

Lisa 1 Harku Vallavolikogu 04.märts
2026 otsuse nr 22 „Vaila külas Vääna
Jahiloss maaüksuse ning lähiala
detailplaneeringu keskkonnamõju
strateegilise hindamise algatamata
jätmine” juurde

Vaila külas Vääna Jahiloss maaüksuse ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

1. Strateegilise planeerimisdokumendi ja kavandatava tegevuse lühikirjeldus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused Vääna Jahiloss maaüksuse ärimaa sihtotstarbe muutmiseks elumumaaks ja ärimaaks (95% elumumaa ja 5% ärimaa), hoonestusala ja ehitusõiguse määramiseks äriruumidega üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete püstitamiseks ning vähendada Vääna jõe ehituskeeluvööndit. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

Planeeritav ala, suurusega u 0,64 ha, paikneb Vääna jõe ja Jahilossi tee vahelisel alal, u 2 km kaugusel Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee ja Jahilossi tee ristmikust mööda Jahilossi teed kagu suunas, piirnedes põhjast Sillaotsa (katastritunnus 19801:011:0032) elumumaaga ning idast, lõunast ja läänest Keila metskond 26 (katastritunnus 19801:001:4413) maatulundusmaaga.

Vääna Jahiloss maaüksus, suurusega 6379 m², on ärimaa sihtotstarbega ja hoonestatud. Ehitisregistri andmetel paikneb maaüksusel 142,2 m² suurune puhkemaja kompleks (ehitisregistri kood 121341289) ja 75 m² suurune puukuur + välikamin (ehitisregistri kood 221341271). Juurdepääs maaüksusele on Jahilossi teelt.

2. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

2.1 Vastavus Harku valla üldplaneeringule Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138 kehtestatud üldplaneeringu ning Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljöö-väärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu kohaselt paikneb maaüksus range režiimiga loodusliku haljasmaa rohevõrgustiku Vääna-Jõesuu tuumalal. Range režiimiga looduslikuks haljasmaaks rohevõrgustiku Vääna-Jõesuu tuumalana on määratletud ka planeeritavat ala ümbritsev valdav osa maa-alast.

Üldplaneeringu seletuskirja punkti 1.1.2. kohaselt on üldplaneeringu põhiülesanne määratleda omavalitsuse ruumilised arengusuunad, võttes aluseks olemasolevate väärtuste parima kasutusviisi. Selleks säilitati üldplaneeringu koostamisel osade maa-alade senine kasutusfunktsioon ning osadele maa-aladele kavandati uus funktsioon. Üldplaneeringus määratud juhtotstarve annab 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.

2.2 Vastavus Harju maakonnaplaneeringule Planeeritav ala asub 09.04.2018 riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud Harju maakonnaplaneering 2030+ (edaspidi maakonnaplaneering) kohasel rohevõrgustiku alal. Harju maakonnaplaneering 2030+ seletuskirja punkti nr 3.3.1 kohaselt ei ole rohelise võrgustiku planeerimise eesmärgiks ulatuslike "roheline alade" määramine ja nende majandustegevusest välja jätmine. Eelkõige on sihtsiks loodus ja keskkonnakaitseliselt väärtusliku ruumistruktuuri säilitamine, tuginedes sealjuures erinevatele arengusuundumustele, asustuse ja taristute paiknemise ja vajaduste analüüsile. Maakonnaplaneering seab rohelise võrgustiku tuumaladele ja koridoridele üldised kasutustingimused, mis peavad tagama rohelise võrgustiku toimimise. Rohelise võrgustiku alal kavandatavate planeeringute, kavade jne puhul tuleb igal juhul arvestada seda, et roheline võrgustik jääks toimima. Maakonnaplaneeringu seletuskirja kohaselt on rohelise võrgustiku aladele ehitiste/rajatiste kavandamine erandjuhul lubatud, kui sellega säilib rohelise võrgustiku terviklikkus ja toimimine. Uute hoonete kavandamine rohelise võrgustiku aladele on võimalik kompaktelt olemasoleva hoonekompleksi juurde sama kinnistu piires. Käsitletaval juhul asub planeeringuala rohevõrgustiku alal, kuid Vääna Jahiloss maaüksusel paikneb olemasolev hoonestus ning seega on tegemist väljakujunenud hoonestusalaga. Planeeringuga täpsustatakse ehitusõigust maaüksuse piires kavandades hooned kompaktelt olemasolevate hoonete vahelisele alale, millega eeldatavalt ei mõjutata rohelise võrgustiku terviklikkust ja toimimist.

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

2.4. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnamõjude integreerimisel teistesse valdkondadesse KSH keskseks eesmärgiks on nimetatud strateegilise planeerimisdokumendiga kaasnevate keskkonnamõjude kohta informatsiooni kogumine ja analüüsimine ning keskkonnamõjude integreerimine planeerimise protsessi selle võimalikult varajases staadiumis ja planeeringute hierarhia suuremast tasandist alates. Lähtuvalt planeerimisdokumendi sisust ei oma planeerimisdokument olulist keskkonnamõjude integreerimisel teistesse valdkondadesse.

