

Versioon 09.02.2018 /// TÖÖ NR 2863/17

Viimsi vallas Leppneeme külas Mihkli-I, Mihkli-II ja Leppneeme Sadama tee 19 kinnistute detailplaneering

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang

Töö nr 2863/17

Tartu-Tallinn 2017

**Krista Kruus**

Keskkonnaspetsialist

**Juhan Ruut**

Juhtivekspert (litsents KMH 0155)

**Vahur Keerberg**

Projektijuht

Sisukord

[3](#_Toc505963066)[Sissejuhatus 5](#_Toc505963067)

[1. Strateegilise planeerimisdokumendi ja kavandatava tegevuse lühikirjeldus 6](#_Toc505963068)

[2. Vastavus kehtivatele õigusaktidele ja strateegilistele planeerimisdokumentidele 7](#_Toc505963069)

[2.1. Strateegilised planeerimisdokumendid 7](#_Toc505963070)

[2.1.1. Viimsi valla arengukava aastani 2022 7](#_Toc505963071)

[2.1.2. Viimsi valla üldplaneering 7](#_Toc505963072)

[2.2. Tegevuse vastavus õigusaktidele 8](#_Toc505963073)

[2.3. veekaitse piirangud 10](#_Toc505963074)

[3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus ja kavandatava tegevusega kaasneva olulise keskkonnamõju väljaselgitamine 11](#_Toc505963075)

[3.1. Maakasutus 11](#_Toc505963076)

[3.1.1. Olemasolev olukord 11](#_Toc505963077)

[3.1.2. Eeldatav mõju 11](#_Toc505963078)

[3.2. Geoloogia ja hüdrogeoloogia, pinnas, pinna- ja põhjavesi 12](#_Toc505963079)

[3.2.1. Olemasolev olukord 12](#_Toc505963080)

[3.2.1.1. Geoloogia ja hüdrogeoloogia, pinnas 12](#_Toc505963081)

[3.2.1.2. Pinna- ja põhjavesi 12](#_Toc505963082)

[3.2.2. Eeldatav mõju 13](#_Toc505963083)

[3.3. Taimkate 13](#_Toc505963084)

[3.3.1. Olemasolev olukord 13](#_Toc505963085)

[3.3.2. Eeldatav mõju 13](#_Toc505963086)

[3.4. Kaitstavad loodusobjektid, sh natura 2000 alad 13](#_Toc505963087)

[3.4.1. Olemasolev olukord 13](#_Toc505963088)

[3.4.2. Eeldatav mõju 14](#_Toc505963089)

[3.5. Sotsiaalmajanduslik mõju 14](#_Toc505963090)

[3.6. Ehituskeeluvööndi vähendamisega kaasnevad mõjud 15](#_Toc505963091)

[3.7. Müratase 16](#_Toc505963092)

[3.8. Välisõhu saastamine ja muud mõjutegurid 16](#_Toc505963093)

[3.9. Leevendavad meetmed ja seire 17](#_Toc505963094)

[4. Kokkuvõte 18](#_Toc505963095)

[5. Kasutatud kirjandus 19](#_Toc505963096)

[Lisad 19](#_Toc505963097)

[Lisa 1. Mihkli-I, Mihkli-II ja Leppneeme Sadama tee 19 kinnistute detailplaneeringu eskiislahendus 19](#_Toc505963098)

Sissejuhatus

Käesolev keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang on koostatud Viimsi vallas, Leppneeme külas asuvate kinnistute detailplaneeringu (DP) esialgse eskiisi alusel enne DP algatamist. Käesolev DP hõlmab kinnistuid nimega Mihkli-I (katastritunnus: 89001:003:5290, suurusega 0,4 ha), Mihkli-II (katastritunnus: 89001:003:5300, suurusega 0,4 ha) ja Leppneeme Sadama tee 19 (katastritunnus: 89001:003:6310, suurusega 0,25 ha). Planeeringu eskiislahendusega nähakse ette Mihkli-I, Mihkli-II, Leppneeme Sadama tee 19 kinnistutest ja reformimata riigimaast kahe krundi moodustamine.

Ühele krundile (pos 1, suurusega 1677 m2) määratakse sihtotstarbeks EP (üksikelamumaa) ning nähakse ette hoonestusõigus ühe kuni 2-korruselise elamu ja ühe 1-korruselise abihoone ehitamiseks, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 250 m². Teisele krundile (pos 2, suurusega 13 027 m²) määratakse sihtotstarbeks PT (turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa) ning nähakse ette hoonestusõigus ühe kuni 2-korruselise hoone ehitamiseks ja kolme 1-korruselise abihoone ehitamiseks, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 210 m². Krundile nr 2 nähakse ette autokaravanide ja haagissuvilate parkla, mis mahutab tippajal kuni 86 sõidukit.

Käesolev KSH eelhinnang on teostatud eesmärgiga välja selgitada DP lahenduse elluviimisega kaasnev võimalik keskkonnamõju ja selle ulatus. Töö käigus hinnatakse võimalikke mõjusid keskkonnale ning vajadusel nähakse ette leevendavad meetmed ebasoodsa keskkonnamõju minimeerimiseks ja/või vältimiseks.

