



HARKU VALLAVOLIKOGU

EELNÕU

OTSUS

Meriküla

Click or tap to enter a date. nr [nr]

Harku ringmajanduskeskuse detailplaneeringu algatamine

Harku Vallavolikogule esitati ettepanek algatada Harku ringmajanduskeskuse detailplaneeringu koostamine Tabasalu alevikus Ranna tee 27 (katastritunnus 19801:001:3122) maaüksusel ja lähialal.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused Tabasalu aleviku Ranna tee 27 maaüksusele Harku ringmajanduskeskuse rajamiseks ja maa sihtotstarvete osakaalude muutmiseks 95% ulatuses tootmiskaaks ja 5% ulatuses ärimaaks. Ringmajanduskeskuse kavandatakse kaasaegset ja jäätmeid ringlusesse suunavat jäätmejaama, kus lisaks jäätmete liigiti kogumisele on planeeritud parandustöökojad, korduskasutusruum ja vajadusel rendile antavad ruumid (kingsepp, õmblustöökoda, kohvik vms). Detailplaneeringuga ei kavandata jäätmete ladestamisplatsi (prügilat). Ringmajanduskeskuses ei hakata vastu võtma sortimata olmejäätmeid ega biolagunevaid jäätmeid, millest tuleneks kahjulik mõju naaberkiinnistutele. Samuti ei toimu ringmajanduskeskuses jäätmete sorteerimist ega muud töötlemist. Planeeritavale alale kavandatakse kontorihoone, abihoone erinevate ruumidega (sh ladu uuesti kasutatava vanamööbli ja asjade vastuvõtuks ning võimalusel pisiremondiks), estakaad ja jäätmete konteinerite plats (täpsemalt kirjeldatud lisades Lisa 1 ja Lisa 2). Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ja tehnovõrkudega varustamise lahendamise ning haljastuse ja heakorrasuse põhimõtete määramine.

Planeeritav ala, suurusega u 1,20 ha, paikneb Tabasalu alevikus Harku-Rannamõisa tee ja Ranna tee ristmikust kagus, piirnedes põhjast, loodest ja läänest Ranna tee L2 (katastritunnus 19801:001:4471) transpordimaaga, kirdest Lauka tee L1 (katastritunnus 19801:001:2931) transpordimaaga, Lauka tee 2 (katastritunnus 19801:002:2207) ja Lauka tee 6 (katastritunnus 19801:001:4041) tootmiskaaga, idast ja kagust Harku tee 63 (katastritunnus 19801:001:3133) tootmiskaaga, lõunast Harku-Rannamõisa kergliiklustee L48 (katastritunnus 19801:001:3134) transpordimaaga, edelast Harku-Rannamõisa kergliiklustee L47 (katastritunnus 19801:001:3123) transpordimaaga.

Ranna tee 27 maaüksus, suurusega 12041 m², on 70% tootmiskaat ja 30% ärimaas sihtotstarbega, millest haritav maa moodustab 11030 m², looduslik rohumaa 100 m² ja muu maa 911 m². Maaüksus on hoonestamata. Maaüksuse kirdepiiril paiknevad üksikud puud ja kuivenduskraav. Juurdepääs maaüksusele on Ranna teelt ja Lauka teelt. Maaüksuse kitsendusteks on ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni kaitsevöönd ja avalikult kasutatavate teede kaitsevööndid.

Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138 kehtestatud üldplaneeringu ning 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 ärimaa (Ranna tee poolne ala) ja tootmismaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal.

Üldplaneeringuga on määratud tingimused detailplaneeringute koostamiseks tootmismaa, tootmise- ja äri segafunktsiooniga aladel. Üldplaneeringu seletuskirja punktis 2.3 on selgitatud, et tootmismaadena mõeldakse tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad, ladude ja transpordiettevõtete (eelkõige transpordikoormusest tulenevate keskkonnamõtjude tõttu) maad, samuti tehnorajatiste maad, mille puhul tuleb arvestada tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevale keskkonnale. Mitmekesistamaks alade kasutust paindliku ettevõtlusalana lubatakse kõikidele tootmismaadale ärimaa kõrvalfunktsiooni kavandamine (maa-alade arendamine kas tootmise või äri otstarbel või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina). Maa-alade sihtotstarbed ja konkreetne arengusuund täpsustuvad detailplaneeringu algatamise staadiumis. Vastavalt sellele täpsustub ka maa-alade juhtfunktsioon (kas äri-, tootmis- või tootmis- ja ärimaa segafunktsiooniga ala või tehnorajatiste maa). Oluline on tootmis- ja elamumaa funktsioonide külgnemisel näha ette kaitsehaljastuse säilitamine või rajamine. Juhul, kui tootmismaa arendamine toob endaga kaasa hoonest väljuvat olulist negatiivset keskkonnamõju, tuleb detailplaneeringuga paralleelselt teostada keskkonnamõtjude strateegiline hindamine.

