

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

31. mai 2013 nr 628

Detailplaneeringu algatamine ja lähte-ülesande kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine: Haabneeme alevik, kinnistud Telli 4, Praaga 7, Kristjani 3, Andrese 4, Madise 5, Vana-Suuraia ja Ees-Uustalu ning alaga vahetult külgnev jätkuvalt riigi omandis olev maa

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maa-ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõiguse määramine ärihoonestuse (kaubanduskeskus, büroopinnad) kavandamiseks ja rohevõrgustiku koridori asukoha määramine, vastavalt Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvetele ja üldplaneeringu teemaplaneeringule „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“.

Selgitamaks välja, kas kavandatav tegevus on „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud detailplaneering, so 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 keskkonnajuhtimis-süsteemi 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, so tegemist on infrastruktuuri ehitamine ja hilisema kasutamisega. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ (VV määrus) § 13 punkti 2 kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust kaaluda KeHJS § 6 lõikes 1 ning VV määruuses nimetatata juhul ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla-, ülikooli-, vangla- ning muude samalaadsete projektide arendamisel. Antud juhul on tegemist kaubandus- ja ärikeskuse hoone(te)le ehitusõiguse määramisega. Selle tulemusel kasvab detailplaneeringualal liiklus- ja inimvoogude hulk, kuid tegu on üldplaneeringu kohase maakasutuse elluviimisega, millega kaasnevaid mõjusid on hinnatud üldplaneeringu koostamisel.

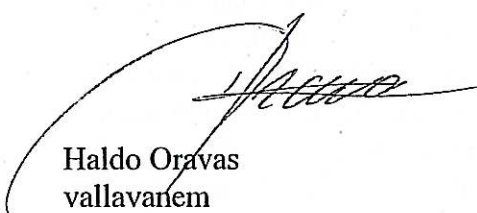
KeHJS-is toodud KSH eelhindamist, KSH algatamist ja KSH algatamata jätmist reguleerivate sätete täpsustamiseks on AS Maves koostanud Keskkonnaministeeriumi tellimusel juhendmaterjali „Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhend“, mille kohaselt, kui tegevus kajastub KeHJS § 6 lõikes 2, aga mitte VV määruuses, siis ei ole vaja KSH vajalikkust kaaluda.

Eeltoodule tuginedes ei viida detailplaneeringu menetluse raames läbi KSH eelhindamist. Samuti ei ole vajalik algatada KSH menetlust, kuna kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju

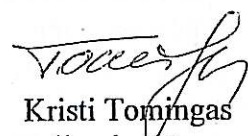
ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara ning lähtub üldisemast planeeringust.

Aluseks võttes eeltoodu, „Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse“ § 30 lõike 1 punkti 2, „Planeerimisseaduse“ § 10 lõiked 5 ja 7, „Viimsi valla ehitismääruse“ § 3 lõike 1 punkti 1, § 9 lõike 7, „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ § 35 ning lähtudes Kaarsilla Kinnisvara OÜ 09.06.2011. a taotlusest nr 10-10/2532:

1. Algatada detailplaneering Haabneeme alevikus, kinnistutel Telli 4, Praaga 7, Kristjani 3, Andrese 4, Madise 5, Vana-Suuraia ja Ees-Uustalu ning alaga vahetult külgneval jätkuvalt riigi omandis oleval maal, kinnistute jagamiseks kruntideks ja sihtotstarvete määramiseks ärimaaks ning rohevõrgustiku koridori jaoks üldkasutava maa sihtotstarbega katastriüksuse moodustamiseks, vastavalt üldplaneeringu teemaplaneeringule „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, samuti krundi ehitusõiguse määramiseks kaubandus- ja ärikeskuse hoone(te)le, maa-ala tehnovõrkudega varustamiseks ja liikluskorralduse täpsustamiseks.
2. Kinnitada planeeringu 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 Haabneeme alevikus, kinnistute Telli 4, Praaga 7, Kristjani 3, Andrese 4, Madise 5, Vana-Suuraia ja Ees-Uustalu ning alaga vahetult külgneva jätkuvalt riigi omandis oleva maa 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.



