



HARKU VALLAVOLIKOGU

O T S U S

Tabasalu

30. november 2017 nr 96

Sõrve külas Tammi tee 83 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine

Harku Vallavolikogule esitati ettepanek algatada detailplaneeringu koostamine Sõrve külas Tammi tee 83 (katastritunnus 19801:002:1843) maaüksusel.

Planeeritav ala, suurusega 7,06 ha, on maatulundusmaa sihtotstarbega ja hoonestamata. Juurdepääs planeeritavale alale lahendatakse olemasolevalt Tammi teelt.

Planeeritav ala paikneb Sõrve külas u 1,3 km kaugusel 11191 Harku-Rannamõisa tee ja Tammi tee ristumiskohast piirnedes põhjast Otsa (katastritunnus 19801:002:1487) maatulundusmaaga ja Tammi tee (katastritunnus 19801:002:2113) transpordimaaga, lõunast Mäemetsa (katastritunnus 19801:002:2139) maatulundusmaaga, idast Tammi tee (katastritunnus 19801:002:2113) transpordimaaga ja Tammi tee 81 (katastritunnus 19801:002:1058) maatulundusmaaga ning läänest Kiinu (katastritunnus 19801:002:2321), Keila metskond 288 (katastritunnus 19801:001:2515), Uelauri (katastritunnus 19801:002:2322) ja Adametsa (katastritunnus 19801:002:1844) maatulundusmaadega.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused maatulundusmaa sihtotstarbe muutmiseks 50% ärimaaks ja 50% transpordimaaks ning ehitusõiguse määramiseks kuni 2-korruselise koolituskeskuse, 1-korruselise abihoone ja veoautode libedasõiduraja rajamiseks. Samuti lahendatakse detailplaneeringuga juurdepääs Tammi teelt ning tehnovõrkudega varustamine.

Maaüksuse kitsendusteks on elektripaigaldiste kaitsevööndid. Maaüksusel paiknevad keskkonnaregistri andmetel kahe kaitsealuse linnuliigi - kanakulli püsielupaik ja händkaku leiukoht (Keskkonnaregister 2017).

Linnuekspert OÜ poolt koostatud eksperthinnangus Tammi tee 83 detailplaneeringuga kavandatava tegevuse mõjust händkaku leiukohale ja Vatsla kanakulli püsielupaigale märgitakse järgmist.

*Kavandatava tegevuse mõju **händkakule** võib olla elupaika hävitav, pesitsust häiriv või toitumistingimusi halvendav. Keskkonnaregistris registreeritud leiukoht on 32 ha suurune ala, mille puhul ei ole pesatüüka asukoht teada. Keskkonnaregistrisse kantud elupaigalaigu suurust ja asukohta arvestades ei ole kuigi tõenäoline, et händkakk pesitseb Tammi tee 83 maaüksusel. Seega kavandatav tegevus tõenäoliselt händkaku elupaika oluliselt ei muuda. Händkaku pesitsuse häirimise vältimiseks detailplaneeringu elluviimise, st ehitamise ajal, on Looduskaitseadusest tulenevalt vajalik vältida ajavahemikus 20.02-15.07 detailplaneeringuala ja händkaku leiukoha kattumisalal suurt müra ja vibratsiooni tekitavaid tegevusi. Eelkõige*

puudutab see praeguse raiesmiku puhastamist ja muid suuremaid pinnasetöid, mis tekitavad müra ja vibratsiooni. Kavandatava tegevusega kaasnev müra võib olla händkaku pesitsust häiriv juhul kui händkaku pesakoht on Tammi tee 83 maaüksuse lähedal. Händkaku pesitsuse häirimise vältimiseks veokite libedasõiduraja ja koolituskeskuse kasutusajal tasub võimalusel vältida tavapärasest foonist mürarikkamaid tegevusi detailplaneeringuala ja händkaku leiukoha kattumisalal händkaku pesitsusajal. Praeguse raiesmiku asemel libedasõiduraja ja koolituskeskuse rajamisega kannatab mõnevõrra händkaku toitumisala kvaliteet. Kuna händkaku täpne pesakoht ja eelistatud jahialad ei ole teada, ei ole võimalik määrata Tammiku tee 83 maaüksuse olulisust händkaku toitumisalana. Toitumisala kvaliteedi võimaliku languse ja libedaraja kasutusaegse müra võimaliku häirimise kompenseerimiseks on tõhusaim meetod händkaku elupaiga kvaliteedi tõstmine tema peamise ohutehuri – pesatüügaste ja –õõnsuste vahesuse – leevendamise abil. Selleks on soovitatav paigaldada händkaku elupaika ja selle lähiumbrusesse kuni viis händkakule sobivat pesakasti. Pesakastide materjali, mõõtmete ja paigaldamise asukoha osas on kindlasti tarvilik konsulteerida liiki ja tema elupaika tundva eksperdiga.

