

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

31. mai 2016 nr 65

Viimsi alevikus, kinnistu Vehema tee 5 ja lähiala detailplaneeringu algamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist muuta Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga perspektiivseks väikeelamute jaoks määratud ala korterelamute- ja ärimaaks ning määrata ehitusõigus kuni kolmekorruselise korterelamu ehitamiseks, milles paiknevad 20% ulatuses hoone mahust ka äripinnad. Detailplaneeringuga määratakse ligikaudselt 0,5 ha suurusele planeeringualale ruumiline terviklahendus, mis arvestab ümbritseva maa-ala olemasoleva ja kavandatava hoonestusega. Lisaks määratakse detailplaneeringuga tehnovõrkude asukohad, teedevõrgu ja liikluskorralduse lahendus ning haljastuse põhimõtteline kujundus. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11, 12, 17 ja 20 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel täiendada.

Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, mistõttu on vajalik keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punktides 1 ja 3 tulenevalt läbi viia keskkonnamõju eelhindang.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (lisa 2) on antud KeHJS § 33 lg 3 tulenevalt ning lähtudes seaduse § 33 lg 3 – 6 sätestatud kriteeriumidest.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu põhjal ei ole detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine vajalik järgmistel põhjustel:

- detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, sh näiteks tootmist, ulatusliku elamurajooni rajamist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist;
- lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ala planeerimine olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid;
- planeeringus kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale. Planeeringualal ei paikne Natura 2000 võrgustiku aladid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.
- detailplaneeringus kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara, sest planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liikluskoormuse, õhusaaste ega müratasemete suurenemist.



- planeeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, samuti ei kaasne olulist mõju veekeskkonnale.

Kui detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks, otsustab detailplaneeringu algatamise Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 3 kohaselt volikogu.

Arvestades ülaltoodut, juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 22 lõike 2, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 125 lõike 1 punktist 1 ning § 128 lõikest 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 31 lõikest 1, § 33 lõike 2 punktides 1 ja 3, § 35 lõikest 5 ning lähtudes Renett Kinnisvara OÜ 8.06.2015 avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/3237) ja 19.06.2015 avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/3237-1):

1. Algatada detailplaneering Viimsi alevikus, kinnistul Vehema tee 5 ning sellega läänest piirneval reformimata riigimaal ja lõunast piirneval Vehema teel, Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu muutmiseks perspektiivsest väikeelamute maast korterelamu- ja ärimaaks ning ehitusõiguse määramiseks kuni kolmekorruselise äripindadega korterelamu ehitamiseks, planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11, 12, 17 ja 20 määratud ülesannete lahendamiseks, sealhulgas teedevõrgu, liikluskorralduse, tehnovõrkude paiknemise ja haljastuse põhimõtete lahendamiseks.
2. Kinnitada planeeringu lähteülesanne vastavalt otsuse lisale 1.
3. Mitte alkatada keskkonnamõju strateegilist hindamist kinnistu Vehema tee 5 ja lähiala detailplaneeringule.
4. Kooskõlastatud detailplaneering tuleb esitada vallavolikogule vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul planeeringu lähteülesande kinnitamise kuupäevast arvates. Vallavolikogu võib põhjendatud taotluse alusel pikendada detailplaneeringu esitamise tähtaega. Taotlus detailplaneeringu esitamise tähtaja pikendamiseks tuleb esitada hiljemalt kaks kuud enne detailplaneeringu esitamise tähtaja lõppemist. Kui detailplaneering ei ole tähtaegselt esitatud, kaotab detailplaneeringu algatamise otsus kehtivuse.
5. Planeeringukohased avalikuks kasutamiseks ettenähtud teed (sõidutee ja kergliiklustee), tänavavalgustuse, sademevee kanalisatsiooni ja haljastuse ehitab arendaja omal kulul, s.h annab kinnistu Vehema tee 5 koosseisust teemaaks moodustatava ca 103 m² suuruse teemaa krundi tasuta valla omandisse, hiljemalt enne planeeringualale ehitatud hoonele kasutusloa taotluse esitamist, kuid mitte hiljem kui 4 (nelja) aasta jooksul arvates detailplaneeringu kehtestamisest. Vastav leping sõlmiti Tallinna notari Priidu Pärna notaribüroos 24.03.2016 (notari ametitegevuse raamatu registri number 1258, registreeritud valla notariaallepingute registris 24.03.2016, numbriga 2-10.2/15).
6. Otsuse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses.
7. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
8. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