Haldo Oravas
vallavanem

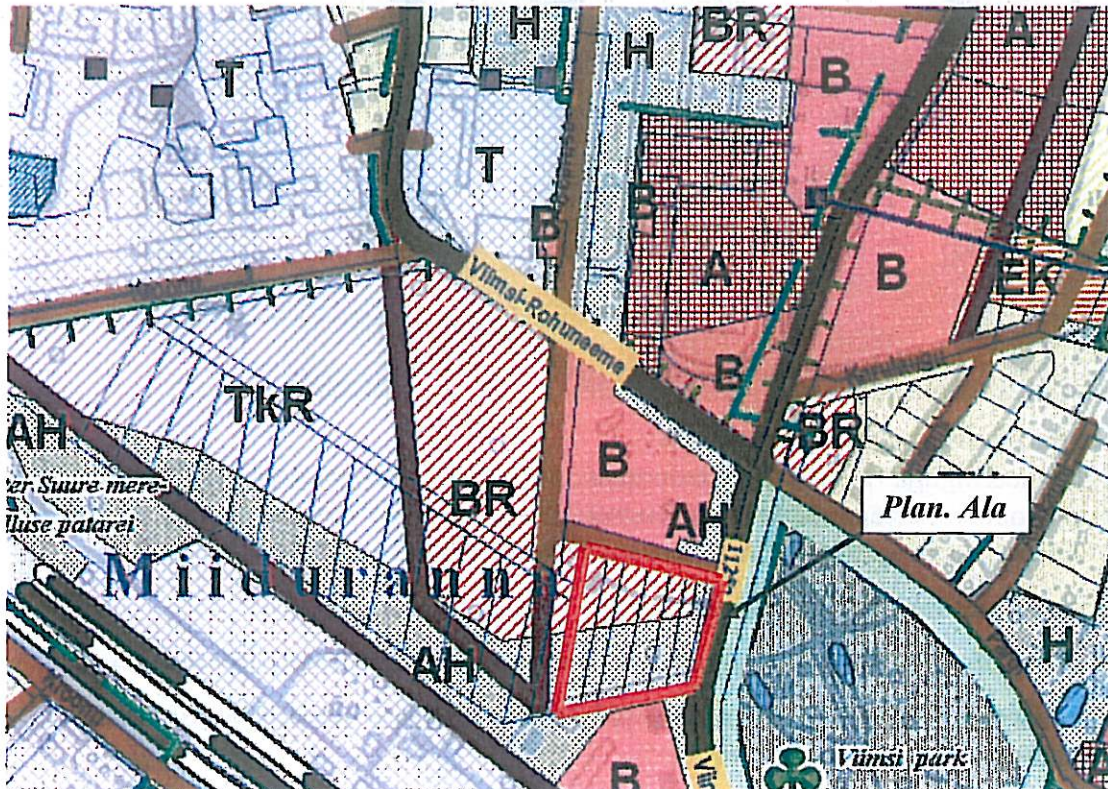


Kristi Tomingas
vallasekretär

LÄHTEÜLESANNE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritav ala asub Viimsi Vallas Haabneeme alevikus kinnistutel Telli 4, Praaga 7, Kristjani 3, Andrese 4, Madise 5, Vana-Suuraia ja Ees-Uustalu ning alaga vahetult külgneval jätkuvalt riigi omandis oleva maal. Planeeritava ala asukoht on määratud alloleval üldplaneeringu kaardil ning on piiritletud punase kontuuriga:



