



# LÄÄNE-HARJU VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Paldiski

10.02.2026 nr 82

### Detailplaneeringu kehtestamine

Lääne-Harju Vallavalitsuse 20.09.2022 korraldusega nr 968 algatati detailplaneering Tuulna külas Kõrgemäe mets 2 katastriüksusel (katastritunnus 29501:007:3470). Planeeritava ala suurus on 6,34 ha.

Planeeritav ala piirneb põhjas Eest-Tulina mets 7 (katastritunnus 29501:007:0027) maatulundusmaaga, idas Aedevahe mets 1 (katastritunnus 29501:007:1258) maatulundusmaa ja Tärnpu tee 6 // Kiviaia (katastritunnus 29501:007:1242) elamumaaga, lõunas Põllu (katastritunnus 29501:007:1273) maatulundusmaaga, edelas Tärnpu tee 4 // Tasase (katastritunnus 29501:007:2880) elamumaaga, läänes Tuulnase (katastritunnus 29501:007:1587) üldkasutatava maaga, Kõrgemäe tee (katastritunnus 43101:001:1231) transpordimaaga ning Lahepere vkt 27 (katastritunnus 29506:002:0250), Lahepere vkt 28 (katastritunnus 29506:002:0260), Lahepere vkt 29 (katastritunnus 29506:002:0270), Lahepere vkt 41 (katastritunnus 29506:002:0370), Metsapiiga vkt 33 (katastritunnus 29506:001:0310), Metsapiiga vkt 32 (katastritunnus 29506:001:0300), Metsapiiga vkt 31 (katastritunnus 29506:001:0290), Metsapiiga vkt 30 (katastritunnus 29506:001:0280) ja Metsapiiga vkt 29 (katastritunnus 29506:001:0270) elamumaadega.

Detailplaneeringuga moodustatakse 7 elumumaa sihtotstarbega krunti ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt. Elumumaa kruntidele on planeeritud summaarne ehitusõigus 450 m<sup>2</sup> ühele elamule ja kuni kahele abihoonele. Elamu on lubatud rajada kuni 8 m kõrge ja kuni 2-korruselise, abihooned kuni 5 m kõrgused ja 1-korruselised. Veevarustus lahendatakse puurkaevude rajamisega, kanalisatsioon on lahendatud mahutitega. Tulekustutuse veevarustuseks tuleb rajada mahutiga veevõtukoht. Sadevete liigvesi immutatakse omal krundil. Elektrivarustusega liitumiseks tuleb sõlmida liitumisleping Elektrilevi OÜ-ga. Sidevarustusega liitumiseks tuleb sõlmida liitumisleping Eesti Lairiba Sihtasutusega sidetrassi väljaehitamiseks alates liitumispunktist kuni kruntide liitumiseni.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 12.09.2023 kirjaga nr 7.2-3.1/5737-2, Elektrilevi OÜ 17.05.2023 kirjaga nr 9008720208, Telia Eesti AS 18.05.2023 kirjaga nr 37931569, Eesti Lairiba Sihtasutus on andnud 20.06.2023 kooskõlastuse nr KK4412HR.

Detailplaneering võeti vastu Lääne-Harju Vallavalitsuse 19.09.2023 korraldusega nr 632 „Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine“. Teated avaliku väljapaneku toimumisest avaldati ajalehes Harju Elu 29.09.2023, Lääne-Harju Valla Lehes (oktoober 2023) ja Lääne-Harju valla veebilehel. Detailplaneeringu avalik väljapanek viidi läbi 13.10.–27.10.2023 Lääne-Harju Vallavalitsuses (Rae 38, Paldiski linn) ja valla veebilehel. Avaliku väljapanekul laekusid detailplaneeringule ettepanekud piirkonna elanikelt, keda esindas MTÜ Eesti Metsa Abiks. Ettepanekuid tehti detailplaneeringu menetlusprotsessi, juurdepääsutee, kanalisatsiooni ja veevarustuse lahenduse kohta. Lääne-Harju Vallavalitsus vastas ettepanekute

esitajatele 11.12.2023 kirjaga nr 6.1/122-12. Avalik arutelu toimus 09.01.2024. Teated avaliku arutelu toimumise kohta avaldati 22.12.2023 ajalehes Harju Elu.

Avalikust arutelust võttis osa 18 isikut. Kokkuvõtte avalikust arutelu tulemustest avaldati Lääne-Harju Valla Lehes (veebruarikuu 2024). Pärast avalikku arutelu esitas MTÜ Eesti Metsa Abiks täiendavad seisukohad kirjaga 12.02.2024, millele Lääne-Harju Vallavalitsus vastas 25.06.2024 kirjaga nr 6-1/122-18. Lääne-Harju Vallavalitsus esitas 27.06.2024 kirjaga nr 6-1/122-19 detailplaneeringu heakskiitmiseks Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile. Osapoolte ärakuulamine Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumis toimus 09.10.2024.

