

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

13. detsember 2013 nr 1373

Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine: Lubja küla, kinnistu Ees-Vanatoa

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu jagamine elamukruntideks ja ühe kaitsehaljastuse maa sihtotstarbega katastriüksuse moodustamine, vastavalt Lubja küla klindiasangu piirkonna üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvetele ja ehitusõiguse määramine üksikelanute ning vajadusel ka abihoonete ehitamiseks.

Selgitamaks välja, kas kavandatav tegevus on „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud detailplaneering, s.o detailplaneering, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust või kavandatav tegevus on eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2–4 sätestatust, on koostatud järgnev analüüs. Kavandatav tegevus ei kuulu „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine on kohustuslik. Kui kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja selgitama välja, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. Käesoleval juhul kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõike 2 punkti 10 nimetatud tegevuse alla, s.t tegemist on infrastruktuuri ehitamise ja hilisema kasutamisega. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ (VV määrus) § 13 punkti 2 kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust kaaluda KeHJS § 6 lõikes 1 ning VV määruhes nimetatamata juhul ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla-, ülikooli-, vangla- ning muude samalaadsete projektide arendamisel. Antud juhul ei ole tegemist elamurajooni ehitamisega vaid kahe üksikelanukrundi moodustamisega ning nendele ehitusõiguse määramisega üksikelanute ja abihoonete ehitamiseks, vastavuses kehtiva Lubja küla klindiasangu üldplaneeringuga, mille menetluse raames on keskkonnamõju hindamine ka läbi viidud. KeHJS-is toodud KSH eelhindamist, KSH algatamist ja KSH algatamata jätmist reguleerivate sätete täpsustamiseks on AS Maves koostanud Keskkonnaministeeriumi tellimusel juhendmaterjali „Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhend“, mille kohaselt, kui tegevus kajastub KeHJS § 6 lõikes 2, aga mitte VV määruhes, siis ei ole vaja KSH vajalikkust kaaluda.

Eeltoodule tuginedes ei viida läbi KSH eelhindamist. Samuti ei ole vajalik algatada KSH menetlust, kuna kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara ning lähtub liigilt üldisemast planeeringust, mille menetluse raames on keskkonnamõju ka hinnatud.

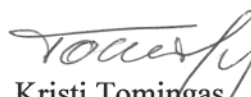
Eeltoodu alusel, juhindudes „Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse“ § 30 lõike 1 punktist 2, „Planeerimisseaduse“ § 10 lõigetest 5 ja 7, „Viimsi valla ehitusmääruse“ § 3 lõike 1

punktist 1, § 9 lõikest 7, „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ § 35 ning arvestades Raido Aroni 5.02.2013. a taotlust nr 10-10/610 ning asjaolu, et planeeritava kinnistu omanikuga on 14.11.2013. a Tallinna Notari Priidu Pärna notaribüroos sõlmitud võlaõiguslik leping kinnistu jagamise tulemusel tekkiva kinnistu (transpordimaa) tasuta võõrandamise kohta ning kinnistule planeeritava avalikult kasutatava tolmuva kattega tee ja sõidukite ümberpööramise platsi koos tee juurde kuuluva projektikohase haljastusega omal kulul väljaehitamise kohustamiseks:

1. Algatada detailplaneering Lubja külas kinnistul Ees-Vanatoa, kinnistu jagamiseks ja kolme elamukrundi, kahe transpordimaa sihtotstarbega katastriüksuse ja ühe kaitsehaljastuse maa sihtotstarbega katastriüksuse moodustamiseks ning krundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja vajadusel ühe abihoone ehitamiseks.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt korralduse lisale.
3. Kooskõlastatud detailplaneering tuleb esitada vallavalitsusele vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul planeeringu lähteülesande kinnitamise kuupäevast arvates. Vallavalitsus võib põhjendatud taotluse alusel pikendada detailplaneeringu esitamise tähtaega. Taotlus detailplaneeringu esitamise tähtaja pikendamiseks tuleb esitada hiljemalt üks kuu enne detailplaneeringu esitamise tähtaja lõppemist. Kui detailplaneering ei ole tähtaegselt esitatud, kaotab detailplaneeringu algatamise otsus kehtivuse.
4. Jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine Viimsi vallas Lubja külas kinnistu Ees-Vanatoa detailplaneeringule.
5. Korralduse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
7. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