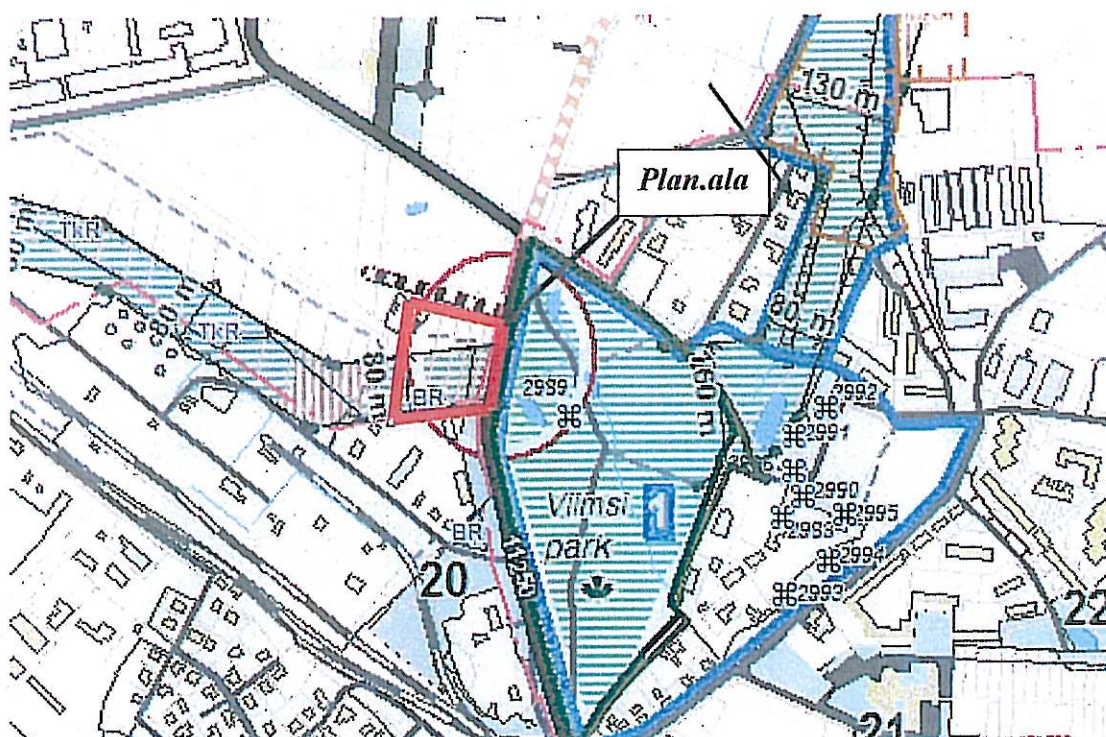
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine kaubandus- ja ärikeskuse hoonetele (s.h kaubandus-, teenindus-, büroopindade kavandamine) ja rohevõrgustiku koridori maa-ala määramine. Lisaks lahendatakse detailplaneeringuga maa-ala tehnovõrkudega varustamise põhimõtted, sõidu- ja kergliiklusteede ning parkimisalade paiknemine ja liikluskorralduse põhimõtted.

3. Vastavus üldplaneeringule:

Käesolev detailplaneering vastab kehtivale Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule – üldplaneeringu kohased maakasutuse juhtotstarbed on äri reservmaa ning osaliselt looduslik rohumaa, mis üldplaneeringu teemaplaneeringu „Majanduslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt on määratud rohevõrgustiku koridori alaks.

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

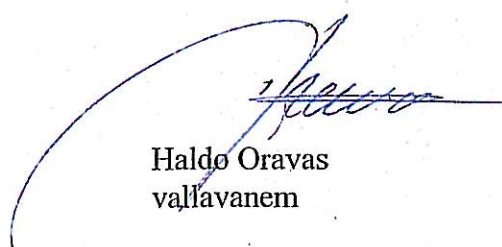


4. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

- Detailplaneeringuga tagada planeeringuala hoone(te) kõrgetasemeline arhitektuur, vältida monotoonsete fassaadide lahendusi. Fassaadidel vältida nn "paroc paneeli" arhitektuuri, kus soojustatud plekkfassaad määrab hoone välimuse.
- Hoone suurim lubatud korruste arv on 3.
- Sissesõit hoonealusesse parklasse kavandada soovitavalt ehituskruundi lõunaosast.
- Planeeringuala lõunaossa kavandada eraldi katastriüksus rohevõrgustiku koridorile, kuhu planeerida ka kergliiklusteed.
- Detailplaneeringu mahus esitada vertikaalplaneerimise joonis, Randvere tee ja ehituskruundi vahelisel rohealal tuleb säilitada sanglepale vajalikud kasvutingimused.

5. Vajalikud kooskõlastused ja kirjalikud seisukohad:

- Põhja-Eesti Päästkeskus
- Põhja Regionaalne Maanteeamet
- Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad
- Planeeringuala kinnisasjade omanikud
- Naaberkinnisasjade omanikud


Haldo Oravas
vallavanem


Kristi Tõmingas
vallasekretär