välistatud, kui kasutatakse nõuetekohaseid mahuteid.

ÜVK arengukavas on määratud, et planeeringualaga külgneval tiheasustusalal tuleb ÜVK välja ehitada. ÜVK kavandamine üksiku detailplaneeringu menetluse raames ei ole asjakohane. Detailplaneeringu lahendus arvestab ÜVK arengukava perspektiivi.

Detailplaneeringu seletuskirjas on toodud, et ÜVK välja arendamise korral toimub ala kruntide liitumine ÜVK süsteemiga. Seniks tuleb vee ja kanalisatsioonilahendus välja ehitada hajaasustusele omaselt erapuurkaevude ja kogumismahutite baasil.

KSH koostamise kohustus ja alus on sätestatud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanähtumissüsteemi seaduses selgelt ja üheselt. Käesoleva planeeringu puhul ei esine KSH koostamise kohustuse aluseid.

MaRu märgib, et heakskiitmiseks esitatud detailplaneeringu seletuskirja peatüki 5.5.2 „Vee- ja kanalisatsioonilahendus” kohaselt ei asu planeeringuala olemasoleval ühisvee- ja -kanalisatsioonialal, mistõttu on planeeringuala vee- ja kanalisatsioonivarustus lahendatud lokaalselt. Kui tulevikus rajatakse piirkonda ÜVK, on elamukruntide omanikud kohustatud sellega liituma. Samas peatükis on kirjeldatud, et kanalisatsioonilahendus põhineb lokaalsetel kogumismahutitel, mida peab regulaarselt tühjendama vastavat tegevusluba omav ettevõtte. Kogumismahutitele on soovitatav paigaldada ületäitumise alarmseade, mis hoiatab varakult täitumise eest. Seletuskirjas on ka täpsustatud, millist tüüpi mahuteid on võimalik alale paigaldada. Kuna planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega piirkonnas, on järeldatud, et kvaliteetsete mahutite kasutamisel on põhjavee reostumise tõenäosus minimaalne. Mõju põhja- ja pinnaveele võib tekkida ehitustööde käigus, näiteks kemikaalide või kütuste ladustamisel ja käitlemisel, kui lekivad jõuavad põhjavette.

Kehtiva üldplaneeringu seletuskirja I peatüki punktist 8.4 „Veevarustus” tuleneb, et planeeritud arenduspiirkondades tuleb ette näha ühisveevärgi rajamine, st tuleb loobuda senisest praktikast, et iga arendaja rajab oma puurkaevu. Sama peatüki punktis 9.1 „Planeeritava ala keskkonna seisund ja kaitse” on kirjas, et Lahepere lahe äärses piirkonnas (olev ja laiendatav elamu- ja puhketsoon) nõuetekohane kanaliseerimine on võimalik ainult uue kanalisatsioonitorustiku ja süvaveelasu väljaehitamise ja Erilist tähelepanu tuleb pöörata veekaitse ja pinnase saastamise küsimustele elutsoonis (sh endiste aiandus- ja suvilaühistuste, perspektiivsete elurajoonide piirkondades) ning puhkuse veetmise kohtades. Veekaitse huvides on arenduspiirkondades ette nähtud ühisveevärgi ja kanalisatsiooni rajamine.

PlanS § 126 lõike 1 punkti 4 kohaselt määratakse detailplaneeringu koostamisel kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste võimalikud asukohad. Heakskiitmiseks esitatud detailplaneeringu seletuskirja peatükis 5.5. on tehnovõrkudele ja -rajatistele seatud tingimused ning määratud põhimõttelised asukohad. Samuti on selgitatud, et lahendus täpsustub projekteerimise staadiumis.

MaRu on seisukohal, et Lääne-Harju Vallavalitsus on tehnovõrkude teema lahendanud vastavalt PlanS-is nõutud täpsusastmele. Kuid kuna planeeringuala asub kaitsmata põhjavee piirkonnas ning detailplaneeringu koostamise raames ei ole Keskkonnaametilt küsitud seisukohta valitud tehnovõrkude lahenduse sobivuse kohta põhjavee kaitse tagamisel, palume

seda teha.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) kohaselt tuleb anda keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadusele eelhindang üldplaneeringut muutva detailplaneeringu puhul (KeHJS § 33 lg 2 p 1). KeHJS § 6 lõikes 1 on sätestatud olulise keskkonnamõjuga tegevused, mille puhul on KeHJS § 33 lõike 1 kohaselt KSH koostamine kohustuslik; KeHJS § 6 lõikes 2 aga tegevused, mille puhul peab otsustaja KSH vajalikkust kaaluma ning andma eelhindangu selle kohta, kas nende valdkondade tegevustel on oluline keskkonnamõju.