Maa- ja Ruumiamet esitas 15.04.2025 kirjaga nr 12-1/25/362-2 seisukohad Kõrgemäe mets 2 katastriüksuse detailplaneeringule. Seoses riigiasutuste reorganiseerimisega viibis vastuse andmine ja planeerimisseaduse muudatuse kohaselt on alates 01.01.2025 heakskiidu andjaks Maa- ja Ruumiamet. Maa- ja Ruumiamet jõudis järeldusele, et detailplaneering on Keila valla üldplaneeringut muutev. Lääne-Harju Vallavalitsus ei nõustu Maa- ja Ruumiameti seisukohtadega, et detailplaneering on Keila valla üldplaneeringut muutev ja sellest tulenevalt oleks tulnud koostada keskkonnamõju strateegiline hindamine põhjusel, et maatulundusmaa sihtotstarve muudetakse planeeringuga elamumaaks. Keila valla üldplaneeringus on detailplaneeringu ala määratud kaitstavate metsade kategooriasse, eesmärgiga tagada keskkonnaseisundi kaitsmine ning inimeste puhkamise, tervise parandamise ja sportimise võimaluste loomine. Üldplaneeringu kohaselt on kaitstavatel metsadel haljastuslik funktsioon ja seetõttu tuleb hoiduda lageraietest ning majandustegevus peaks toimuma metsakorralduskavade kohaselt. Kuigi üldplaneeringu kohaselt tuleks Tallinna rohelises vööndis hoiduda metsamaade sihtotstarbe muutmisest, siis ei ole elamumaa sihtotstarbe määramine keelatud. Piirangute osas on elamumaa aladel sätestatud 75% kõrghaljastuse säilitamise kohustus, mis välistab lageraie ja tagab haljastusliku funktsiooni säilimise. Planeeringuga ettenähtud krundid on suured, kuid hoonestamiseks ettenähtud hoonestusalad on väikesed, mis võimaldab tagada maksimaalselt kõrghaljastuse ja loodusliku ala säilitamise. Üldplaneeringus ettenähtud sportimise ja puhkamise võimaluste kasutamiseks on krundil 3 avalik jalgrataste tee, millele seatakse isiklik kasutusõigus Lääne-Harju valla kasuks. Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 loetelu kohaselt ei ole tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Vastavalt planeerimisseaduse § 138 lõikele 2 ei pea alates 01.01.2025 üldplaneeringu kohast detailplaneeringut heakskiitmiseks esitama, seega heakskiidu puudumine ei takista detailplaneeringu kehtestamist. Maa- ja Ruumiameti kirja punktis 2 toodud märkused on arvesse võetud ja seletuskirja vastavalt täiendatud.

Keila valla üldplaneeringu kehtestamise aegsed seadused on muutunud. Kehtivas õiguses ei ole enam kaitstava metsa mõistet. Kaitstava metsa asemel kasutatakse spetsiifilisemaid kategooriaid (kaitseala, hoiuala, püsielupaik, vääriselupaik), mille raames kohaldatakse metsa majandamisele ja kasutamisele erinevaid kitsendusi. Pärast Keila valla üldplaneeringu kehtestamist kehtestatud metsaseaduse § 23<sup>1</sup> alusel võib planeeringuga asula või elamu kaitseks õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisu eest või tuleohu vähendamiseks või metsatulekahju leviku tõkestamiseks määratud metsa majandamisel kohaliku omavalitsuse üksus kokkuleppel maaomanikuga planeeringuga seada piiranguid uuendusraie tegemisel raieliigile ning lageraie tegemisel langi suurusele ja raievanusele. Kuna Keila valla üldplaneeringus ei ole kaitstava metsa osas omandiõiguse piirangu ulatust selgesõnaliselt kehtestatud, siis täpsustatakse Kõrgemäe mets 2 katastriüksuse alas kitsendus kehtestatava detailplaneeringuga.

Planeerimisseaduse § 139 lõigete 1, 3, 4, 4<sup>1</sup> ja lõike 6 punkti 4, Lääne-Harju Vallavolikogu 30.01.2018 otsuse nr 7 „Ehitusseadustikus ja planeerimisseaduses sätestatud ülesannete delegeerimine“ punkti 2 alusel ja kooskõlas Lääne-Harju Vallavalitsuse 20.09.2022 korraldusega nr 968 „Detailplaneeringu algatamine“, Lääne-Harju Vallavalitsuse 19.09.2023

korraldusega nr 632 „Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine“ ja arvestades detailplaneeringu koostõlustusi ning asjaolu, et detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamise kohustus on vastavalt taristu lepingule (registreeritud 04.02.2026 nr 6-1/122-29) huvitatud isikul, millest tulenevalt planeeringu kehtestamisega Lääne-Harju vallale täiendavaid rahalisi kohustusi ei kaasne

1. Kehtestada Lääne-Harju vallas Tuulna külas Kõrgemäe mets 2 katastriüksuse detailplaneering (Plannum OÜ töö nr 22003809).

2. Avaldada teated detailplaneeringu kehtestamisest hiljemalt 14 päeva jooksul valla veebilehel ja Ametlikes Teadaannetes ning 30 päeva jooksul planeeringu kehtestamisest arvates ajalehes Harju Elu ja Lääne-Harju Valla Lehes.

3. Lääne-Harju Vallavalitsusel teavitada 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates planeerimisseaduse § 139 lõikes 6 nimetatud isikuid ja asutusi ning esitada kehtestatud detailplaneeringu kohta planeerimisseaduse § 4<sup>1</sup> lõikes 6 nimetatud andmed planeeringute andmekogusse.

4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Erki Ruben

abivallavanem

vallavanema ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)

Anti Pärtel

vallasekretär