



Erki Ruben
Lääne-Harju Vallavalitsus
info@laaneharju.ee

Teie 19.02.2026 nr 6-1/122-30

Meie 06.04.2026 nr 11-3/26/2573-2

Ettepanek Kõrgemäe mets 2 detailplaneeringu kehtestamise otsuse tühistamiseks ning menetluse uuendamiseks

Lääne-Harju Vallavalitsuse 10.02.2026 korraldusega nr 82 (korraldus nr 82) kehtestati Lääne-Harju vallas Tuulna külas Kõrgemäe mets 2 detailplaneering (detailplaneering). Maa- ja Ruumiamet (MaRu) leiab, et detailplaneeringu kehtestamisel ei ole järgitud planeerimisseadusest (PlanS) tulenevaid nõudeid ning haldusakt on õigusvastane, arvestades järgmiseid asjaolusid.

1. Lääne-Harju Vallavalitsus esitas 26.06.2024 kirjaga nr 6-1/122-19 detailplaneeringu Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile (ReM) heakskiidu saamiseks ning avalikul väljapanekul esitatud arvamuste ärakuulamiseks PlanS § 138 lõike 1 alusel. ReM teostas heakskiidu andmise menetlusega seotud toiminguid, sh korraldas 09.10.2024 detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikult esitatud arvamuste ärakuulamise. Seoses riigiasutuste ümberkorraldusega ja uue ametiasutuse loomisega on alates 01.01.2025 planeeringutele heakskiidu andja (Plans § 90, § 121, § 138) MaRu, kes esitas 15.04.2025 kirjaga nr 12-1/25/362-2 heakskiidu andmise menetluses seisukohad kirjalikele arvamustele. Viidatud kirjas tõi MaRu välja märkused planeeringus esinevate puuduste kohta, mille kõrvaldamine on eelduseks heakskiidu andmise üle otsustamiseks.

Vastavalt 1. jaanuaril 2025. a jõustunud PlanS § 138 lõigete 1 ja 2 muudatustele on loobutud kõikide kohaliku omavalitsuste planeeringute puhul heakskiidu menetluses ärakuulamise nõudest. Sellegipoolest on enne 01.01.2025 heakskiitmiseks esitatud planeeringute puhul MaRu-l kohustus lähtuda enne 01.01.2025 kehtinud PlanS-i redaktsioonis ettenähtud nõuetest (EhSRS § 30¹⁰). See tähendab, et enne 01.01.2025 heakskiitmiseks esitatud planeeringute menetlustes on MaRu-l jätkuvalt kohustus läbi viia ärakuulamine, esitada oma põhjendatud seisukohad ning seejärel otsustada heakskiidu andmise üle. Sellisteks planeeringuteks on muuhulgas planeeringud, mis on enne 01.01.2025 esitatud heakskiitmiseks, kuid tagastatud kohalikule omavalitsusele puuduste kõrvaldamiseks ja korrigeerimiseks.

Kuivõrd MaRu oma 15.04.2025 kirjas planeeringule heakskiitu ei andnud, vaid osundas olulistele puudustele, mille kõrvaldamine oli eelduseks heakskiidu andmise kaalumiseks, pidi Lääne-Harju Vallavalitsus enne Kõrgemäe mets 2 detailplaneeringu kehtestamist esitama detailplaneeringu uuesti heakskiitmiseks. Ent detailplaneering kehtestati ilma MaRu-le eelnevalt esitamata ja heakskiitu saamata, ehkki vallale oli enne kehtestamist teada, et planeering ei vasta seadusest tulenevatele nõuetele.

