

Lääne-Harju vallas Laulasmaa külas Puhkekodu tee 4 katastriüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

1. Kavandatava tegevuse iseloomustus

1.1. Kavandatava tegevuse eesmärk ja vajadus

Laulasmaa Invest AS (registrikood 11937098) esitas 29.08.2022 Lääne-Harju Vallavalitsusele taotluse (registreeritud nr 6-2/2004) sooviga algatada detailplaneering Laulasmaa külas Puhkekodu tee 4 (katastritunnus 29501:007:1843) ärimaa ja transpordimaa (95/5) sihtotstarbega kinnistul. Planeeringuala ligikaudne pindala on 13,2 ha.

Planeeringuala asub Laulasmaa Koolitus- ja Puhkekeskuse maaüksuse detailplaneeringu alal. Detailplaneering kehtestati Keila Vallavalitsuse 01.12.2004 korraldusega nr 1265. Krunt on hoonestatud. Krundil asuvad Laulasmaa SPA ja konverentsikeskuse hooned, abihooned ning rajatised.

Lisaks eelkirjeldatud hoonetele paiknevad kinnistul, kehtiva põhikaardi kohaselt 47 m kaugusel merepiirist, kaks ühekordset õigusliku aluseta ehitist pindalaga 24 m² ja 15 m² ning nende vahele rajatud laudadest terrass (edaspidi *abihooned*). Hooned on kasutusel supelranna teenindamise eesmärgil. Looduskaitseaduse § 38 lõike 1 punkti 3 alusel on ehituskeeluvööndi ulatus tiheasutusosalal 50 m, kehtiva Keila valla üldplaneeringu (kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega nr 259/1005) kohaselt on ehituskeeluvööndi ulatuseks antud piirkonnas 100 m. Looduskaitseaduse § 38 lõike 3 alusel on Läänemere ranna ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Seega tuleb olemasolevate, kuid ehituskeeluvööndisse jäävate, abihoonete säilitamiseks ja kasutamiseks vähendada ehituskeeluvööndit. Vastavalt looduskaitseaduse § 40 lõike 4 punktile 2 on antud juhul vajalik läbida üldplaneeringut muutva detailplaneeringu protsess. Nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks annab vastavalt looduskaitseaduse § 40 lõikele 3 Keskkonnaamet.

Eelnevast tulenevalt on detailplaneeringu eesmärgiks määrata ehitusõigus Puhkekodu tee 4 katastriüksusele. Täpsemalt soovitakse säilitada olemasolevaid hooneid, sealhulgas seadustada õigusliku aluseta ehitatud kaks ühekorruselist abihoonet, mis jäävad hetkel ranna ehituskeeluvööndisse. Kokkuvõtvalt: planeeringu lahendusega soovitakse anda seaduslik alus olemasolevatele ühekordsetele abihoonetele supelrannas ning taotleda ranna ehituskeeluvööndi vähendamist nende hoonete ulatuses. Samas ei tohi detailplaneeringu koostamine jääda vaid formaalsuseks, mille ainus eesmärk on juba olemasoleva olukorra seadustamine. Planeeringu koostamise käigus on võimalik kaaluda erinevaid huve, sh hinnata, kas ebaseaduslikud ehitised võivad kahjustada teiste isikute ja avalikke huve. Katastriüksusele ei kavandata täiendavat ehitusõigust, sealhulgas uusi teid ja katastriüksuse sihtotstarvet ei muudeta.

1.2 Kavandatava tegevuse asukoht

Planeeritav ala asub Lääne-Harju vallas Laulasmaa külas Lahepere lahe idakalda ja riigimaantee Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna vahelisel alal. Planeeritav ala piirneb põhjas Lauresi tee 2 (katastritunnus 29501:007:0685) ja Lauresi tee 4 (katastritunnus 29501:007:0684) ärimaaga, Lohusalu tee 7 (katastritunnus 43101:001:0968) sihtotstarbega maaga, Lohusalu tee 9 (katastritunnus 29501:007:4100), Hõreda tee 7 (katastritunnus 29501:007:3770), Hõreda tee 9 (katastritunnus 29501:007:1535) elamumaadega, Hõreda tee (katastritunnus 29501:001:0582) transpordimaa ning Hõreda (katastritunnus 29501:007:1586) maatulundusmaaga, idas 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee (katastritunnus 29501:007:0416) transpordimaaga Laulasmäe rohumaa 15 (katastritunnus 29503:022:0004) ja Luite (katastritunnus 29501:007:1507) maatulundusmaaga, lõunas Pärnala (katastritunnus 29501:007:0831) maatulundusmaaga. Juurdepääs planeeringualale on olemasolev Lauresi tee.