Kehtestatud teemaplaneering täiendab ja täpsustab Harku valla üldplaneeringu seletuskirja jaotises 2.3 maakasutuse juhtotstarvete juures olevates raamitud kastides toodud planeerimise reegleid ja projekteerimistingimuste andmise aluseid. Seega on teemaplaneeringu seletuskirja punktis 3.6 esitatud tabelis „Tingimused detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimistingimuste andmiseks tootmismaadadel ning tootmis- ja äri segafunktsiooniga aladel“ täpsustatud ja täiendatud üldplaneeringu seletuskirja punktis 2.3 esitatud tingimusi detailplaneeringute koostamiseks – tootmismaa, tootmis- ja äri segafunktsiooniga aladel. Ka teemaplaneeringu kohaselt täpsustatakse krundi kasutamise sihtotstarbed ja konkreetne arengusuund koostatava detailplaneeringuga (kas äri-, tootmis- või tootmis- ja ärimaa või tehnorajatiste maa). Tootmisalade mitmekülgse arengu tagamiseks on tootmismaa juhtotstarbega aladele lubatud rajada ka kaubandus-, teenindus- ja büroohooneid v.a kaubanduskeskused. Lisaks on teemaplaneeringu punktis 3.6 öeldud, et Harku valla eesmärgiks on eelistada keskkonnasõbraliku tootmistegevuse arendamist. Tootmisega seotud ehitiste planeerimisel ja projekteerimisel tuleb arvestada, et tootmistegevusega kaasnedes võivad keskkonnamõju jääks kinnisasja või mitme külgneva tootmismaa puhul tootmismaa territooriumi piiresse. Juhul tootmistegevusega võib kaasnedes negatiivne keskkonnamõju, tuleb planeeringus sätestada põhjalikud nõuded keskkonnatingimuste tagamiseks, see tähendab negatiivse keskkonnamõju leevendamiseks, ennetamiseks ja vältimiseks.

Üldplaneeringuga on määratud tingimused detailplaneeringute koostamiseks ärimaa juhtfunktsioonidega aladel. Üldplaneeringu seletuskirja punktis 2.2 on selgitatud, et ärimaa all mõeldakse käesolevas üldplaneeringus kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushoonete maad ning büroo- ja kontorihoonete maad. Kehtestatud teemaplaneering täiendab ja täpsustab Harku valla üldplaneeringu seletuskirja jaotises 2.2 maakasutuse juhtotstarvete juures olevates raamitud kastides toodud planeerimise reegleid ja projekteerimistingimuste andmise aluseid. Seega on teemaplaneeringu seletuskirja punktis 3.5 esitatud tabelis „Tingimused detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimistingimuste väljastamiseks ärimaadale planeeritavate ja projekteeritavate hoonete ning rajatiste puhul“ täpsustatud ja täiendatud üldplaneeringu seletuskirja punktis 2.2 esitatud tingimusi detailplaneeringute koostamiseks – ärimaa aladel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta maaüksuse sihtotstarvet 95% ulatuses tootmismaa ja 5% ulatuses ärimaaks ning määrata ehitusõigus Harku ringmajanduskeskuse

rajamiseks. Seega on detailplaneeringu eesmärgid kooskõlas Harku valla üldplaneeringu ja Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu lahenduse ja tingimustega.

Planeeritav ala asub 09.04.2018 riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud Harju maakonnaplaneering 2030+ kohasel linnalise asustusega alal ehk kompaktse asustuse arenguks sobilik alal, mida iseloomustab erinevate maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsed teede- ja tehnovõrgud ja mitmekesiste teenuste ning töökohtade olemasolu kohapeal. Üheks ruumilise arengu põhimõtteks linnalise asustusega aladel on asustuse suunamine ala sees, mis lähtub eelkõige tihendamise printsiibist, millega eelistatakse tühjana seisvate maa-alade ja hoonete taaskasutusele võtmist.