2. Detailplaneeringuala paikneb kehtiva Keila valla üldplaneeringu kohaselt kaitstava metsa alal, mille puhul tuleb säilitada metsa senine funktsioon ning piirduda metsamajandamisel eelkõige sanitaarraiega. Üldplaneering näeb ette, et Tallinna rohelistes vööndis tuleb hoiduda metsamaa otstarbe muutmisest. Detailplaneeringuga kavandatakse kaitstava metsa ala kasutuse muutmist

elamumaaks, mistõttu ei ole detailplaneering kooskõlas kehtiva üldplaneeringu ega selles toodud põhimõtetega. Riigikohus on rõhutanud, et üldplaneeringus fikseeritud keskkonnakaitselised ja muud valla säästva ning tasakaalustatud arengu kriteeriumid on olulisteks asjaoludeks, mida vältimatult tuleb arvestada üldplaneeringu muutmise ettepaneku ja seeläbi ka detailplaneeringu algatamise taotluse põhjendatuse hindamisel¹. PlanS § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine. Juhul kui detailplaneeringuga kavandatakse üldplaneeringu muutmist, tuleb tagada vastav menetlus, mis võimaldab kaaluda laiemat avalikku huvi. Käesoleval juhul on detailplaneeringu lahendus oma olemuselt üldplaneeringut muudev, kuid seda ei ole menetletud vastava menetlusliigi kohaselt.

3. Detailplaneeringu menetluses ei ole koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangut, ehkki MaRu selle vajadusele korduvalt tähelepanu juhtis. KSH eelhinnangu käigus oleks asjaomase asutusega kaasatav Keskkonnaamet saanud muuhulgas anda oma seisukoha põhjavee kaitse ning vee- ja kanalisatsioonilahenduse osas. Arvestades, et planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal, kuhu detailplaneeringuga kavandatakse lokaalset kanalisatsiooni ning eraldi puurkaevusid kõigile kruntidele, võib olla tegemist olulise keskkonnariskiga. Keskkonnaamet on kohalikele omavalitsustele suunatud [käsiraamatus](#) märkinud, millal tuleks planeering saata ametile arvamuse saamiseks. Muuhulgas on selleks juhud, kui planeeritud tegevusega kaasneb oluline põhjaveekogumi ja/või pinnaveekogumi seisundi mõjutamine. Märgime, et oluliste asjaolude välja selgitamata jätmine ja pädevate asutuste kaasamata jätmine võib kaasa tuua haldusakti õigusvastasuse.

Ettepanek

Maa- ja Ruumiameti hinnangul on korralduse nr 82 andmisel jäetud olulisi asjaolusid arvesse võtmata, mistõttu ei ole kaalutusotsus õiguspärane. Nimetatud puudused ei ole üksnes menetluslikud, vaid on mõjutanud otsuse sisulist kujunemist. Seetõttu ei ole tagatud avalike huvide, sealhulgas üldplaneeringuga määratud tingimuste piisav kaalumine.

Eeltoodust tulenevalt teeb Maa- ja Ruumiamet Lääne-Harju vallale ettepaneku uuendada detailplaneeringu menetlus haldusmenetluse seaduse § 44 alusel ning viia läbi vajalikud menetlustoimingud, sh kaasata Keskkonnaamet, koostada keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang, hinnata planeeringulahenduse elluviidavust, korraldada uus avalik väljapanek ning esitada detailplaneering uuesti MaRu-le heakskiitmiseks.

Palume anda Maa- ja Ruumiametile 14 päeva jooksul tagasisidet kavandatavate edasiste sammude kohta. Juhime tähelepanu, et juhul kui nimetatud tähtaja jooksul ei astuta samme õigusvastasuse kõrvaldamiseks ja/või ei peatata detailplaneeringu elluviimiseks vajalikke toiminguid, pöördub Maa- ja Ruumiamet vajadusel Justiits- ja Digiministeeriumi poole järelevalvemenetluse algatamiseks ning teeb ettepaneku detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Tõnis Arjus

teenistuse direktor (riigiarhitekt)

Strateegilise ruumiplaneerimise teenistus

Loona Kangur

58851413 loona.kangur@maaruum.ee

¹ [3-3-1-79-09](#)