Puhkekodu tee 4 katastriüksuse sihtotstarve on 95% ärimaa ja 5% transpordimaa, mis vastab Keila valla üldplaneeringu juhtotstarbele, mille kohaselt on tegemist ärimaaga. Üldplaneeringu kohaselt ulatub katastriüksusele osaliselt ranna ehituskeeluvööndis (100 m) ning osaliselt ranna piiranguvööndis (200 m). Ala asub tiheasustatud alal.

Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

2.1 Harju maakonnaplaneering 2030+

Harju maakonnaplaneering 2030+ on kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78.

Harju maakonnaplaneeringus on välja toodud põhimõtted, millega tuleb ruumilise arengu suunamisel ning ettevõtluskeskkonna arendamiseks arvestada. Üheks põhimõtteks on, et uute arendusalade kavandamine, kui see osutub vajalikuks, saab toimuda hästi juurdepääsetavates asukohtades terviklike ruumilahenduste alusel ning tingimustes, kus on tagatud muuhulgas ka vajalikud kommunikatsiooni- ja taristulahendused. Vältida tuleb uute arendusalade kavandamist üleujutusriskiga aladele.

Maakonnaplaneeringu kohaselt jääb Puhkekodu tee 4 kinnistu osaliselt kompaktse asutuse arenguks sobilikule alale. See tähendab, et asutuse suunamise kontekstis on oluline kompaktse ruumistruktuuri loomine, et vähendada keskkonnamõju ja säilitada loodusväärtused. Eelnevat toetab ka kuulumine väärtusliku maastikuga alale, mis tähendab, et alal on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik identiteedi -või puhkeväärtus. Planeeringus on rõhutatud, et Laulasmaa liivarannad on aktiivselt kasutatavad, sest neil on kõrge puhkeväärtus. Seesuguseid alasid tuleks kujundada avalikeks supluskohtadeks.

2.2 Keila valla üldplaneering

Keila valla üldplaneering on kehtestatud 13. oktoobri 2005. a otsusega nr 259/1005. Üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala tiheasustusosalal, mille juhtotstarbeks on määratud ärimaa. Ranna piiranguvööndi ulatuseks on määratud 200 m ja ehituskeeluvööndi ulatuseks 100 m. Täpsemalt on ehituskeeluvööndi määratlemisel arvestatud seni kehtestatud detailplaneeringutega, nende puudumisel on lähtutud väljakujunenud asutusest, reljeefist, kõlvikute piiridest ja taimestikust.

2.3 Koostatav Lääne-Harju valla üldplaneering

Lääne-Harju Vallavolikogu 25.09.2018 otsusega nr 117 algatati Lääne-Harju valla üldplaneering ja keskkonna strateegiline hindamine. Vastavalt koostatavale üldplaneeringule on hetkel detailplaneeringualale määratud suuremas osas ärimaa ja osaliselt ka supelranna juhtotstarve. Õigusliku aluseta hooned jäävad supelranna maa-alale ehk alale, mis on ajalooliselt olnud avalikult kasutatav ranna-ala ning millel on peamiselt puhkemajanduslik otstarve.

Läbi viidud roheline võrgustiku analüüsi (Hendrikson & Ko, töö nr 20003647) kohaselt ei jää planeeringuala roheline võrgustiku tugialale ega koridori.

2.4 Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2019-2030

Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019-2030 on kinnitatud Lääne-Harju Vallavolikogu 30.09.2019 määrusega nr 16. Eelneva kohaselt on loodud võimalused Puhkekodu tee 4 kinnistul perspektiivselt liituda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Hetkel õigusliku aluseta hoonetele vee ja kanalisatsiooni ühendust ei planeerita.