Alvar Ild
vallavanem

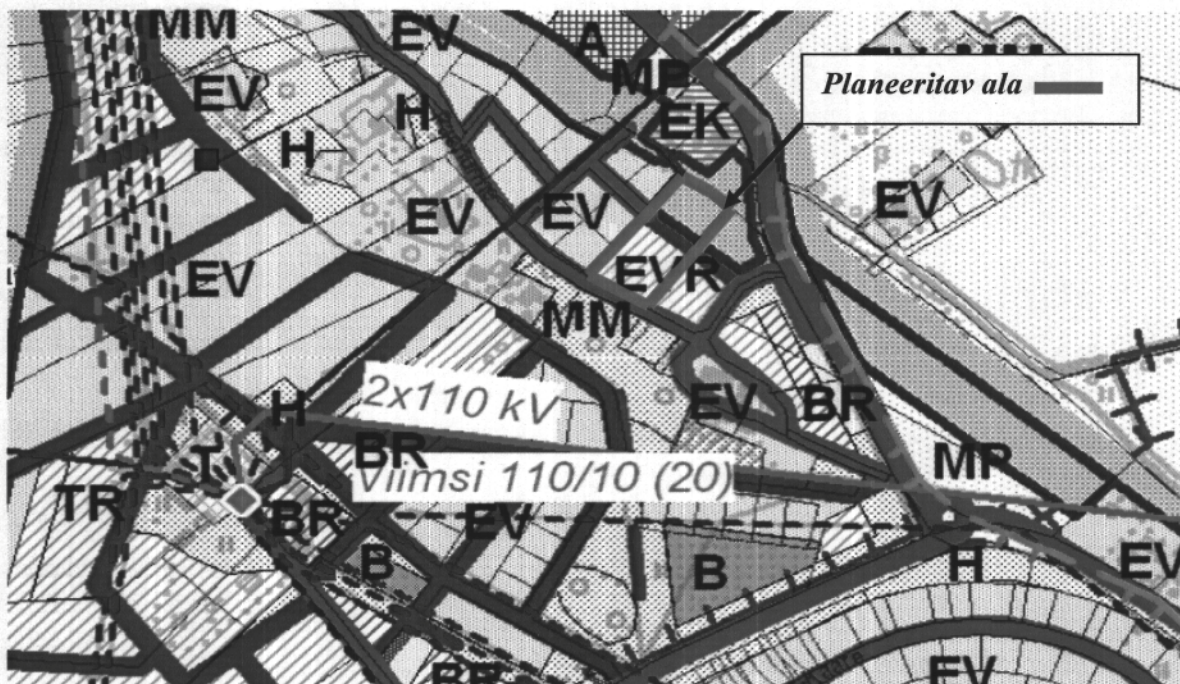



Kristi Tomingas
vallasekretär

LÄHTEÜLESANNE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritav ala hõlmab kinnistut Ees-Vanatoa, mis asub Viimsi vallas Lubja külas Lubja tee ja Paenurme tee vahelisel rohumaal, osaliselt väljakujunenud hoonestusega elumupiirkonna kõrval. Planeeritava ala asukoht on määratud alloleval skeemil ja on piiritletud punase kontuuriga:



2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu jagamine, et moodustada kolm elamukrunti ning määrata ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks, korrastada piirkonna teedevõrk ja moodustada kaitsehaljastuse maa sihtotstarbega katastriüksus.