Keskkonnamõju on kavandatava tegevusega eeldatavalt kaasnev vahetu või kaudne mõju inimese tervisele ja heaolule, keskkonnale, kultuuripärandile või varale. Keskkonnamõju peetakse oluliseks, kui see võib eeldatavalt ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Töö koostajad on Hendrikson & Ko OÜ keskkonnaosakonna juhtivekspert Juhan Ruut (vastab KSH juhteksperdi kvalifikatsioonile, omab keskkonnamõju hindamise litsentsi KMH 0155; kontakt: juhan@hendrikson.ee; tel. 55 16 423), keskkonnaosakonna projektijuht Vahur Keerberg ning keskkonnaspetsialist Krista Kruus.

Käesolevaga annab Hendrikson & Ko OÜ õiguse tööd piiranguteta kasutada detailplaneeringu koostamisega või muude haldusmenetlustega seotud toimingutes ja kinnitab, et ei sea töö autorina otsustajatele varalisi nõudmisi.

1. Strateegilise planeerimisdokumendi ja kavandatava tegevuse lühikirjeldus

Planeeritav ala paikneb Viimsi vallas Leppneeme külas, Leppneeme Sadama tee lõpus, asudes Leppneeme sadamast lääne suunas. Leppneeme sadama ja planeeritava ala vahel paikneb poolsaare tipus olev Räime kinnistu (100% tootmismaa) ning reformimata riigimaa tükk, kuhu on kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud tänav Räime kinnistule ja planeeritava ala kruntidele juurdepääsuks (vt Joonis 1).

Planeeringuala suuruseks on *ca* 1,05 ha. Planeeringualale on olemas juurdepääs Leppneeme Sadama teelt läbi reformimata riigimaa, kuhu on planeeritud samuti tee. Reformimata riigimaa osas on tee välja ehitamata.

Käesoleva DP koostamise vajadus tuleneb soovist Mihkli-I, Mihkli-II, Leppneeme Sadama tee 19 kinnistutest ja reformimata riigimaast moodustada kaks krunti ja nendele kruntidele rajada elamud ja abihooned. Ühele krundile (pos 1, suurusega 1677 m²) määratakse sihtotstarbeks EP (üksikelamumaa) ning nähakse ette hoonestusõigus ühe kuni 2-korruselise elamu ja ühe 1-korruselise abihoone ehitamiseks, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 250 m². Teisele krundile (pos 2, suurusega 13 027 m²) määratakse sihtotstarbeks PT (turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa) ning nähakse ette hoonestusõigus ühe kuni 2-korruselise hoone ehitamiseks ja kolme 1-korruselise abihoone ehitamiseks, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 210 m². Krundile nr 2 nähakse ette autokaravanide ja haagissuvilate parkla, mis mahutab tippajal kuni 86 sõidukit. Eskiis planeeringualast asub Lisas 1.

Detailplaneeringuga kavandatav on kooskõlas üldplaneeringuga seatud ruumilise arengu suundadega.



**Joonis 1.** Mihkli-I, Mihkli-II, Leppneeme Sadama tee 19 kinnistute ja reformimata riigimaa DP ala paiknemine Leppneeme külas. Aluskaart: Maa-amet 2017

1. Vastavus kehtivatele õigusaktidele ja strateegilistele planeerimisdokumentidele
   1. Strateegilised planeerimisdokumendid

Alljärgnevalt tuuakse ülevaade planeeringuga seotud varasematest arengutest ja asjakohastest planeerimisdokumentidest. Olulisemateks käesoleva DP-ga seonduvateks strateegilisteks arengudokumentideks on:

* Harju maakonnaplaneering[[1]](#footnote-1) ja koostatav Harju maakonnaplaneering 2030+[[2]](#footnote-2)
* Viimsi valla arengukava aastatel 2018 - 2022[[3]](#footnote-3);
* Viimsi valla mandriosa üldplaneering.
  + 1. Viimsi valla arengukava aastani 2022

Viimsi valla arengukava aastatel 2018 - 2022, on vastu võetud 19.09.2017 Viimsi Vallavolikogu määrusega nr 13. Viimsi valla arengukava visiooni kohaselt on Viimsi vald aastal 2030 rannarahva kodu, mida iseloomustab väärt elukeskkond, mitmekesine tööhõive, atraktiivsed puhke- ja kultuurivõimalused – armas paik, kus loovus kohtab võimaluste merd. Valla tulevikupildi kujundamisel pööratakse tähelepanu arengukava viiele strateegilisele eesmärgile:

* Jätkusuutlik looduskasutus, säästva arengu põhimõtete järgimine ja ökoloogilise jalajälje vähendamine.
* Tasakaalus asustussüsteem ja hästi toimiv taristu.
* Avalike teenuste parem kvaliteet ja kättesaadavus.
* Atraktiivne ettevõtluskeskkond.
* Tark valitsemine ja kogukondlike suhete arendamine.

Planeeritav karavanipark toetab Leppneeme sadama tegevust, tuues piirkonda juurde turiste ning ka vastupidi, pakkudes sadamasse saabuvatele inimestele majutust. Moodustatav elamumaa krunt on ette nähtud karavanipargi omanike eluasemeks, mis teeb karavanipargi tegevuse korraldamise mõistlikuks ja mugavaks. Sellest tulenevalt on planeeritav lahendus piirkonda sobituv ja hästi kooskõlas ümbritseva keskkonnaga. Viimsi vallavalitsus kavandab ka Leppneeme sadama süvendamist ja rekonstrueerimist.

DP-ga kavandatav tegevus on kooskõlas Viimsi valla arengukavaga aastani 2022.