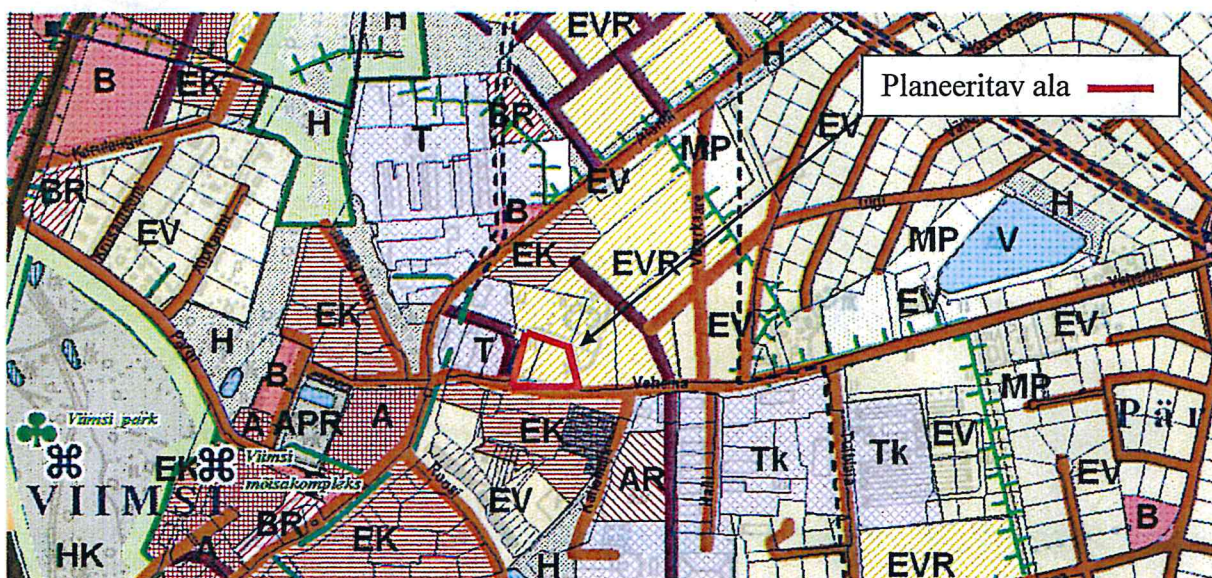


Toomas Tõniste
Vallavolikogu esimees



LÄHTEÜLESANNE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS**1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:**

Planeeritava ala suurus on ligikaudu 0,5 ha, hõlmates kinnistu Vehema tee 5 ja sellega lõunas ning läänes piirnevad alad. Kinnistul Vehema tee 5 paiknes AS-i Viimsi Vesi puurkaev, mis on tänaseks kasutusest väljas. Maa-ala on reljeefilt tasane, valdavalt looduslik rohumaa, kus asub pumbamaja. Juurdepääs planeeringualale toimub hetkel Vehema teelt. Planeeritava ala asukoht on määratud alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil, piiritletuna punase kontuuriga:

**2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus:**

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on territooriumi kruntideks jaotamine, tee ja tänavamaa ning korterelamute maa kasutamise sihtotstarvetega kruntide moodustamine, krundi hoonestamine korterelamuga, hoone tehnovõrkudega varustamise põhimõtete lahendamine, sidusa teedevõrgu ja liikluskorralduse planeerimine ning krundi haljastuspõhimõtete määramine, kujundades ruumilise terviklahenduse, mis sobitub ümbritseva keskkonnaga.