3. Vastavus üldplaneeringule:

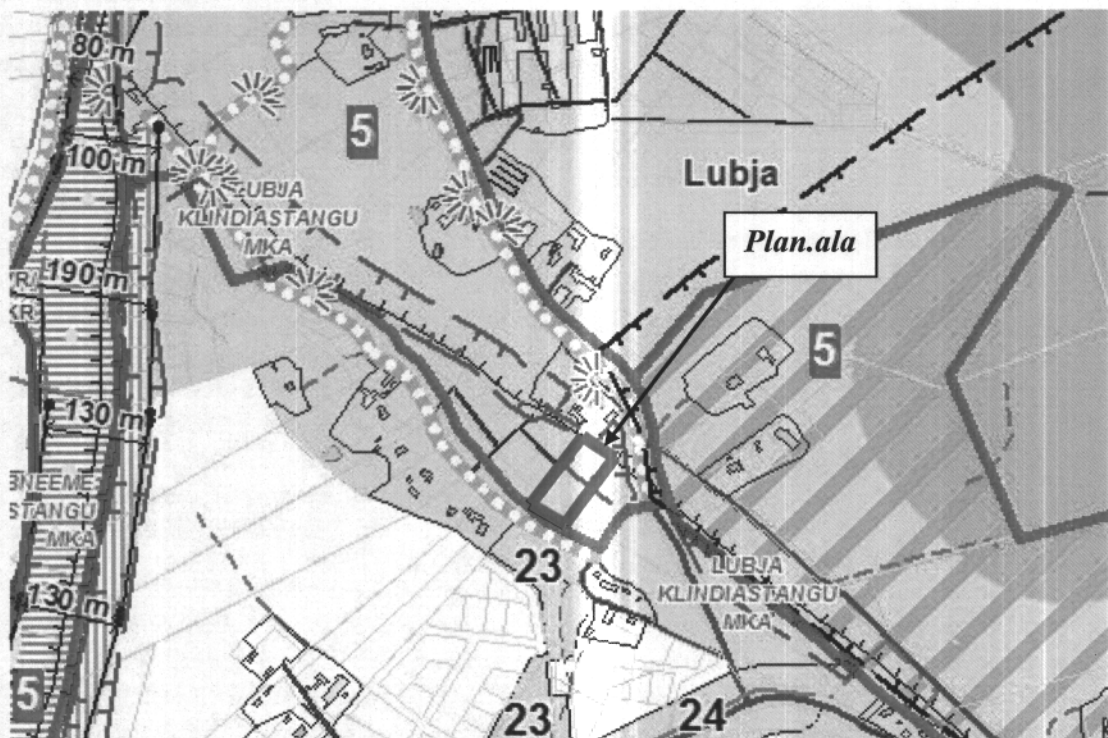
Käesolev detailplaneering vastab kehtivale Lubja küla klindiasangu piirkonna üldplaneeringule, mille kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks väikeelamute maa ja kaitsehaljastuse maa (vt allolev skeem). Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ kohaselt on piirkonna krundi minimaalne lubatud suurus 1500 m², mida tuleb koostatavas detailplaneeringus järgida. Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt asub kinnistu rohevõrgustiku puhveralal, kus kinnistu hoonestamine on võimalik üldplaneeringuga määratud maakasutuse alusel ja tingimustel, miljöövärtuslikul alal number 5

(maastikumiljöö) ja osaliselt kohalikul tasandil kaitstaval Lubja klindiastangu maastikukaitsealal (s.o planeeritav kaitsehaljastuse maa sihtotstarbega osa).

Planeeritava kinnistu paiknemine Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneeringus:



Planeeritava kinnistu paiknemine üldplaneeringu teemaplaneeringus „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“:



4. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

- Detailplaneeringu alusplaanina on lubatud kasutada kuni 1 aasta vanust topogeodeetilist mõõdistust, lisaks planeeritavale alale mõõdistada vähemalt 20 meetri laiune ala väljapool planeeritava ala piiri.
- Detailplaneeringuga on lubatud moodustada kuni kolm elamukrunti ja määrata krundi ehitusõigus ühele üksikelamule ning ühele abihoonele.
- Arhitektuursete tingimuste (s.h katusekalde) määramisel arvestada kavandatavate hoonete sobivust ümbritseva hoonestusega. Planeeringuga tagada harmooniline arhitektuurne keskkond.
- Parkimine lahendada omal krundil.
- Detailplaneeringuga moodustada lisaks elamumaad kaitsehaljastusest eraldavale transpordimaa katastriüksusele, eraldiseisev katastriüksus Paenurme tee laiendamiseks, sarnaselt külgneva maa-ala – Uus-Pärtle maaüksuse detailplaneeringu lahendusele.
- Detailplaneeringuga lahendada sademevee ärajuhtimine.
- Planeerimisel arvestada, et piirkonnas esineb kõrgendatud radoonioht. Selgitada planeeritava maa-ala pinnaseõhu radooni sisaldus ja vajadusel määrata leevendavad meetmed hoonete projekteerimisel radoonihust lähtuva negatiivse mõju vähendamiseks.

5. Vajalikud kooskõlastused:

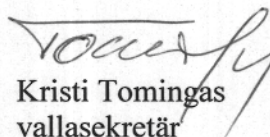
- Põhja-Eesti Päästkeskus

6. Kirjalikud seisukohad või nõusolekud:

- Planeeringuala kinnisasja omanik
- Naaberkinnisasjade omanikud (juhul kui soovitakse rakendada PlanS § 22 lõike 1 punkti 1 kohast menetlust)
- Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

Alvar Ild
vallavanem




Kristi Tomingas
vallasekretär