2.5 Laulasmaa Koolitus- ja Puhkekeskuse detailplaneering

Puhkekodu tee 4 jääb kehtiva Laulasmaa Koolitus- ja Puhkekeskuse detailplaneeringualale (kehtestatud Keila Vallavalitsuse 01.12.2004 korraldusega nr 1265). Nimetatud detailplaneeringu eesmärgiks oli määratleda ehitustegevuse ja maakasutuse alused. Täpsemalt antud hetkel olemas olnud hoonete laiendamise ja uue hoonestuse planeerimine. Detailplaneeringus ei ole käsitletud supelranda teenindavaid ehitisi.

3. KSH vajadus lähtuvalt õigusaktidest

Vastavalt planeerimisseaduse §142 lõikele 6 tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda KSH vajalikkust. Lisaks küsida asjaomaste asutuste seisukohti.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 1 punktid 1-4 sätestavad juhud, kui tuleb keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH) viia läbi. Puhkekodu tee 4 katastriüksuste detailplaneeringu elluviimisega kaasnev tegevus ei kuulu KeHJS § 33 lg 1 p-de 1–4 alla. Lisaks tuleb KSH algatamist kaaluda ja anda sellekohane eelhinnang KeHJS § 33 lõikes 2 punktides 1–4 toodud juhtudel, muuhulgas kui detailplaneering teeb ettepaneku kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise detailplaneeringuga on sätestatud planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punkti 2 alusel.

KeHJS § 33 lõike 2 alusel tuleb strateegiliste planeerimisdokumentide koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda KSH-d, lähtudes KeHJS § 33 lõigetest 4 ja 5 sätestatud kriteeriumitest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

KSH otsuse eelnõu ja KSH eelhinnangu kohta on küsitud seisukohta Rahandusministeeriumilt, Keskkonnaametilt ja Terviseametilt. Rahandusministeerium esitas oma seisukohad 24.04.2023 kirjaga nr 15-3/2586-2, mille alusel täiendati KSH eelhinnangut. Keskkonnaamet on esitanud oma seisukohad 03.05.2023 kirjaga nr 6-5/23/7100-2, mille alusel täiendati KSH eelhinnangut.

4. Kavandatava tegevuse ja selle mõjuala keskkonnatingimused

Planeeringuala pindala on 13,2 ha, millest 0,47 ha on looduslik rohumaa, 6,9 ha metsamaa ja 5,8 ha muu maa. Ala asub kehtiva Keila valla üldplaneeringu kohaselt tiheasustatud alal.

Loodusvarade väljaselgitamisel ja keskkonna vastupanuvõime hindamisel lähtutakse Maa-ameti looduskaitse, geoloogia, muldade, kitsenduste, maardlate kaardirakenduse ja keskkonnaregistri andmetele.

Puhkekodu tee 4 kinnistu on vahelduva reljeefiga, esineb tugev langus mere suunas. Kinnistul on esinduslik kõrghaljastus – männimets, vähesel määral esineb ka harilikku kuuske ja niiskemates kohtades lehtpuid. Alusmetsas esineb hõredalt kadakat ja pihlakat. Alustaimestik on liigivaene – domineerivad puhmad (pohl, mustikas, kanarbik). Mereäärsel alal kasvab kibuvitsa.

Vastavalt Maa-ameti üleujutusohuga alade kaardirakendusele ei jää detailplaneeringuala üleujutusohuga riskipiirkonda.

Piirkonnas on valdavalt levinud primitiivsed leedemullad (L0), nõrgalt leetunud leedemullad (L1) ja ranna läheduses sooldunud primitiivsed mullad (Ar).