Planeerimisseaduse § 12 sätestab otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtted. Planeerimisel peab võimaluse korral soodustama varem kasutuses olnud või ebapiisavalt kasutatud alade otstarbekamat kasutamist. Asustuse planeerimisel peab tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja looduskeskkonda, arvestades olemasolevast keskkonnast ning asukohast tulenevaid asjaolusid. Planeerimisel tuleb võimaluse korral eelistada keskkonnasäästlikke ja energiatõhusaid lahendusi ning soodustada taastuvenergia kasutamist.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek võtta tiheasustusalas tühjana paiknev maaüksus kasutusele eesmärgiga kavandada maaüksusele ringmajanduskeskus. Ranna tee 27 maaüksus asub Harku valla üldplaneeringu järgi tootmismaa ja ärimaa juhtotstarbega aladega määratud piirkonnas. Maaüksus piirneb olemasolevate hoonestatud äri- ja tootmismaadega. Ringamajanduskeskuse asukohavaliku puhul on lähtutud sellest, et ringmajanduskeskus paikneks jäätmetekitajale võimalikult lähedal, st Tabasalu aleviku elupiirkondade kõrval, et eraldi kogutud jäätmeliikide äraandmine oleks võimalikult lihtne, mugav ja keskkonnasäästlik arvestades võimalikke transpordikulusid. Detailplaneeringu lahendusena nähakse ette päikesepaneelide ja soojustagastusega sundventilatsiooni kasutamine.

Ranna tee 27 maaüksusele kavandatakse piirkonda teenindava ringmajanduskeskuse rajamist, mis on põhjendatud järgmistel asjaoludel: jäätmeseaduses¹ kohustatakse kohaliku omavalitsuse üksusi korraldama jäätmete liigiti kogumist, et võimaldada nende korduskasutuseks ettevalmistamist, ringlussevõttu või muud taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Nimetatud ülesannet on võimalik ettenähtud mahus täita ringmajanduskeskuse vahendusel. Hetkel toimiv Tabasalu jäätmejaam asub 1727 m² suurusega krundil Tabasalu alevikus Kooli tn 5a, mis on tänapäeva vajadusi arvestades jäänud väikeseks ning millel puudub võimalus laieneda piirnevatele maaüksustele. Ringmajanduskeskuse rajamine on ette nähtud Harku valla arengustrateegias² ja Harku valla jäätmekavas 2023-2027³. Seega on planeeringuga kavandatav kooskõlas Harku valla arengusuundadega.

Eelnevast tulenevalt tagatakse detailplaneeringuga seni ebapiisavalt kasutatud Ranna tee 27 maaüksuse otstarbekam ja mõistlikum kasutamine, seejuures eelistades keskkonnasäästlike ja energiatõhusaid lahendusi. Planeerimisettepaneku tegemisel lähtutakse olemasolevast keskkonnast ja arvestatakse väljakujunenud äri- ja tootmisala piirkonnaga. Kavandatav tegevus ei avalda olulist ruumilist mõju piirkonnale ning ei sea takistusi üldplaneeringu elluviimisel.

¹ Jäätmeseaduse § 31 lõige 1 <https://www.riigiteataja.ee/akt/114062013006?leiaKehtiv>

² Harku valla arengustrateegia, Harku Vallavolikogu vastu võetud 31.10.2024 määrus nr 12 <https://www.riigiteataja.ee/akt/408112024038>

³ Harku valla jäätmekava 2023-2027 vastuvõtmine, Harku Vallavolikogu vastu võetud 30.03.2023 määrus nr 7 <https://www.riigiteataja.ee/akt/405042023015?leiaKehtiv>

Kuna planeeringuga kaasnev mõju ei oma olulist keskkonnamõju, ei ole vajalik läbi viia Harku ringmajanduskeskuse detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilist hindamist KeHJS mõistes. Detailplaneeringuga ei kavandata jäätmete ladestamisplatsi (prügilat). Ringmajanduskeskuses ei hakata vastu võtma sortimata olme- ega biolagunevaid jäätmeid, millest võiksid tuleneda negatiivsed häiringud (sh ebameeldiva lõhna levimise oht) lähialadele. Samuti ei toimu ringmajanduskeskuses jäätmete sorteerimist ega muud töötlemist. Detailplaneeringu koostamisel tuleb hinnata planeeringu elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Lisaks tuleb vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 12 detailplaneeringu koostamise käigus seada müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonningimusi tagavad nõuded.

Juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1 ja § 22 lõikest 2, planeerimis- seaduse § 124 lõigetest 2 ja 10, § 125 lõikest 1 ja 2, § 126 lõikest 1, § 128 lõigetest 1 ja 5, § 129 lõikest 1 ning Harku Vallavolikogu 25.05.2017 määruse nr 21 „Harku valla ehitusmäärus” § 5 lõike 2 punktist 1 Harku Vallavolikogu otsustab:

1. Algatada Harku ringmajanduskeskuse detailplaneeringu koostamine Tabasalu alevikus Ranna tee 27 (katastritunnus 19801:001:3122) maaüksusel ja lähialal.
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused Tabasalu aleviku Ranna tee 27 maaüksusele Harku ringmajanduskeskuse rajamiseks ja maa sihtotstarvete osakaalude muutmiseks 95% ulatuses tootmiskaas ja 5% ulatuses ärimaaks. Ringmajanduskeskuse kavandatakse kaasaegset ja jäätmeid ringlusesse suunavat jäätmejaama, kus lisaks jäätmete liigiti kogumisele on planeeritud parandustöökojad, korduskasutusruum ja vajadusel rendile antavad ruumid (kingsepp, õmblustöökoja, kohvik vms). Detailplaneeringuga ei kavandata jäätmete ladestamisplatsi (prügilat). Ringmajanduskeskuses ei hakata vastu võtma sortimata olmejäätmeid ega biolagunevaid jäätmeid, millest tuleneks kahjulik mõju naaberkinnistutele. Samuti ei toimu ringmajanduskeskuses jäätmete sorteerimist ega muud töötlemist. Planeeritavale alale kavandatakse kontorihoone, abihoone erinevate ruumidega (sh ladu uuesti kasutatava vanamööbli ja asjade vastuvõtuks ning võimalusel pisiremondiks), estakaad ja jäätmete konteinerite plats (täpsemalt kirjeldatud lisades Lisa 1 ja Lisa 2). Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.
3. Planeeritava ala suurus on u 1,20 ha.
4. Detailplaneeringu koostamise juhis „Juhend detailplaneeringu koostamiseks“ on leitav Harku valla veebilehelt aadressil <https://www.harku.ee/peo/taotlemine>. Detailplaneeringu koostamisel lähtuda Riigihalduse ministri määrusest 17.10.2019 nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
5. Pidada vajalikuks korraldada vähemalt üks avalik arutelu detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduste tutvustamiseks ühes eelneva teatamisega valla kodulehel ja vastavates ajalehtedes, mis on selleks hetkeks määratud valla ametlike teadete avaldamise kohaks.
6. Vallavolikogu poolt detailplaneeringu vastuvõtmiseks tuleb nõuetele vastav ja kooskõlastatud detailplaneering esitada ühes eksemplaris vallavalitsusele hiljemalt kahe aasta jooksul planeeringu algatamisest. Planeerimisseaduse § 139 lõike 2 kohaselt tuleb detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus teha hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.

7. Vallavolikogu võib detailplaneeringu koostamise lõpetada, kui:
 - 1) koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus, sealhulgas kui isik keeldub detailplaneeringukohaste ehitiste ehitamise üleandmiseks halduslepingu sõlmimisest;
 - 2) kinnisasja omanik esitab taotluse detailplaneeringu koostamise lõpetamiseks;
 - 3) planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus.
8. Planeering anda üle pärast kehtestamist lõplikult vormistatuna ühes eksemplaris kaustana ning digitaalselt.
9. Detailplaneeringu algatamisel ei ole uuringute vajadus ette näha. Uuringute vajadus võib ilmned detailplaneeringu menetluse käigus.
10. Kaasata detailplaneeringu koostamisse planeeringuala kinnistu omaniku volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet, Keskkonnaamet, Transpordiamet, Päästeamet, planeeringuala ja kontaktala kõikide olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude omanikud või valdajad ning isikud, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.
11. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Heinart Puhkim
vallavolikogu esimees

Jaotuskava: Kaisa Pagil