* + 1. Viimsi valla üldplaneering

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1) järgi paikneb maa-ala tihehoonestusalal ning selle juhtotstarbeks on merepoolses osas AH – looduslik rohumaa ning Leppneeme Sadama tee poolses osas EV – väikeelamute maa.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu (ptk 4.2.9) järgi nähakse turismi valdkonnas enim perspektiivi saarte turismipotentsiaali arendamises ning matka- ja jalgrattaturismi arendamises valla erinevates piirkondades. Üldplaneeringu ptk 6.1 alusel on ala määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks. Planeeringuala on välja toodud ka Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil (joonis 2). Üldplaneeringu kaardile on kantud eeldatava korduva üleujutusala piir (helesinine katkendlik joon) ja detailplaneeringu ala jääb pea täielikult sinna sisse. Kuid sellest ei lähtu üldplaneeringust ega õigusaktidest täiendavaid ehituslikke piiranguid (looduskaitseseaduse § 35 lg 4 järgi arvestatakse seda piirangu- ja ehituskeeluvööndite määramisel – vt ptk 2.3).

Viimsi valla Leppneeme küla kinnistute detailplaneering on kooskõlas Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga, kuid kavandatava planeeringu realiseerimiseks tuleb taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist (täpsemalt vt ptk 3.6).



**Joonis 2.** Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardist. Planeeringuala on tähistatud punase joonega.

* 1. Tegevuse vastavus õigusaktidele

Keskkonnamõju hindamise läbiviimise vajalikkuse üle otsustamisel on aluseks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (KeHJS). KSH on avalikkuse ja asjaomaste asutuste osalusel strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva olulise keskkonnamõju tuvastamiseks, alternatiivsete võimaluste väljaselgitamiseks ning ebasoodsat mõju leevendavate meetmete leidmiseks korraldatav hindamine, mille tulemusi võetakse arvesse strateegilise planeerimisdokumendi koostamisel ja mille kohta koostatakse nõuetekohane aruanne. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eesmärk on:

1. arvestada keskkonnakaalutlusi strateegiliste planeerimisdokumentide koostamisel ning kehtestamisel;
2. tagada kõrgetasemeline keskkonnakaitse;
3. edendada säästvat arengut.

KSH kohustuslikkuse juhud on sätestatud KeHJS-i § 33 lg 1 punktides 1-4. DP-ga kavandatav tegevus ei kuulu eelnimetatud loetelusse. KeHJS-i § 33 lõike 2 punktid 1-4 sätestavad loetelu neist juhtudest, millel tuleb KSH algatamise vajalikkust kaaluda, andes eelhinnangu iga tegevuse korral, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju.

KeHJS § 33 lg 3 tuleb KSH algatamise vajalikkuse üle otsustamisel lähtuda:

1. strateegilise planeerimisdokumendi iseloomust ja sisust;
2. strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast;
3. asjaomaste asutuste seisukohast

KEHJS § 33 lg 3 p 1 nimetatud asjaolude hindamisel tuleb vastavalt KEHJS § 33 lg 4 lähtuda järgmistest kriteeriumitest:

1. missugusel määral loob strateegiline planeerimisdokument aluse kavandatavatele tegevustele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest;
2. missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit;
3. strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse;
4. strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid;
5. strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel.

Vastavalt KEHJS § 33 lg 5 tuleb strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva keskkonnamõju ja eeldatava mõjuala hindamisel lähtuda järgmistest kriteeriumidest:

1. mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöörduvus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju;
2. oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus;
3. mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond;
4. eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus;
5. mõju kaitstavatele loodusobjektidele;
6. eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamiseks koostatavas eelhinnangus tuleb tavapäraselt anda põhjendatud arvamus kavandatava tegevuse eeldatavast mõjust KeHJS § 33 lg 4 ja lg 5 toodud kriteeriumite lõikes. Tulenevalt eelnevast on käesolev KSH eelhinnang otsustajale abiks kaalutlusotsuse tegemisel KSH algatamise või mitte algatamise osas.

* 1. veekaitse piirangud

Hoonestuse planeerimisel veekoguga piirnevatel kruntidel tuleb hinnatavas asukohas arvestada Looduskaitseseaduses (LKS) toodud veekaitseliste piirangutega:

**Ranna või kalda kaitse** eesmärk on 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 (LKS § 34) .Planeeritavale alale rakenduvad järgmised kitsendused:

* Läänemere ranna piiranguvöönd (200 m)
* Ehituskeeluvöönd (50 m)
* Veekaitsevöönd (20 m)
* Kallasrada (10 m veepiirist)

Kinnistu jääb kogu ulatuses Läänemere ranna piiranguvööndisse. Läänemere ranna piiranguvööndi laius on 200 m. Ranna piiranguvööndis on keelatud (LKS § 37 lg 3):

* reoveesette laotamine;
* matmispaiga rajamine;
* jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;
* maavara kaevandamine;
* mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud riiklikuks seireks, kaitstava loodusobjekti valitsemisega seotud töödeks või tiheasustusalal haljasala hooldustöödeks, kutselise või harrastuskalapüügi õigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adru kogumiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud (LKS § 38).

Läänemere veekaitsevööndi laius on 20 m. Veekogu veekaitsevöönd on kehtestatud vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks (VeeS § 29). Veekaitsevööndis on keelatud (VeeS § 29 lg 4):

* maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine;
* puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel;
* majandustegevus, välja arvatud veest väljauhutud taimestiku eemaldamine, heina niitmine, roo lõikamine ja heina ning roo koristamine ning karjatamine käesoleva seaduse §-des 291 ja 292 sätestatud tingimustel;
* väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel Keskkonnaameti igakordsel loal.