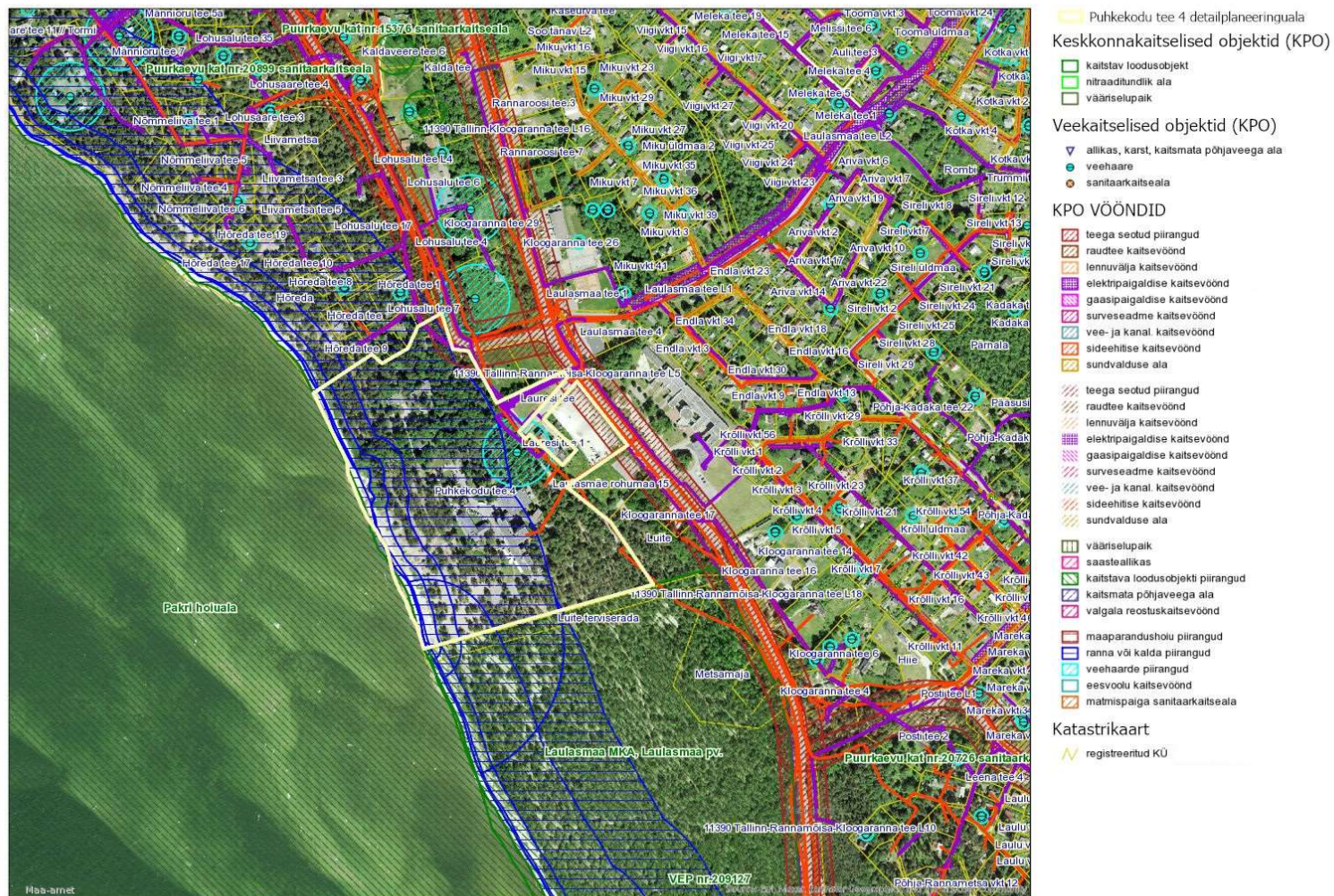
Maa-ameti maardlate kaardirakenduse kohaselt ei ole antud alal ega selle vahetusläheduses registrisse kantud maavarasid.

Planeeringuala jääb geoloogilise baaskaardi andmete kohaselt suuremas osas keskmiselt kaitstud põhjaveega alale, kuid esineb ka nõrgalt ja kaitstud ala. Planeeringualal paikneb ka puurkaev (PRK0000584), millele on määratud 50 m sanitaarkaitseala.

Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud radooniriski levilade kaardile asub piirkond normaalse radooniriskiga alal (50 – 100 kBq/m³). Samas ei ole radoonisisaldus pinnases jaotunud ühtlaselt. Vastavalt vajadusele teostada planeeringualal radoonitasemetete mõõtmised, et oleks võimalik määrata vajadusel asjakohased leevendavaid meetmeid.