Kavandatava tegevuse mõjude vältimiseks Vatsla kanakulli püsielupaigale tuleb järgida püsielupaiga kaitse-eeskirja (Kanakulli püsielupaikade kaitse alla võtmine ja kaitse-eeskiri). Koostatava detailplaneeringu praeguses versioonis ei ole detailplaneeringuala ja püsielupaiga kattumisalale mingeid tegevusi ette nähtud, st mets säilib praeguses seisundis. Kavandatava tegevuse mõju kanakullile (müra mõju pesitsusrahule) ei ole keskkonnaregistrisse kantud pesade asukohti arvestades oluline ja leevendusmeetmeid ei vaja.

Händkaku leiukoha asustatuse, ajakohase pesapiirkonna ja ideaaljuhul pesatüüka asukoha ning kanakulli püsielupaiga asustatuse ja asustatud pesa(de) asukoha väljaselgitamiseks viiakse perioodil märts – august 2017 piirkonnas läbi välitööd.

Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138 kehtestatud üldplaneering määratleb Tammi tee 83 maaüksuse juhtotstarbeks range režiimiga looduslik haljasmaa rohevõrgustiku Sõrve tuumalas. Algatatava detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat Harku valla üldplaneeringut maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmise osas.

Üldplaneeringu seletuskirja punkti 2.17 alapunktis „Tuumalade ja koridoride funktsioon ning kasutustingimused“ on kitsamalt Sõrve tuumala osas märgitud järgmist:

- Sõrve tuumala on Harku valla olulisim rohevõrgustiku massiiv hõlmates Tabasalu, Vatsla, Vääna, Liikva, Muraste ja Rannamõisa vahele jäävad metsaalad ja pärandmaastikud;
- Sõrve tuumala ühendab omavahel Harku valla mereäärseid alasid Vääna ja Keila jõest lõunasse jäävate rohealadega ja on piirkonnas peaaegu ainsaks suurulukitele ja inimpelglikele liikidele väga head elupaika pakkuvaks alaks;
- Sõrve tuumala juures on oluline vältida ala tükeldamist suurte infrastruktuuri (nt tee-ehitus) projektide poolt;
- Sõrve tuumalasse ei tohi rajada uusi tiheasustusalasid;
- Sõrve tuumala kvaliteedist sõltub ka kõigi teiste Harku valla rohealade elustiku liigiline koosseis ja samuti valla keskkonnatingimuste stabiilsus.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Sama lõike punkti 1 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine.

Algatatava planeeringuga tehakse ettepanek olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbega Tammi tee 83 maaüksuse sihtotstarbe muutmiseks 50% ärimaaks ja 50% transpordimaaks ning ehitusõiguse määramiseks kuni 2-korruselise koolituskeskuse, 1-korruselise abihoonde (veoautode

garaaž) ja veoautode libedasõiduraja rajamiseks. Detailplaneeringuga soovitakse muuta maa sihtotstarvet, kavandades äri- ja transpordimaa kasutusotstarbega krunt ehitisealuse pinnaga kuni 4500 m². Hoonete suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 12 m ja kuni 2 maapealset korrust.