1. Mõjutatava keskkonna kirjeldus ja kavandatava tegevusega kaasneva olulise keskkonnamõju väljaselgitamine
   1. Maakasutus
      1. Olemasolev olukord

Kavandatava detailplaneeringuala asub Viimsi vallas Leppneeme külas. Planeeritav ala paikneb Viimsi vallas Leppneeme külas, Leppneeme Sadama tee lõpus, asudes Leppneeme sadamast lääne suunas. Leppneeme sadama ja planeeritava ala vahel paikneb poolsaare tipus olev Räime kinnistu (100% tootmismaa) ning reformimata riigimaa tükk, kuhu on kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud tänav Räime kinnistule ja juurdepääsuks planeeritava ala kruntidele. Planeeritud tänav ühendab planeeringu ala Leppneeme sadama teega (tänav on välja ehitamata).

Ühele krundile (pos 1, suurusega 1677 m2) määratakse sihtotstarbeks EP (üksikelamumaa) ning nähakse ette hoonestusõigus ühe kuni 2-korruselise elamu ja ühe 1-korruselise abihoone ehitamiseks, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 250 m². Teisele krundile (pos 2, suurusega 13 027 m²) määratakse sihtotstarbeks PT (turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa) ning nähakse ette hoonestusõigus ühe kuni 2-korruselise hoone ehitamiseks ja kolme 1-korruselise abihoone ehitamiseks, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 210 m². Krundile nr 2 nähakse ette autokaravanide ja haagissuvilate parkla, mis mahutab tippajal kuni 86 sõidukit.

Planeeritavale alale ulatuvad kallasrada (10 m veepiirist), veekaitsevöönd 20 m tavalisest veepiirist ning ehituskeeluvöönd, mis on tiheasustusalal 50 m. Kinnistu jääb kogu ulatuses Läänemere ranna piiranguvööndisse (200 m). Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ järgi on selles piirkonnas minimaalne lubatud uue üksikelamukrundi suurus 1500 m².

Planeeringuala lähimad hooned on äri- ja/või tootmishooned (maakasutuse sihtotstarbe alusel) ning sadamat teenindavad hooned. Lähiala maakasutus on varieeruv – leidub nii ärimaa-, tootmismaa-, maatulundusmaa- kui ka elamumaa sihtotstarbega kinnistuid.

* + 1. Eeldatav mõju

Kavandatavaks tegevuseks on Mihkli-I, Mihkli-II, Leppneeme Sadama tee 19 kinnistutest ja reformimata riigimaast kahe krundi moodustamine, mis üldisemas plaanis ei too kaasa maakasutusega kaasnevaid muutusi. Merekallas jääb avalikult kasutatavaks ja kaldakindlustused tagavad kaldajoone püsimise.

Planeeritav karavanipark toetab sadama tegevust, tuues piirkonda juurde turiste ning ka vastupidi, pakkudes sadamasse saabuvatele inimestele majutust. Moodustatav elamumaa krunt on ette nähtud karavanipargi omanike eluasemeks, mis teeb karavanipargi tegevuse korraldamise mõistlikuks ja mugavaks. Sellest tulenevalt on planeeritav lahendus piirkonda sobituv ja hästi kooskõlas ümbritseva keskkonnaga.

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulist ebasoodsat keskkonnamõju piirkonna maakasutusele.

* 1. Geoloogia ja hüdrogeoloogia, pinnas, pinna- ja põhjavesi
     1. Olemasolev olukord
        1. Geoloogia ja hüdrogeoloogia, pinnas

Planeeringuala paikneb Viimsi poolsaare kirdeosas Alam-Kambriumi ladestiku Lontova kihistul, kus aluspõhja pealmise osa moodustavad rohekashallid, violetsed või kirjud savid, aleuroliidid ja liivakivid. Kagu-Eesti vööndis esineb lasumis murenemiskoorik. Aluskorra moodustavad anorogeensed rabakivigraniitide plutoonid. Planeeringuala jääb õhukese pinnakattega (2m) alale, mille moodustavad nõrgalt leetunud mullad (Lkl). Planeeringuala piirkonna keskmine geoloogiline lõige on detailselt kirjeldatud tabelis 4.1.

Tabel 4.1. Keskmine geoloogiline lõige Leppneeme küla piirkonnas, kus asub käesolev planeeringuala

|  |  |
| --- | --- |
| Sügavus | Kivimi litoloogiline kirjeldus |
| 0.00-2.00 m | liiv, saviliiv, rahnud |
| 2.00-64.00 m | savi liivakivi vahekihtidega |
| 64.00-76.0 m | liivakivi sinisavi vahekihtidega |
| 76.00-110.00 m | liivakivi aleuroliidi vahekihtidega |

Planeeringualast põhja jääva naaberkinnistu (Räime) maapinna kõrgus on keskmiselt 1,5 m merepinnast. Alast lõunasse jääva Vana-Mihkli (naaberkinnistu leppneeme Sadama tee 17 naaber) kinnistu kõrgus on *ca* 1 m merepinnast. Sellest tulenevalt on planeeringuala ulatuses ette nähtud mere äärde 1 m kõrguse kaldakindlustuse rajamine ja maapinna tõstmine kogu planeeringuala ulatuses *ca* 1 m kõrguseks.