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

3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus

3.1. Maakasutus Planeeritav ala paikneb Vaila külas, Vääna Jahiloss maaüksusel paikneb puhkemaja kompleksi varemed ja puukuur + välikamin ja kaetud kõrghaljastusega, mille võimalikult suures osas säilitamisega tuleb planeeringus arvestada. Säilitamiseks ala kõrghaljastust ning edasine haljastuse planeerimine tuleb detailplaneeringu käigus alal läbi viia dendroloogiline hindamine.

3.2. Vee kasutus Kinnistul puudub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ühendus, vesi on lahendatud puurkaevuga ning kanalisatsioon lokaalselt.

3.3. Muude loodusressursside kasutus Kavandatava tegevuse – üksikelamu ja abihoonete 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 Planeeritava ala pinnakatteks on Limneamere basseini või rannal settinud meresetted (kruus, liiv, aleuriit, saviliiv, liivsavi, meremuda) ja aluspõhjaks Kambriumi ladestiku Lükati kihistu.

3.4.2. Veestik Planeeringuala paikneb suhteliselt kaitstud põhjaveega alal. Planeeringuala asub u 2 km kaugusel Läänemere kaldast. Sademevesi hajutatakse haljaspindadel või kogutakse ja immutatatakse pinnasesse.

- 3.4.3. Taimkate ja loomastik** Planeeringuala on kaetud osaliselt kõrghaljastusega.
- 3.4.4. Kaitstavad loodusobjektid** Lähimad kaitstavad loodusobjektid Vääna jões Keskkonnaregistri andmetel on paksukojalise jõekarbi, hingi ja võldase leiukoht. Ala piirneb Vääna-Jõesuu metsa maastikukaitsealaga, mis on kohalik kaitseala.
- 3.4.5. Natura 2000 võrgustiku ala** Vääna jõe hoiuala piirneb kinnistupiiril.
- 3.5. Heited**
- 3.5.1. Mära ja vibratsioon** Ehitamisega kaasneb müra ja vibratsioon. Hoonete kasutamisega 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 1 km raadiuses paikseid õhusaasteallikaid ei asu.
- 3.5.3. Tahked jäätmed** Kavandatava tegevuse käigus tekivad ehitus- ja olmejäätmed. 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** Alast u 750 meetri kaugusel paikneb Peeter Suure Merekindluse Türisalu- Naage positsiooni rooduvarjend ja u 950 meetri kaugusel paiknevad Peeter Suure Merekindluse Türisalu- Naage positsiooni kaevikuliinid koos jaovarjenditega.

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 hoonestatud maaüksusel elamu ja abihoonete rajamist ning ala asub rohevõrgustikul, kuid 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 on osaliselt kõrghaljastatud.
- 4.5. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele** Kaitstavad loodusobjektid asuvad ala läheduses, kuid kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt mõju kaitstavatele loodusobjektidele.
- 4.6. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale** Kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt mõju Natura 2000 võrgustiku aladele, Vääna jõe hoiuala asub planeeringuala lähedal, kuid alal lahendatakse kanalisatsioon lokaalselt ning planeeringuga nähakse ette elamu ja abihoonete püstitamine. Samuti ei avalda eeldatavalt mõju Natura 2000 võrgustiku aladele elamu ja abihoonete kasutus.
- 4.7. Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sh kumulatiivne ja piiriülene mõju** Planeeringuga kaasnevad ehitusaegsed mõjud on lühiajalised. Üksik elamu ja abihoonete 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 ning PlanS § 142 lõikele 6 küsis Harku Vallavalitsus 24.11.2025 kirjaga nr 12-1/522-4 detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse üle otsustamisel seisukohta Keskkonnaametilt, Päästeametilt ja Maa- ja Ruumiametilt.

Keskkonnaamet asus oma 23.12.2025 kirjaga nr 6-2/25/8339-6 seisukohale, et algatatava Vääna Jahiloss maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 22 mõistes ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

Maa- ja Ruumiamet teavitas 30.12.2025 kirjaga nr 6-3/25/17679-2 ja Päästeamet teavitas 28.12.2025 kirjaga nr 7.2-3.1/7089-2, et antud asjas täiendavad ettepanekud puuduvad.

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 Vaila külas Vääna Jahiloss maaüksuse ning lähiala detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilist hindamist KeHJS mõistes. Säilitamaks ala kõrghaljastust ning edasine haljastuse planeerimine tuleb detailplaneeringu käigus alal läbi viia dendroloogiline hindamine. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimismenetluse käigus.

Koostas:

Brigita Perm

Keskkonnaspetsialist