

Rannamõisa külas Harku tee 52 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

1. Strateegilise planeerimisdokumendi ja kavandatava tegevuse lühikirjeldus

Planeeritav ala, suurusega u 0,40 ha, paikneb Rannamõisa külas Harku-Rannamõisa tee, Vilipi tee ja Uuesepa tee vahelisel alal, Tabasalu aleviku edelapiiril, piirnedes põhjast 11191 Harku-Rannamõisa tee (katastritunnus 19801:002:0299) transpordimaaga, idast ja lõunast Harku tee 54 (katastritunnus 19801:002:1838) maatulundusmaaga ning läänest Harku tee 46 (katastritunnus 19801:002:1481) maatulundusmaaga.

Harku tee 52 maaüksus, suurusega 4010 m², on 100% maatulundusmaa sihtotstarbega ja hoonestamata. Juurdepääs planeeritavale alale on Harku-Rannamõisa teelt.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused Harku tee 52 katastriüksuse jagamiseks üheks 50% ärimaa ja 50% maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks ning üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Ärimaa krundile soovitakse detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud eskiislahenduse kohaselt määrata ehitusõigus büroohoone püstitamiseks. Transpordimaa krunt kavandatakse Harku-Rannamõisa tee äärde perspektiivse kergliiklustee rajamise tarbeks. Kavandatav transpordimaa krunt võõrandatakse tasuta kohalikule omavalitsusele. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

2. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

2.1 Vastavus Harku valla üldplaneeringule Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138 kehtestatud üldplaneeringu ja Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal.

Üldplaneeringu seletuskirja punkti 1.1.2 kohaselt annab üldplaneeringus määratud juhtotstarve ette kohaliku omavalitsuse nägemuse maa-ala arendusvõimalusest, maaomanik saab aga maa-ala kasutada senisel sihtotstarbel ja funktsioonil, kuni tema seda soovib. Reaalne arendus- ja ehitustegevus toimub detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel läbi detailplaneeringute või õigusaktides sätestatud juhtudel läbi projekteerimistingimuste. Detailplaneeringute alusel viiakse sisse maade sihtotstarvete muudatused maakatastris. Arendustegevuse käigus on kohustuslik arvestada üldplaneeringuga kehtestatud arengusuundi. Üldplaneeringus on loodusliku haljasmaana tähistatud valdav osa valla territooriumist, s.o ala, mille sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Üldplaneeringu seletuskirja punkti 2.7 kohaselt on leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtotstarbe peamine kasutusviis maatulunduslik kasutus,

s.o põllumaad kasutatakse põllu harimiseks, metsamaad metsa kasvatamiseks ja loopealseid niitusid niidetakse.

Üldplaneeringuga on määratud tingimused detailplaneeringute koostamiseks elamumaadel, mis asuvad kompaktse hoonestusega aladel nn tihehoonestusaladel ning detailplaneeringu koostamise tingimused hajaasustuse põhimõttel arendataval väikeelamumaa looduslikul haljasmaal. Detailplaneeringu koostamisel tiheasustusaladele jäävatel leebe režiimiga loodulikel haljasmaadel tuleb üldplaneeringu seletuskirja punkti 2.1.2 kohaselt arvestada tingimustega, mis on määratud hajaasustuse põhimõttel arendatavale väikeelamumaaale.

Harku valla kehtiva üldplaneeringu punkti 2.7 kohaselt on leebe režiimiga looduslikule haljasmaale võimalik rajada eluasemekoht kohaliku omavalitsuse kaalutlusotsuse alusel hajaasustuse põhimõttel. Kehtestatud teemaplaneeringuga on täpsustatud tingimusi detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimistingimuste andmiseks hajaasustusalal ehk leebe režiimiga looduslikul haljasmaal. Teemaplaneeringu punkti 3.3 „Nõuded elamute, suvilate, aiamajade ja nende abihoonete planeerimiseks, projekteerimiseks, ehitamiseks ning elamute ehitamisel maa jagamiseks hajaasustusalal“ kohaselt üldplaneeringu kohases hajaasustusalas võib määrata katastriüksuse kõrvalsihtotstarbeks kuni 25 % ulatuses ärimaa (see võib olla kas kaubandus-, toidlustus-, teenindus-, või majutusehitiste maa). Ärimaa kõrvalsihtotstarbe võib määrata elamumaale eeldusel, et äritegevusega kaasnevad mõjud ei häiri oluliselt elukeskkonda ning hoonestusmahud vastavad eluhoonete tüüpilistele mahtudele antud asustusüksuse (küla, alevik) territooriumil, seda nii hoone ehitisealuse pinna kui ka kõrguse poolest. Leebe režiimiga looduslikul haljasmaal võib paikneda ka elamumaid teenindava üldkasutatava hoone maa, elamumaid teenindava tehno-rajatise jaoks vajalik tootmismaa, taluhoonete juurde kuuluv tootmismaa (keskkonnaohutu põllumajanduslik väiketootmine) ja/või haljasala ja parkmetsa maa. Teemaplaneeringu punktis 3.5 „Nõuded äri- ja üldkasutatavate hoonete planeerimisele, projekteerimisele, ehitamisele ja ärimaade kruntimisele“ on määratud, et leebe režiimiga haljasaladel võib maaüksuse kõrvalsihtotstarbena ette näha kuni 25 % ulatuses maaüksuse pindalast ärimaa. Teemaplaneeringu seletuskirja punkti 3.3 kohaselt peab leebe režiimiga looduslikul haljasmaal ehitusõiguse võimaldamiseks kinnistu suurus olema vähemalt 2 hektarit või elamute vahekaugus 150 m. Eeltoodud tingimustest tulenevalt võiks leebe režiimiga loodusliul haljasmaal ärimaa sihtotsterve olla kavandatud u 5000 m² suurusel alal, mis on 25% ehitusõiguse võimaldamiseks nõutud 2 ha suurusest maaüksusest.