* + - 1. Pinna- ja põhjavesi

Viimsi valla mandriosa ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2009 - 2020[[4]](#footnote-4) järgi on Viimsi vallas vooluveekogudeks põhiliselt maaparanduskraavid. Looduslikud pinnaveekogud maismaal puuduvad.

Valla mandriosa ühisveevärkides tarbitakse põhiliselt sinisavialust põhjavett, mis on reostuse eest hästi kaitstud. Peamiseks veeallikaks on Viimsi poolsaarel Kambrium-Vendi (Cm-V) veekompleks, mis jaguneb kaheks - gdovi ja voronka veehorisondiks. Puurkaevude jõudlus on suur, ulatudes uuematel kaevudel kuni 50 m³/h. Vastavalt Keskkonnaministri 06.04.06 käskkirjale nr 396 “Harju maakonna põhjaveevarude kinnitamine”[[5]](#footnote-5) on piirkonnas põhjaveevarud Kambrium-Vendi veekompleksist määratud 4500 m³/d ning see on tagatud tarbevaruna 2030.aastani.

Planeeringuala jääb terves ulatuses Tallinna reoveekogumisalale (RKA0370010), mille pindala on *ca* 24260 ha ja hinnanguline reostuskoormus - 468 tuh inimekvivalenti ja kogu alal tekkiv reovesi juhitakse vastava(te) lepingu(te) alusel Tallinna ühiskanalisatsiooni.

* + 1. Eeldatav mõju

Kaldakindlustuse rajamine ja maapinna tõstmine eeldab pinnasetööde teostamist Läänemere kaldal, millega seoses on eelnevalt vajalik mere kaldal ehitusplatsi eraldamine masinate liikumiseks. KeHJS §6 lg 2 p1 järgi ei avalda planeeringuala maaparandustööd olulist keskkonnamõju. Täpsem vertikaalplaneerimise lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel, võttes arvesse naaberkinnistute kõrgusi ja vältides sademevee valgumist nendele.

Planeeringualal on Kambrium-Vendi puurkaevude vesi pinnalt lähtuva reostuse eest hästi kaitstud ning kavandatava tegevusega ei avaldu mõju põhjaveele. Alale ei planeerita potentsiaalselt ohtlikke reostuse riskiga tegevusi.

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulist ebasoodsat keskkonnamõju pinna- ja põhjaveele.

* 1. Taimkate
     1. Olemasolev olukord

Kavandatava planeeringuala piirkonnas ei paikne väärtuslikke taimekoosluseid. Maa-ameti geoportaali maakatte kõrgusmudeli järgi on taimkate valdavalt maapinna tasemel - üksikute puude põõsaste kõrgus on 2-6 m. Kuna tegu on äri- ja/tootmishoonetega hoonestatud piirkonnaga, siis puudub planeeringualal oluline väärtus ökoloogilises mõttes.

* + 1. Eeldatav mõju

Planeeringualal likvideeritakse olemasolev võsa ning asemele istutatakse pikaealiste puude noored ja elujõulised eksemplarid. Ehitustööde käigus asendatakse osaliselt hävinev taimestik väärtusliku haljastusega, mis loob omaette väärtuse.

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulist ebasoodsat keskkonnamõju piirkonna taimestikule, kuna ehitustegevusele ei jää ette kõrge väärtusega puid, seega olulist kahju taimestikule ei avaldata.

* 1. Kaitstavad loodusobjektid, sh natura 2000 alad
     1. Olemasolev olukord

Geoinfosüsteemi EELIS andmetel ei ole kavandataval planeeringualal kaitstavate taimeliikide leiukohtasid ega loomaliikide elupaikasid.

Lähimad kaitsealad on Leppneeme-Tammneeme maastikukaitseala (KLO5000009), mis asub planeeringualast *ca* 450 m kagus ning Rohuneeme maastikukaitseala (KLO5000008) *ca* 1,5 km idas. Leppneeme-Tammneeme maastikukaitseala on kohalik kaitstav objekt, mille pindala on 242,6 ha. Rohuneeme maastikukaitseala on kohalik kaitstav objekt, mille pindala on 243,62 ha.

Planeeringualal ei ole fikseeritud kaitsealuste taimeliikide kasvukohtasid ega kaitsealuste loomaliikide elupaiku. Lähimad kaitsealuste taimeliikide kasvukohad ja loomaliikide elupaigad jäävad planeeringualast *ca* 2,5km edelasse.

Planeeringuala ei jää Natura 2000 võrgustiku aladele, lähimaks Natura alaks on Pirita jõeoru maastikukaitseala (KLO1000216), mis jääb planeeringualalt *ca* 7,3 km lõuna poole. Pirita jõeoru maastikukaitseala kaitse-eesmärk on Pirita jõeoru, sealsete terrasside, paljandite ja taimekoosluste ning metsade kaitse.

* + 1. Eeldatav mõju

Planeeringuga kavandatu ei oma olulist keskkonnamõju kaitsealadele ega kaitstavatele üksikobjektidele, kuna eeldatava ehitustegevuse kui ka hilisema ekspluatatsiooni käigus ei ole eeldada häiringute levimist planeeringualalt välja. Lähimad kaitsealad ja kaitstavad looduse üksikobjektid jäävad planeeringualalt ja selle vahetust mõjualast eemale ning negatiivse keskkonnamõju avaldumine piirkonna kaitsealade ja kaitstavate üksikobjektide kaitse-eesmärkide saavutamisele ei ole tõenäoline.