PlanS § 124 lõige 6 sätestab, et detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist juhtudel, kui detailplaneeringu lahendus eeldatavalt avaldab mõju Natura 2000 võrgustiku alale; kui kavandatakse olulise ruumilise mõjuga ehitist, mille asukoht on valitud üldplaneeringuga ning kui detailplaneering muudab üldplaneeringut.

Kuna kõnealuse detailplaneeringu lahendus ei ole kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga, nõustub MaRu arvamuste esitajatega, et detailplaneeringu koostamise raames tuleb koostada KSH eelhindang ning selle alusel otsustada KSH koostamise vajadus.

Samuti puudub detailplaneeringust PlanS § 4 lõike 2 punkti 5 kohane planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine.

Tulenevalt eelnevast palume detailplaneeringu materjale täiendada.

- 1.3 Arvamuse avaldajad leidsid, et detailplaneeringuga on lahendamata juurdepääsuteede küsimus. Planeeringus toodud lahendus, juurdepääs Tärnpuu teelt, on ebausutav, kuna detailplaneering hõlmab vaid osa alast ning vahepealne maa ei kuulu arendajale. Eelnevalt kirjeldatud lahenduse kasutamine tulevikus on kaheldav, eriti talvetingimustes. Seetõttu kujuneks peamiseks juurdepääsuteeks Kõrgemäe tee. Planeeringulahenduse elluviimine suurendab Kõrgemäe tee liikluskooormust ja müra, mõjutades suvilaühistuid ning eriti tee ääres asuvaid kinnistuid. Kitsas ja valgustamata tee on ainsaks ühenduseks piirkonnas, seda kasutavad nii sõidukid kui ka jalakäijad, sealhulgas lapsed, kelle liiklusohutuse taju võib olla ebapiisav. Suvilaühistute liikmed on omade vahenditega korrastanud ja asfalteerinud Kõrgemäe tee. Tee pole kavandatud kandma sellisel määral raskeveokite liikluskooormust, mida uuselamute rajooni rajamine eeldab.

Lääne-Harju Vallavalitsus selgitas, et kaaluti ka võimalust lahendada juurdepääs planeeringualale lõuna poolt, kuid kokkulepet maaomanikuga ei saavutatud. Sellest tulenevalt on juurdepääs planeeringualale lahendatud avaliku kasutusega 2953220 Tuulnase teelt, millest saab alguse transpordimaa krundile planeeritud sõidutee. Seletuskirja on lisatud, et kui ehitustegevuse käigus lõhutakse olemasolevate sõiduteede katet või konstruktsiooni, on ehitatava krundi omanik kohustatud oma kuludega tee korrastama.

Detailplaneeringu lahendusega on proovitud leida kompromiss. Näiteks on planeeringuga tagatud juurdepääsud osadele suvilate piirkonna maaüksustele, samuti on juurdepääs mõisa parki.

MaRu märgib, et heakskiitmiseks esitatud detailplaneeringu seletuskirja peatükis 5.4 „Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus” on kirjas, et juurdepääs planeeritud kruntidele on olemasolevalt ca 3 m laiuselt kruuskattelisel ning avaliku kasutusega 2953220 Tuulnase teelt (asub transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusel Kõrgemäe tee, 43101:001:1231), millest saab alguse transpordimaa krundile pos 8 planeeritud sõidutee. Planeeritavatele elamukruntidele juurdepääs on kavandatud mahasõitudega planeeritavalt

sõiduteelt. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Tuulnase (29501:007:1587) katastriüksusele juurdepääsu servituudi seadmiseks võimaliku teelaienduse tarbeks pindalaga 333 m².

PlanS § 126 lõike 1 punkti 4 kohaselt määratakse detailplaneeringuga muuhulgas avalikule teele juurdepääsuteede võimalik asukoht. Sama § lõike 1 punkti 7 kohaselt määratakse detailplaneeringuga liikluskorralduse põhimõtted. Tulenevalt eelnevast ei nõustu MaRu arvamuste avaldajatega selles osas, et detailplaneeringuga ei ole lahendatud juurdepääsuteede küsimus.

MaRu on seisukohal, et Lääne-Harju Vallavalitsus on kõnealused teemad lahendanud vastavalt PlanS-is nõutud täpsusastmele ning arusaadavalt selgitanud planeeringualale juurdepääsu võimalusi.

