



HARKU VALLAVOLIKOGU

O T S U S

Meriküla

16. juuni 2022 nr 61

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

Harku Vallavolikogu 16.06.2022 otsusega nr 60 algatati Rannamõisa külas Harku tee 52 maaüksuse ja lähiala detailplaneering. 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.

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 väikeelamumaale.

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, aiamaade 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-, tootlustus-, 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 asustatavuse (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 tehnoajutise 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 vahed kaugus 150 m. Eeltoodud tingimustest tulenevalt võiks leebe režiimiga looduslikul haljasmaal ärimaa sihtotstarve olla kavandatud u 5000 m² suurusel alal, mis on 25% ehitusõiguse võimaldamiseks nõutud 2 ha suurusel maaüksusest.

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

Planeerimisseaduse § 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 muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine, hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuurusel vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine.

Vastavalt planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõikele 6 tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajaduse üle otsustamiseks koostati eelhindang vastavalt KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 toodud nõuetele ning arvestades Riin Kutsari poolt koostatud juhendmaterjali „KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura-eelhindamine“. Koostatud eelhindang on lisatud käesolevale otsusele (lisa 1). Eelhindangu kokkuvõtte kohaselt ei avalda kavandatud tegevus olulist mõju, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara, kuid kavandatava tegevusega kaasneb keskkonna pöördumatu muutumine. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis 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.

KeHJS § 33 lõike 6 järgi tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta Keskkonnaametilt ja kõigilt teistelt asutustelt, keda strateegilise planeerimisdokumendi rakendamisega eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju tõenäoliselt puudutab. 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 algtamine ei ole eeldatavalt vajalik.

Arvestades eeltoodut ja juhindudes planeerimisseaduse § 142 lõikest 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkt 3 ja lõigetest 3, 4, 5 ja 6 ning § 35 lõikest 5, haldusmenetluse seaduse § 5 lõikest 5 ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõikest 2, Harku Vallavolikogu otsustab:

1. Jätta algtamata keskkonnamõju strateegiline hindamine detailplaneeringule, mille
 - 1) nimetus on "Rannamõisa külas Harku tee 52 maaüksuse ja lähiala detailplaneering";
 - 2) eesmärk on selgitada välja võimalused Harku tee 52 katastriüksuse jagamiseks üheks 50% ärimaa ja 50% maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning 50% ärimaa ja 50% maatulundusmaa sihtotstarbega krundile ehitusõiguse määramiseks büroohoone püstitamiseks;
 - 3) koostamise algtaja ja kehtestaja on Harku Vallavolikogu (aadress Kallaste tn 12, 76901 Tabasalu, Harjumaa);
 - 4) koostamise korraldaja Harku Vallavalitsus (aadress Kallaste tn 12, 76901 Tabasalu, Harjumaa);
 - 5) koostaja on Arhitektuuribüroo Nafta OÜ (äriregistrikood 10222546, aadress Sõbra tn 24b, 10920, Tallinn, Harjumaa)
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, kuna planeeringu lahenduse kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid olulisi negatiivseid mõjusid keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes.
3. Detailplaneeringu menetlusprotsessi käigus on Harku Vallavolikogul õigus algtada keskkonnamõju strateegiline hindamine, kui kavandatava tegevusega võib kaasneda oluline keskkonnamõju.
4. Otsusega on võimalik tutvuda Harku valla kodulehel www.harku.ee ja tööpäevadel Harku Vallavalitsuses aadressil Kallaste tn 12, 76901 Tabasalu, Harjumaa.
5. Otsus avaldada 14 päeva jooksul Ametlikes Teadaannetes ja Harku Valla Teatajas ning edastada Keskkonnaametile.
6. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul selle teatavakstegemisest arvates, esitades vaide Harku Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
7. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Priit Kotkas
vallavolikogu esimees