Kuna lähimad Natura alad ja Natura elupaigatüübid jäävad planeeringualast veel kaugemale, kui kaitsealad, siis ei ole eeldada negatiivse keskkonnamõju avaldumist Natura aladele ja elupaigatüüpidele.

* 1. Sotsiaalmajanduslik mõju

Sotsiaalmajanduslike mõjude all peetakse KeHJS-e kohaselt silmas soodsat või ebasoodsat mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale. Ala väljaarendamine võib teatud juhtudel muuta piirkonna liikluskorraldust ja põhjustada liiklustiheduse kasvu, muuta inimeste väljakujunenud harjumuste (sh kasutatavate radade, rohealade kasutamise) mustrit ja teatud juhtudel mõjutada kinnisvara hindasid turul. DP elluviimisel võib vähesel määral suureneda piirkonna sõiduautode liikluskoormust.

Ala elamurajoonina ja puhkerajoonina väljaarendamine muudab piirkonna atraktiivsemaks, mis omakorda loob tingimused piirkonna kiiremaks majanduslikuks arenguks, maksujõulise elanikkonna kasvuga suureneb nõudlus mitmete teenuste osas ja seega luuakse eeldused uute teenuste pakkumiseks.

Kogu arendusel on alale sotsiaalmajanduslikult pigem positiivne mõju, kuna planeeringualale luuakse turismi-, matka- ja väljasõidukoha võimalus, mis toetab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu eesmärki arendada matka- ja jalgrattaturismi valla erinevates piirkondades. Samuti toetab planeeritav karavanipark Leppneeme sadama tegevust ja arengut, tuues piirkonda juurde turiste ning ka vastupidi, pakkudes sadamasse saabuvatele inimestele majutust.

Positiivse aspektina võib välja tuua ka DP elluviimisel tänava rajamise, mis saab olema planeeritavale alale juurdepääsuks Leppneeme Sadama teelt, samuti on see juurdepääsuks põhjas asuvale naabrile, Räime kinnistule.

* 1. Ehituskeeluvööndi vähendamisega kaasnevad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisel tuleb planeeritava parkimisala rajamiseks Läänemere ranna ehituskeeluvööndit vähendada. LKS § 40 lõike 1 kohaselt võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Geoinfosüsteemi EELIS andmetel ei ole kavandataval planeeringualal kaitstavate taimeliikide leiukohtasid ega loomaliikide elupaikasid. Planeeringuga kavandatu ei oma olulist keskkonnamõju kaitsealadele ega kaitstavatele üksikobjektidele, kuna kavandatava ehitustegevuse kui ka hilisema ekspluatatsiooni käigus ei ole eeldada häiringute levimist väljapoole planeeringuala. Lähimad kaitsealad ja kaitstavad looduse üksikobjektid jäävad planeeringualalt ja selle vahetust mõjualast eemale ning negatiivse keskkonnamõju avaldumine piirkonna kaitsealade ja kaitstavate üksikobjektide kaitse-eesmärkide saavutamisele ei ole tõenäoline. Samuti pole eeldada negatiivse keskkonnamõju avaldumist Natura aladele ja elupaigatüüpidele, kuna lähimad Natura alad ja Natura elupaigatüübid jäävad planeeringualast veel kaugemale, kui kaitsealad.

Planeeritav parkimisala asub osaliselt ranna ja kalda ehituskeeluvööndis ning jääb rannajoonest kõige lähemas punktis ca 20 m kaugusele ehk mitte lähemale, kui veeseaduse § 29-ga sätestatud veekaitsevööndi ulatus. Parkimisalale ei kavandata kõvakattega teid ja platse, mis muudaksid oluliselt planeeringuala veerežiimi.

Planeeritava parkimisala ja juurdepääsuteede ala on kaetud võsaga, seda on varasemalt inimtegevuse poolt mõjutatud ja seal ei asu väärtuslikke taimekoosluseid. Tegu on äri- ja tootmishoonetega hoonestatud piirkonnaga ning planeeringualal puudub oluline ökoloogiline väärtus. Kavandatava tegevuse raames likvideeritakse planeeringualal olemasolev võsa ning asemele istutatakse pikaealiste puude noored ja elujõulised eksemplarid. Ehitustööde käigus asendatakse planeeringualal osaliselt hävinev taimestik väärtusliku haljastusega, mis loob seal puhkealale kohase väärtuse.

Planeeringuala ulatuses on ette nähtud mere äärde 1 m kõrguse kaldakindlustuse rajamine ja maapinna tõstmine kogu planeeringuala ulatuses ca 1 m kõrguseks. LKS § 38 lg 4 p 2 alusel ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud ranna kindlustusrajatisele. Maa-ameti üleujutusalade kaardirakenduse andmetel ei asu planeeringuala korduva üleujutusega alal.

Kavandataval arendusel on piirkonnale sotsiaalmajanduslikult pigem positiivne mõju, kuna planeeringualale luuakse turismi-, matka- ja väljasõidukoha võimalus, mis toetab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu eesmärki arendada matka- ja jalgrattaturismi valla erinevates piirkondades. Samuti toetab planeeritav karavanipark Leppneeme sadama tegevust ja arengut, tuues piirkonda juurde turiste ning pakkudes sadamasse saabuvatele inimestele majutust.