Planeeringualal puuduvad ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega objektid. Lisaks puuduvad looduskaitsealused objektid. Planeeringuala piirneb mere poolt Pakri hoiualaga (KLO2000167), mis on ühtlasi ka Natura 2000 võrgustikku kuuluv Pakri linnu- ja loodusala. EELIS andmetel on Pakri hoiualal registreeritud elupaigatüübi veealused liivamadalad (1110) esinemine. Samuti piirneb planeeringuala lõuna poolt Laulasmaa maastikukaitseala (KLO1000165) piiranguvööndiga, mis on ühtlasi ka Natura 2000 võrgustikku kuuluv Laulasmaa loodusala. EELIS andmetel on Laulasmaa maastikukaitsealal registreeritud suures osas elupaigatüüp metsastunud luited (2180) ja väiksemas osas elupaigatüübid liivikus (2330) ja püsitaimestuga liivarannad (1640).

Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt rakendub planeeringualale ranna piiranguvöönd (200 m), ranna ehituskeeluvöönd (100 m) ja veekaitsevöönd (20 m). Vähesel määral ulatub planeeringualale ka korduv üleujutusala. Lisaks jääb planeeringuala idaosasse sideehitise ja elektripaigaldise kaitsevöönd ja tee kaitsevöönd. Planeeringualale langevad kitsendused on välja toodud joonisel 1.



Joonis 1. Puhkekodu tee 4 detailplaneeringuala ja kitsendused (Maa-amet, 2022)

5. Tegevustega eeldatavalt kaasnev mõju

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne täiendavat ehitustegevust, vaid toimub olemasolevatele abihoonetele õigusliku aluse loomine. Seetõttu, lähtudes planeeringuala asukohast ja selle keskkonnatingimustest, ei tekitata täiendavat koormust keskkonnale ja inimeste tervisele ning heaolule. Esineb vaid hoonete kasutuse jätkamisega seotud mõju.

5.1 Mõju maakasutusele ja maavaradele

Seadustatavatest abihoonetest üks on kinnistul paiknenud juba aastast 2012 ja teine aastast 2017, mistõttu säilib detailplaneeringu elluviimisega üldjoontes senine, viimase 10 aasta, maakasutus.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne ehitustegevust, mistõttu puudub täiendav ehitusmaterjalide vajadus. Samuti, kuna planeeringualal ega selle lähiümbruses puuduvad arvele võetud maardlad, siis negatiivne mõju neile puudub.

5.2 Jäätme- ja energiamahukus

Planeeringu elluviimisega ei kaasne ehitustegevust, mistõttu ei tekitata ehitusaegseid ehitusjäätmeid ning puudub täiendav energiavajadus hoonete rajamiseks.

Jäätmete ja energiakasutus kaasneb vaid hoonete kasutusperioodil. Jäätmed tuleb üle anda jäätmekäitlejale vastava lepingu alusel. Juhul, kui jäätmekäitus korraldatakse vastavalt jäätmeseadusele ja valla jäätmehoolduseeskirjale, ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.

5.3 Vee, pinnase ja õhusaastatus

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, samuti ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ega tegevusi. Olemasolevad abihooned ei asu veekaitsevööndis ning puuduvad täiendavad veekaitseaduse § 119 loetletud keelatud tegevused.

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi järgi asuvad seadustatavad abihooned kaitstud põhjaveega alal. Abihoonetes puudub vee ja kanalisatsiooni ühendus, mistõttu nendest tegevustest tulenevat mõju ei ole ette näha.

Õhusaastatust abihoonete kasutuse jätkamisel ei ole ette näha, kuna näiteks puudub abihoonetel küttesüsteem.

5.4 Müra ja vibratsioon

Planeeringu elluviimisega ei kaasne ehitustegevust, mistõttu ei esine ehitusaegset müra ja vibratsiooni. Lisaks ei teostata olemasolevas abihoones muid mürarikkaid tegevusi.

5.5 Valgus, soojus, kiirgus ja lõhn

Planeeringu elluviimise käigus ei likvideerita täiendavalt kõrghaljastust, mistõttu looduslikke valgustingimusi ei muudeta ning kooslustele täiendavat mõju ei avaldata.

Ette ei ole näha ka kiirguse ja lõhna reostust.

5.6 Visuaalne mõju

Abihoonetest üks on kinnistul paiknenud juba 10 aastat ja teine 5 aastat, mistõttu ei kaasne nende seadustamisega täiendavat visuaalset mõju. Lisaks sobituvad abihooned lähiala hoonestusega ja üldiselt looduskeskkonda, kuna on looduslähedastest materjalidest ja need on paigutatud metsa ja liivase ala piirile nii, et sulanduksid keskkonda.