Harku tee 52 maaüksuse suuruseks on 4010 m². Seega arvestades, et 2 ha suuruse maaüksuse korral saaks olla hajaasustuses kavandatava ärimaa krundi suurus maksimaalselt 5000 m², siis volikogu hinnangul on põhjendatud 3415 m² suuruse 50% ärimaa ja 50% maatulundusmaa sihtotstarbega krundi kavandamine. Samas jääb planeeritav maa-ala üldplaneeringus leebe režiimiga looduslikul haljasmaal paikneva ehitusõiguse võimaldamiseks nõutud maaüksuse miinimumsuurusest väiksemaks. Seega tehakse algatatava detailplaneeringuga ettepanek üldplaneeringu ja teemaplaneeringu muutmiseks.

Planeerimiseseaduse § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Sama lõike punktide 1 ja 2 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine, hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine.

2.2 Vastavus Harju maakonnaplaneeringule Maakasutuselt ja visioonilt vastab detailplaneering Harju maakonnaplaneeringule.

2.3. Vastavus kehtivatele õigusaktidele Detailplaneering ei ole vastuolus teiste õigusaktidega.

2.4. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse KSH keskseks eesmärgiks on nimetatud

strateegilise planeerimisdokumendiga kaasnevate keskkonnamõjude kohta informatsiooni kogumine ja analüüsimine ning keskkonnakaalutluste integreerimine planeerimise protsessi selle võimalikult varajases staadiumis ja planeeringute hierarhia suuremast tasandist alates. Lähtuvalt planeerimisdokumendi sisust ei oma planeerimisdokument olulisust keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse.

2.5 Strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel Tulenevalt tegevuse iseloomust ei oma planeerimisdokument olulist tähtsust Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel.

3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus

3.1. Maakasutus Planeeritavast alast on 3006 m² metsamaad ja 1004 m² muud maad. Ala on kaetud segametsaga ja maantee äärne ala on lage rohumaa.

3.2. Vee kasutus Ala veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga.

3.3. Muude loodusressursside kasutus Kavandatava tegevuse – büroohoone ja parkla ehitamise ning kasutamisega kaasneb vajadus energia, ehitusmaterjalide, kütuse jms järgi, kuid mitte mahus, mis põhjustaks olulist keskkonnamõju.

3.4. Looduskeskkonna kirjeldus

3.4.1. Pinnas Planeeritaval alal on õhuke pinnakate ja aluspõhjaks on Väo kihistu.

3.4.2. Veestik Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega alal.

3.4.3. Taimkate ja loomastik Alal kasvab kase-kuuse segamets.

3.4.4. Kaitstavad loodusobjektid Planeeringualast u 0,5 km kaugusel asub kavandatav Sõrve looduskaitseala ja u 1 km kaugusel asub Rannamõisa maastikukaitseala.

3.4.5. Natura 2000 võrgustiku ala Planeeringualast u 1 km kaugusel asub Rannamõisa loodusala.

3.5. Heited

3.5.1. Müra ja vibratsioon Hoone kasutamisega kaasnev müra ja vibratsioon on üsna vähene. Ala asub Harku-Rannamõisa maantee kõrval, kust jõuab kinnistule liiklusest tulenev müra ja vibratsioon.

3.5.2. Õhusaaste Peamiseks õhusaaste allikaks on hoone soojavarustus ja liiklus. Keskkonnaregistri andmetel on planeeringualast teisel pool maanteed A&R Carton AS tööstusettevõtte, u 500 m kaugusel OÜ Strantum katlamaja ja u 400 m kaugusel Alexela tankla.