**Taotletava ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek planeeringualal on 3 620 m2. Ala ei oma looduskaitselisest aspektist kõrget väärtust ja ehituskeeluvööndi vähendamine planeeringuga taotletava piirini ei kahjusta Läänemere kalda kaitse-eesmärkide saavutamist.**

Ehituskeeluvööndi taotletav piir on näidatud Lisa 1 oleval eskiisil.

* 1. Müratase

Peamine planeeringuala mürasituatsiooni mõjutada võiv tegur on liiklusmüra. Planeeringuala piirneb kagust Leppneeme Sadama teega, mis on Viimsi vallas pigem vähe sõidetavaks piirkonnaks, kus liikluskoormus on väike – Maanteeameti liiklusloenduse alusel oli Leppneeme sadama teel (tee nr 11253) 2016. a keskmine ööpäevana liikluskoormus 190 autot. Lisaks on teel kiiruspiirang 30 km/h. Suuremat piirkonda teenindaval Leppneeme teel (tee nr 11252) oli keskmine ööpäevana liikluskoormus 2191 autot ööpäevas, teel on kiiruspiirang 50 km/h.

Teatud müra allikaks on ka sadama tegevus, kuid ulatuslikumad elamualad jäävad sadamast ca 200 m kaugusele kagusse ja ca 500 m kaugusele edelasse.

Keskkonnamüra normatiivsed väärtused on kehtestatud keskkonnaministri määruses „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (vastu võetud 16.12.2016 nr 71). Määruse nõudeid tuleb täita linnade ja asulate planeerimisel ja ehitusprojektide koostamisel.

Välismüra normtase on A-korrigeeritud (inimkõrva tundlikkust arvestav) ekvivalentne helirõhutase LpA,eq,T. Päevane ajavahemik on 07.00-23.00 (sh õhtune aeg 19-23), öine ajavahemik vastavalt 23.00-07.00. Eraldi normatiivid on kehtestatud liiklus- ja tööstusmürale.

Kavandatav tegevus, sh karavanipark, ei muuda oluliselt piirkonna liikluskoormust, eelkõige sõltub see sadama ja piirkonna üldisest arengust. Karavaniparki külastatakse reeglina pikemaks ajaks kui ööpäev. Kuna karavanipark rajatakse vahetult sadama kõrvale, siis ei ole karavanipargi müra (nt autode liikumine, olmemüra) tõenäoliselt eristatav sadama mürast.

Seega kavandatava tegevusega ei kaasne mürataseme suurenemist võrreldes praeguse olukorraga.

Müraallikaks on ka ehitustegevus. Tegemist on tavapäraste ehitustöödega ja nende käigus tekkiva müra leevendamiseks on standardsed meetmed (vt ptk 3.8).

* 1. Välisõhu saastamine ja muud mõjutegurid

Piirkonnas puuduvad oluliselt välisõhku saastavad tegevused. Lähimaks välisõhu kvaliteeti oluliselt mõjutavaks objektiks on Muuga sadam, kuid see jääb Leppneeme sadamast ca 6,5 km kaugusele kagu suunal. Kavandatava tegevusega ei lisandu olulisi välisõhu punktsaasteallikaid (eluhoone soojusenergiaga varustamiseks kavandatakse maakütet, karavanipargis on elektrikütte radiaatorid ja õhksoojuspump), seetõttu ei muutu ka välisõhu kvaliteet võrreldes väljakujunenud olukorraga.

Samalaadselt ei ole kavandatav tegevus olulise ressursikasutusega, sellega ei kaasne teadaolevalt vibratsiooni, valgust, soojust ja kiirgust tasemetel, mis võiks mõjutada piirkonnas välja kujunenud olemasolevaid tasemeid.

Karavanipargis tekkiv reovesi, sh karavaniautode reovesi juhitakse Tallinna ühiskanalisatsiooni. Ühiskanalisatsiooni juhtimise tingimused saadakse vee-ettevõtjalt, täiendavad reovee kogused tekivad olmetegevusest ja ei mõjuta kanalisatsioonirajatisi ega reoveepuhastit.

Ka tekkivad jäätmed on olmelise iseloomuga. Kavandatavast tegevusest tekkinud jäätmed tuleb liigiti koguda vastavalt Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmevaldaja peab liituma korraldatud olmejäätmete veo süsteemiga. Täiendavate koguste jäätmete teke ja käitlus ei ole olulise keskkonnamõju allikaks.

Keskkonnamõju võib põhjustada ka ehitustegevus – tolmusaaste, vibratsioon jms. Tegemist on tavapäraste ehitustöödega ja nende käigus tekkivate mõjude leevendamiseks on standardsed meetmed (vt ptk 3.8).

* 1. Leevendavad meetmed ja seire

Järgnevalt on kokkuvõtvalt loetletud leevendavad meetmed, millega tuleb Mihkli-I, Mihkli-II ja Leppneeme Sadama tee 19 kinnistute planeerimisel arvestada, eesmärgiga vältida ja minimeerida tegevusest tulenevat negatiivset keskkonnamõju:

* Ehitusaegse mürahäiringu vältimiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile).
* Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega.
* Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruktsioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

Tegevuse kavandamisel, ehitamisel ja ekspluateerimisel tuleb täita keskkonna-alaste õigusaktide nõudeid ja olemasoleva olukorra kohta kehtestatud meetmeid nagu kiiruspiirangud vms. Täiendavate leevendavate meetmete, sh keskkonnaseire rakendamine ei ole vajalik.

