

Lisa 1 Harku Vallavolikogu
otsuse nr „Harku
ringmajanduskeskuse detailplaneeringu
keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamata jätmise” juurde

Harku ringmajanduskeskuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

1. Strateegilise planeerimisdokumendi ja kavandatava tegevuse lühikirjeldus

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) tootmismaaga, idast ja kagust Harku tee 63 (katastritunnus 19801:001:3133) tootmismaaga, 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% tootmismaa ja 30% ärimaa 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.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused Tabasalu aleviku Ranna tee 27 maaüksusele Harku ringmajanduskeskuse rajamiseks ja maa sihtotstarvete osakaalude muutmiseks 95% ulatuses tootmismaaks 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 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. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ja tehnovõrkudega varustamise lahendamise ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

2. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

2.1 Vastavus Harku valla üldplaneeringule 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. Mitmekesistamiseks alade kasutust paindliku ettevõtlusalana lubatakse kõikidele tootmismaadele 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 tootmismaadel 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 kaasnedavad võivad keskkonnamõju jääks kinnisasja või mitme külgneva tootmismaa puhul tootmismaa territooriumi piiridesse. Juhul tootmistegevusega võib kaasnedada 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 ärimaadele 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 maauksuse sihtotstarvet 95% ulatuses tootmismaaks 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.

2.2 Vastavus Harju maakonnaplaneeringule 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. Ringmajanduskeskuse 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.

2.3. Vastavus kehtivatele õigusaktidele Detailplaneering ei ole vastuolus keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse ega planeerimisseadusega.

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>

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 Planeeritav ala paikneb Tabasalu alevikus, maaüksus on hoonestamata ja kõrghaljastus puudub.

3.2. Vee kasutus Kinnistul on olemas ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise võimalus.

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

3.4. Looduskeskkonna kirjeldus

3.4.1. Pinnas Planeeritava ala õhukese pinnakattega ala ja Kesk-Ordoviitsiumi ladestiku Väo kihistu lubjakivi.

3.4.2. Veestik Planeeringuala paikneb kaitstud põhjaveega alal.

3.4.3. Taimkate ja loomastik Planeeringualal kõrghaljastus puudub.

3.4.4. Kaitstavad loodusobjektid Lähimad kaitstavad loodusobjektid Keskkonnaregistri andmetel on kinnistupiirist u 800 m idapool hoburästase leiukoht.

3.4.5. Natura 2000 võrgustiku ala Lähemal kui 1 km ei asu Natura 2000 võrgustiku ala.

3.5. Heited

3.5.1. Müra ja vibratsioon Hoonete kasutamiselega kaasnev müra ja vibratsioon on tõenäoliselt oluliselt väiksem võrreldes ehitusaegse müra ja vibratsiooniga.

3.5.2. Õhusaaste Peamiseks õhusaaste allikaks on hoonete soojavarustus ja liiklus. Keskkonnaregistri andmetel on alast teisel pool Ranna teed Alexela tankla, u 500 m kaugusel A&R Carton AS tööstusettevõtte ja u 600 m kaugusel OÜ Strantum katlamaja.

3.5.3. Tahked jäätmed Eeldusel, et jäätmete käitlemisel lähtutakse jäätmeseaduses ja Harku valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatust, pole eeldada olulise keskkonnamõju ilmnenemist.

3.5.4. Nõrgvesi Nõrgvett ei teki.

3.6. Ajaloolise, kultuurilise või arheoloogilise väärtusega maastikud ja kohad Lähemal kui 1 km ei asu.

4. Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju

4.1. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt keskkonnaprobleeme.

4.2. Oht inimese tervisele või keskkonnale, sh õnnetuste esinemise võimalikkus kavandatava tegevusega ei kaasne ohtu inimese tervisele või keskkonnale, sh ei muutu õnnetuste esinemise tõenäosus.

4.3. Mõju suurus ja ruumiline ulatus, sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond Kavandatav tegevus avaldab vähest mõju ala vahetule lähiümbrusele. Mõju on eeldatavalt väike. Kuna planeeringuga kavandatakse ringmajanduskeskuse rajamist ning ala ei asu rohevõrgustikul, siis eeldatavalt ei avalda kavandatav tegevus mõju rohevõrgustiku terviklikkusele ja toimimisele.

4.4. Eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sh looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus Ala kirdepiiril paiknevad üksikud puud, aga valdavalt on ala kõrghaljastuseta.

4.5. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele Kaitstavad loodusobjektid asuvad ala läheduses, aga kuna tegemist on kinnistuga, mis asub tihehoonestusalal ning ümberkaudsed kinnistud on juba hoonestatud, siis ringmajanduskeskuse sihipärase kasutamisega ei kaasne eeldatavalt mõju kaitstavatele loodusobjektidele.

4.6. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale Kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt mõju Natura 2000 võrgustiku aladele, kuna lähemal kui 1 km ei asu Natura 2000 võrgustiku ala.

4.7. Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sh kumulatiivne ja piiriülene mõju Hoonete 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 **xx.xx.2025 kirjaga nr xx** detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse üle otsustamisel seisukohta Keskkonnaametilt, Transpordiametilt ning Päästeametilt.

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 Harku ringmajanduskeskuse detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilist hindamist KeHJS mõistes. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimismenetluse käigus.

Koostas:

Brigita Perm

Keskkonnaspetsialist