Planeeritav ala paikneb Sõrve tuumala äärealal, asudes küllaltki keskuse lähedal, kuid samas piisavalt kaugel elamualadest. Planeeringuga kavandatud tegevus on Vallavolikogu hinnangul piirkonda sobiv, kuna Tamme tee 83 maaüksus paikneb tuumala piirialal Tammi tee ääres ja planeeritava ala vahetus läheduses asuvad ka olemasolevad ja varasemalt kehtestatud detailplaneeritud kavandatud äri- ja tootmismaa sihtotstarbega maaüksused. Maaüksus on osaliselt kaetud kõrghaljastusega, enamuses on ala võsastunud. Alale on hea ligipääs Harku-Rannamõisa teelt mööda Tammi teed. Raskeveokite- ja bussijuhtide koolituseks mõeldud libedaraja harjutusväljakute olemasolu on hetkel pea olematu terves Eestis, samas vajadus libedaraja järele on olemas, arvestades iga-aastaselt koolitatavate raskeveokijuhtide suurt hulka. Samuti ei ole alarmsõidukijuhtide koolitamiseks vajalike harjutuskohtade arv piisav. Antud maaüksus oma asukoha, ligipääsetavuse ja suuruse mõttes, kuhu saab rajada 480 m pikkuse libedaraja raskeveokite ja bussijuhtide koolitamiseks, on igati sobiv.

Vallavalitsus on sõlminud lepingu detailplaneeringu koostamiseks ja koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringu kohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks 26. oktoober 2017. Detailplaneeringu tellija on Harku Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostab Harku Vallavalitsuse tellimusel FE Arhitektid OÜ (äriregistrikood 11199358). Detailplaneeringu koostamise ja muud detailplaneeringu koostamisega seotud kulud hüvitavad planeeringust huvitatud isikud.

Harku Vallavolikogu, tutvunud esitatud eskiislahenduse, üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmise vajaduse põhjendustega, peab võimalikuks ja piisavalt põhjendatuks üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamist Sõrve külas Tammi tee 83 maaüksusel.

Juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1 ja § 22 lõikest 2, planeerimiseseaduse § 124 lõigetest 6 ja 10, § 125 lõikest 2, § 128 lõigetest 1 ja 5, § 129 lõikest 1, § 142 lõike 1 punktist 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punktist 1 ning Harku Vallavolikogu 25.05.2017 määruse nr 21 "Harku valla ehitismäärus" § 5 lõike 1 punkti 2 alusel, Harku Vallavolikogu otsustab:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Sõrve külas Tammi tee 83 (katastritunnus 19801:002:1843) maaüksusel ja selle lähialal.
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused maatulundusmaa sihtotstarbega krundi sihtotstarbe muutmiseks 50% ärimaaks ja 50% transpordimaaks ning ehitusõiguse määramiseks kuni 2-korruselise koolituskeskuse, 1-korruselise abihoone ja veoautode libedasõiduraja rajamiseks. Samuti lahendatakse detailplaneeringuga juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine.
3. Planeeritava ala suurus on 7,06 ha.
4. Detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut üldplaneeringuga määratud krundi maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmise osas.
5. Detailplaneeringu koostamise juhis on leitav Harku valla veebilehelt aadressil <http://www.harku.ee/taotluste-vormid-ja-juhised>.

6. 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.
7. Detailplaneeringu kehtestamiseks tuleb nõuetele vastav ja kooskõlastatud detailplaneering esitada kahes eksemplaris vallavalitsusele hiljemalt kolme aasta jooksul planeeringu algatamise kuupäevast alates.
8. 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 keeldub detailplaneeringukohaste kohustuste kandmise osas halduslepingu sõlmimisest;
 - 3) kinnisasja omanik esitab taotluse detailplaneeringu koostamise lõpetamiseks;
 - 4) planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus.
9. Planeering anda üle pärast kehtestamist lõplikult vormistatuna kahes eksemplaris kaustana ning digitaalselt kahel laserkettal.
10. Vallavalitsusel valmistada ette keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang ning selle alusel keskkonnamõju strateegilise hinnangu algatamise või algatamata jätmise otsuse eelnõu. Eelhindangule ja otsuse eelnõule tuleb võtta Keskkonnameti ja teiste asjakohaste ametiasutuste seisukohad ning edastada eelhindang ja otsuse eelnõu volikogule kaalumiseks.
11. Detailplaneeringu algatamisel ei ole täiendavate uuringute vajadus ette näha. Uuringute vajadus võib ilmneda detailplaneeringu menetluse käigus. Detailplaneering tuleb koostada topo-geodeetilisele alusplaanile.
12. 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.
13. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kalle Palling
Vallavolikogu esimees