1. Kokkuvõte

Käesolev keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang on koostatud Viimsi vallas asuvate Leppneeme küla kinnistute detailplaneeringuga kavandatavale tegevusele. Töö tugineb Hendrikson & Ko koostatud Viimsi vallas Leppneeme külas Mihkli-I, Mihkli-II ja Leppneeme Sadama tee 19 detailplaneeringu eskiislahendusele ning seletuskirjale.

Kavandatavaks tegevuseks on Mihkli-I, Mihkli-II, Leppneeme Sadama tee 19 kinnistutest ja reformimata riigimaast kahe krundi moodustamine, mis üldisemas plaanis ei too kaasa maakasutusega kaasnevaid muutusi. Merekallas jääb avalikult kasutatavaks ja kaldakindlustused tagavad kaldajoone püsimise.

Kogu arendusel on alale sotsiaalmajanduslikult pigem positiivne mõju, kuna planeeringualale luuakse turismi-, matka- ja väljasõidukoha võimalus, mis toetab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu eesmärki arendada matka- ja jalgrattaturismi valla erinevates piirkondades. Samuti toetab planeeritav karavanipark Leppneeme sadama tegevust, tuues piirkonda juurde turiste ning ka vastupidi, pakkudes sadamasse saabuvatele inimestele majutust.

Hinnatav detailplaneering ei mõjuta teiste strateegilisi planeerimisdokumentide sisu ja koostamist. Tegemist ei ole strateegilise planeerimisdokumendiga, mis oleks seotud keskkonnakaalutluste integreerimisega teistesse valdkondadesse, samuti puudub seos Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisega.

Piirkonnas puuduvad kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 alad, samuti kultuurilise väärtusega vm tundlikud objektid ja alad.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta erinevate mõjutegurite lõikes olulist keskkonnamõju, samuti puudub erinevate tegurite oluline kumulatiivne mõju nii looduskeskkonnale, inimese tervisele kui varale. Piirkonnas väljakujunenud keskkonnaseisund on eelkõige määratud Leppneeme sadama tegevusega ja kavandatava tegevuse lisamisel see ei olulisel määral ei muutu. Karavanipargi mõjuala jääb selle lähialale ja ei suurenda sadama mõjuala ulatust. Kavandatava tegevusega ei kaasne piiriülest mõju.

Teatud mõjuga on ka ehitustööd. Tegemist on tavapäraste ehitustöödega ja nende käigus tekkivate mõjude leevendamiseks on standardsed meetmed.

Taotletava ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek planeeringualal on 3 620 m2. Ala ei oma looduskaitselisest aspektist kõrget väärtust ja ehituskeeluvööndi vähendamine planeeringuga taotletava piirini ei kahjusta Läänemere kalda kaitse-eesmärkide saavutamist

**Käesoleva töö koostamisel on ekspertgrupp jõudnud seisukohale, et Viimsi valla Leppneeme küla Mihkli-I, Mihkli-II ja Leppneeme Sadama tee 19 kinnistute detailplaneeringu elluviimisel ei ole oodata olulise keskkonnamõju tekkimist ja KSH läbiviimine ei ole vajalik, kuid arendaja peab rangelt kinni pidama seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest ja tagama looduskeskkonna säilimise.**

1. Kasutatud kirjandus

Harju maakonnaplaneering I etapp. Harju Maavalitsus. 1998. <https://harju.maavalitsus.ee/harju-maakonnaplaneering-19991>

Harju maakonnaplaneering 2030+. <https://harju.maavalitsus.ee/documents/182179/12576743/1988_Harju_MP_Seletuskiri_2016-06-27.pdf/461b9f14-ac16-4aaa-8835-d69742a738cb>

Viimsi valla arengukava aastani 2018-2022: [https://www.riigiteataja.ee/aktilisa/4230/9201/7001/Lisa\_M-13.pdf#](https://www.riigiteataja.ee/aktilisa/4230/9201/7001/Lisa_M-13.pdf)

Viimsi vald. Mandriosa ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2009—2020

<http://www.viimsivald.ee/public/Viimsi_VK_MO_Seletuskiri_220509.pdf>

Harju maakonna põhjaveevarude kinnitamine <http://www.envir.ee/sites/default/files/2006_kk_harjumaa.pdf>

Maa-ameti geoportaali erinevad rakendused

Lisad

Lisa 1. Mihkli-I, Mihkli-II ja Leppneeme Sadama tee 19 kinnistute detailplaneeringu eskiislahendus

Lisatud eraldi elektroonilise failina

1. Harju maakonnaplaneering I etapp. Harju Maavalitsus. 1998. https://harju.maavalitsus.ee/harju-maakonnaplaneering-19991 [↑](#footnote-ref-1)
2. Harju maakonnaplaneering 2030+. https://harju.maavalitsus.ee/documents/182179/12576743/1988\_Harju\_MP\_Seletuskiri\_2016-06-27.pdf/461b9f14-ac16-4aaa-8835-d69742a738cb [↑](#footnote-ref-2)
3. Viimsi valla arengukava aastani 2018-2022: https://www.riigiteataja.ee/aktilisa/4230/9201/7001/Lisa\_M-13.pdf# [↑](#footnote-ref-3)
4. Viimsi vald. Mandriosa ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2009—2020 http://www.viimsivald.ee/public/Viimsi\_VK\_MO\_Seletuskiri\_220509.pdf [↑](#footnote-ref-4)
5. Harju maakonna põhjaveevarude kinnitamine http://www.envir.ee/sites/default/files/2006\_kk\_harjumaa.pdf [↑](#footnote-ref-5)