5.7 Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000

Detailplaneeringu käigus soovitakse seadustada olemasolevad abihooned, mistõttu ei teki täiendavat koormust keskkonnale. Esineb vaid kasutusaegne mõju, kuid selle suurus ja ruumiline ulatus piirduvad planeeringualaga.

Kuna planeeringualal kaitstavad loodusobjektid ning Natura 2000 võrgustiku alad puuduvad, siis puudub neile ka mõju ning kavandatava tegevusega ei esine ebasoodsat mõju kaitse-eesmärkidele. Planeeringualaga piirnevatele Pakri hoiualale, mis on ühtlasi ka Natura 2000 võrgustikku kuuluv Pakri linnu- ja loodusala ja Laulasmaa maastikukaitseala piiranguvööndile, mis on ühtlasi ka Natura 2000 võrgustikku kuuluv Laulasmaa loodusala, detailplaneeringuga kavandatu negatiivset mõju ei avaldu, kuna olemasolevad abihooned ja nende kasutus toimub väljaspool neid alasid.

5.8 Oht inimese tervisele või keskkonnale, kavandatava tegevusega kaasnevate avariolukordade esinemise võimalikkus

Kuna detailplaneeringu eesmärgiks on seadustada olemasolevad hooned, mis hetkel jäävad ranna ehituskeeluvööndisse, siis täiendavat ohtu inimese tervisele ei ole detailplaneeringu järgselt ette näha.

Vastavalt looduskaitseaduse § 34 on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Võttes aluseks eelneva ning silmas pidades abihoonete asukohta (metsa piiril) ning kasutamise otstarvet (supelranna teenindamine), siis negatiivset mõju ranna kaitse eesmärkidele ei ole ette näha.

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatise ega tegevusi. Seega ei eeldata kavandavast tegevusest tulenevate olulise keskkonnamõjuga avariolukordade esinemise võimalikkust.

5.9 Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju

Olemasolevad abihooned ei avalda looduskeskkonnale täiendavat mõju. Lisaks ei ole oodata piiriülest mõju ning mõjude kumuleerumist.

5.10 Mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond

Detailplaneeringuga elluviimisega kaasneva, eelkõige kasutusaegse mõju suurus ja ruumiline ulatus piirdub planeeringualaga. Arvestades, et detailplaneeringu menetluse käigus seadustatakse olemasolevad abihooned, ei ole negatiivset mõju elanikkonnale ette näha. Pigem on abihoonete kasutus elanikele positiivse mõjuga, kuna säilivad võimalused supelrannas rekreatiivsete tegevustega tegeleda.

5.11 Keskkonnakaalutluste integreerimine teistesse valdkondadesse ning tähtsus Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel

Detailplaneeringu puhul ei ole olulisi seoseid keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse.

Strateegilise planeerimisdokumendiga tuleb ette näha Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõudeid, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud valdkondades, nende ülevõtmisel Eesti seadusandlusesse.

6. Kokkuvõte

Arvestades kavandatud tegevuse iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisel ehk olemasolevate hoonete sihipärase kasutamise seonduvat olulist keskkonnamõju. Eelkõige ei ole ette näha olulist mõju rannal asuvate looduskoosluste säilimisele.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole vajalik järgnevatel põhjustel:

- 1) detailplaneeringu realiseerimisega ei saa hetkel teadaoleva info põhjal eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi oluline kahjustumine, näiteks negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- 2) detailplaneeringu realiseerimine ei avalda negatiivset mõju kaitsealustele looduse üksikobjektidele ning kaitsealadele.
- 3) kavandatud tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Tegevusega ei kaasne olemasoleva liikluskoormuse, müra ja õhusaaste olulist suurenemist ning täiendavate ülenormatiivsete saastetasemete esinemist;
- 4) alal ja selle lähiümbruses ei ole tuvastatud asjaolusid, mis seaks piiranguid säilitatavale maakasutusele;
- 5) kavandatud tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

Lääne-Harju Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist lähtuvalt saab järeldada, et kavandatud tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.