2. MaRu täiendavad märkused planeeringumaterjalide osas

Heakskiidu menetluse raames kontrollib heakskiitja detailplaneeringu õigusaktidele vastavust. Tutvunud heakskiiduks esitatud planeeringumaterjalidega, märgime, et detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada PlanS-s sätestatud detailplaneeringu koostamise ja menetluse nõuetega. Toome välja menetluses tehtud vead ning palume Lääne-Harju Vallavalitsusel detailplaneeringut täiendada järgnevalt.

2.1 Vastavalt PlanS § 133 lõikele 1 teavitatakse § 127 lõikes 2 nimetatud isikuid ja asutusi võimalusest avaldada detailplaneeringu kohta arvamust. Käesoleval juhul puuduvad dokumendid, mis tõendavad, et seda oleks tehtud. Palume edaspidi hoolsamalt järgida PlanS-ist tulenevaid nõudeid.

2.2 Vastavalt PlanS § 127 lõikele 5 avalikustatakse detailplaneering selle koostamise vältel koos olulisemate lisade, eelkõige uuringute, kooskõlastuste, arvamuste ja muu ajakohase teabega detailplaneeringu koostamise korraldaja veebilehel. Märgime, et detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud arvamusi koos vastustega veebilehel ei ole. Palume need veebilehele lisada ning edaspidi järgida, et kõik vajalikud dokumendid oleksid veebilehel avaldatud.

2.3 PlanS § 3 lõike 2 kohaselt koosneb planeering planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ (määrus) § 2 lõike 2 kohaselt peab planeering olema selge ja üheselt mõistetav ning planeeringu seletuskiri ja joonised peavad olema omavahel kooskõlas. Määruses reguleerimata küsimustes lähtutakse PlanS-ist ja teistest riigi ning kohaliku omavalitsuse õigusaktidest.

2.3.1 Vastavalt määruse § 3 lõike 1 punktile 5 tuleb planeeringu seletuskirjas muuhulgas kirjeldada planeeringulahenduse vastavust liigilt üldisemale planeeringule. Seletuskiri käsitleb kehtivast Keila valla üldplaneeringust tulenevaid tingimusi ning koostamisel olevat Lääne-Harju valla üldplaneeringut, kuid seletuskiri ei sisalda planeeringulahenduse vastavuse kirjeldust riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud Harju maakonnaplaneeringu 2030+ suhtes.

Tulenevalt asjaolust, et Harju maakonnaplaneering 2030+ on kehtestatud hiljem (2018) kui Keila valla üldplaneering (2005), võib maakonnaplaneeringust tuleneda põhimõtteid ja tingimusi, mida üldplaneering ei sisalda. Seetõttu tuleb detailplaneeringut koostades arvestada ka maakonnaplaneeringuga ning seletuskirjas välja tuua planeeringulahenduse vastavus kehtivale maakonnaplaneeringule. Palume detailplaneeringu materjale täiendada.

2.3.2 Vastavalt määruse § 3 lõike 1 punktile 9 märgitakse planeeringu seletuskirjas jooniste ja lisade nimekiri. Palume lisada jooniste nimekiri.

2.3.3 Vastavalt määruse § 3 lõikele 2 lisatakse seletuskirja planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus. Palume seletuskirja eeltoodust tulenevalt täiendada.

2.4. Seletuskirja peatükis 4 „Keila valla üldplaneeringu kohane piirkonna areng” on kirjas, et planeeritud elamukruntide suurused jäävad vahemikku 5787 m² kuni 9965 m². Juhime tähelepanu, et seletuskirja Tabelis 1 ning detailplaneeringu joonistel esitatud andmete kohaselt jäävad planeeritud elamukrundid vahemikku 5719 m² kuni 11709 m². Palume seletuskiri ja joonis omavahel kooskõlla viia.

Eelpool esitatud märkusega arvestamise järgselt palume esitada detailplaneering uuesti Maa- ja Ruumiametile heakskiitmiseks, et saaksime otsustada heakskiidu andmise võimalikkuse üle vastavalt PlanS-is sätestatud korrale.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Kati Tamtik
peadirektor

Koopia: Suvilaühistu Metsapiiga esindajad Margus Talur, Raili Mölder, Marje Einre, Suvilaühistu Lahepere esindaja Maire Edel, Eesti Metsa Abiks MTÜ, Eve Mägi, Janar Õismaa, Aarne Leisalu, Lele Cafaro, Jean-Jacques Tastavin, Johanna Saar, Silja Saar, Allan Saar, Liisi Znatokov, Britta Puusepp, Sirkka Kukk, Artur Puusepp, Heiki Kapp

Terje Tomson
56248103 terje.tomson@maaruum.ee