3.5.3. Tahked jäätmed Hoone ehitamise käigus tekivad ehitusjäätmed, mida kogutakse liigiti. Hoone kasutamise käigus tekivad olmejäätmed, mida kogutakse liigiti. Eeldusel, et jäätmete käitlemisel tuleb lähtutakse jäätmeseaduses ja Harku valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatust, pole eeldada olulise keskkonnamõju ilmnemist.

3.5.4. Nõrgvesi Nõrgvett ei teki.

3.6. Ajaloolise, kultuurilise või arheoloogilise väärtusega maastikud ja kohad Planeeringualast 1 km raadiuses ajaloolise, kultuurilise või arheoloogilise väärtusega maastike ega kohti ei leidu.

4. Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju

4.1. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

Kavandatava tegevuse ehk maaüksusele büroohoone ja parkla rajamisega ei kaasne eeldatavalt keskkonnaprobleeme. Hoonete ja rajatiste ehitamisega kaasneb ajutine müra, vibratsioon ja õhusaaste. Planeeringuala hilisemal kasutamisel tekib müra, vibratsioon ja õhusaaste hoone küttest ja kasutatavast tehnikast. Kasutatav tehnika ja kütus ei ole teada.

Hoonete ehitamiseks kasutatav materjal ja kogus ei ole teada, seega ei ole võimalik hinnata, millised ja kui palju ehitusjäätmeid võib ehitamise käigus tekkida. Ehitusjäätmed tuleb koguda

tekkekohal liigiti. Planeeritav tegevus toob kaasa nii ehituse kui ehitiste kasutamise ajal ka olmejäätmete tekke. Jäätmete nõuetekohasel käitlemisel ei tekitata olulist negatiivset mõju keskkonnale

4.2. Oht inimese tervisele või keskkonnale, sh õnnetuste esinemise võimalikkus kavandatava tegevuse ehk maaüksusele büroohoone ja parkla rajamisega ei kaasne ohtu inimese tervisele või keskkonnale, sh ei muutu õnnetuste esinemise tõenäosus. Kaitsmata põhjaveega aladel tuleb ehitustegevuse ajal rakendada tõhusaid reostuse ennetamise meetmeid, et vältida reostusohu. Hoonete projekteerimisel anda detailsed lahendused radoonitaseme vähendamiseks.

4.3. Mõju suurus ja ruumiline ulatus, sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond Kavandatav tegevus ehk maaüksusele büroohoone ja parkla rajamine avaldab mõju ala vahetule ümbrusele. Kavandatava tegevuse realiseerumisel läheb suurem osa kinnistul asuvast metsamaast raadamisele. Arvestades ala paiknemist maantee ääres on mõju on eeldatavalt väike.

4.4. Eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sh looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus Kavandatava tegevusega kaasneb metsa raadamine ja maakasutuse muutus, kus loodusliku ala asemel rajatakse büroohoone ja parkla.

4.5. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele Detailplaneeringuga kavandav tegevus ei ulatu kaitsealuste liikide leiukohtadele, mistõttu ei avalda kavandatav tegevus eeldatavalt mõju kaitstavatele loodusobjektidele. Planeeringu elluviimiseks vajalik puude langetamine ja võsa raie tuleb teostada väljaspool lindude pesitsusperioodi.

4.6. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale Kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt mõju Natura 2000 võrgustiku aladele kuna tegevuse mõju ei ulatu Natura 2000 võrgustiku alale.

4.7. Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sh kumulatiivne ja piiriülene mõju Büroohoone kasutusega kaasnevad mõjud on püsivad, stabiilse suurusega ja pöördumatud. Kavandataval tegevusel puudub eeldatavalt kumulatiivne ja piiriülene mõju.

5. Asjaomaste asutuste seisukohad

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikele 6 küsis Harku Vallavalitsus 05.01.2021 kirjaga nr 11-1/67 detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse üle otsustamisel seisukohta Keskkonnaametilt.

Keskkonnaamet asus oma 01.02.2021 kirjaga nt 6-3/21/151-2 seisukohale, et t arvestades kavandatava tegevuse asukohta ning teadaolevat informatsiooni, ei ole eeldada, et ühe büroohoone ja selle juurde kuuluvate abihoonete ning parkimisala kavandamisega ei kaasne eeldatavalt oluline keskkonnamõju KeHJS § 2² mõistes ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

6. Kokkuvõte

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara, kuid kavandatava tegevusega kaasneb keskkonna pöördumatu muutumine. Kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, mistõttu oluline keskkonnamõju puudub. Kuna planeeringuga kaasnev mõju on eeldatavalt väike, ei ole vajalik läbi viia Rannamõisa külas Harku tee 52 maaüksuse ning lähiala detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilist hindamist KeHJS mõistes. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimismenetluse käigus.

Koostas: Lembe Reiman

Keskkonnaspetsialist