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punkti 1 ja § 142 lõike 1 punkti 1 alusel, Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks perspektiivsest väikeelamute maast korterelamu- ja ärimaaks.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

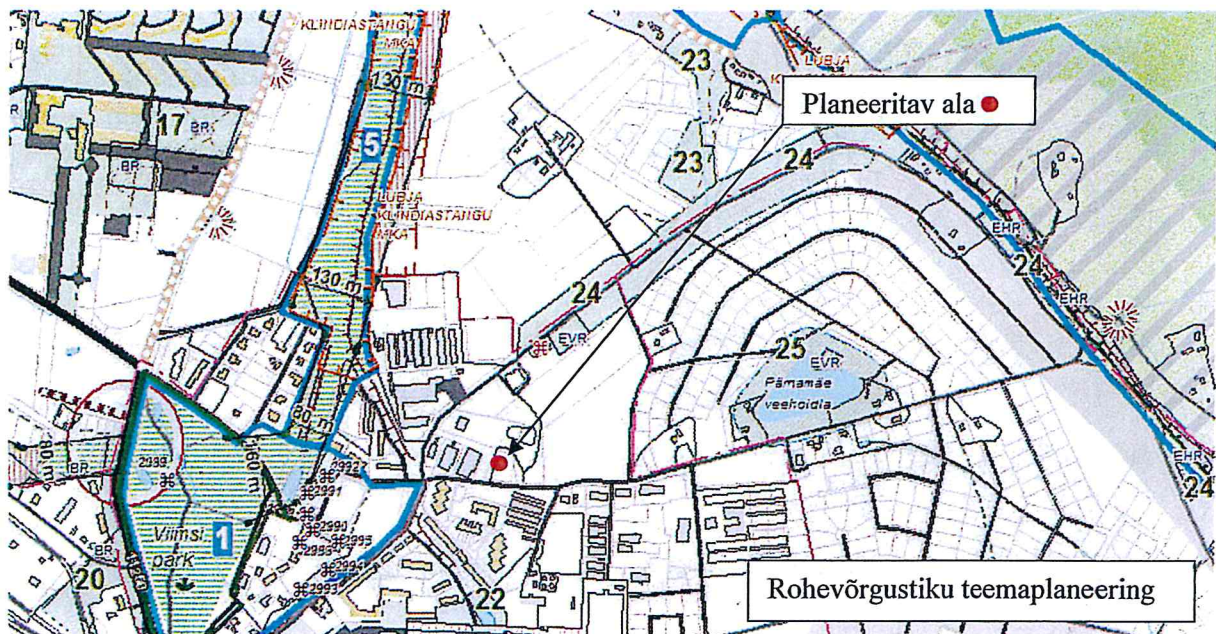
Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala määramine, krundi ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine, teedevõrgu ja liikluskorralduse määramine, ehitiste ehituslike tingimuste määramine, ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine, haljastuse ja heakorralduse põhimõtete määramine, kujade määramine, kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine, keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine, väärtusliku üksikobjekti kaitse- ja kasutustingimuste määramine, servituutide seadmine ja planeeringuala teede avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine.

4. Vastavus üldplaneeringule:

Detailplaneering sisaldab vastuolu Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbega – üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala perspektiivse väikeelamute maa juhtotstarbega alal, detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata maakasutuse juhtotstarbeks korterelamu maa ja osaliselt ärimaa.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ kohasele korterelamu asukoha valiku tingimustele, teemaplaneeringu ptk 4.1.5 kohaselt on korterelamuid lubatud rajada ainult Viimsi ja Haabneeme alevikesse.

Detailplaneeringu eesmärk ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“, sest ei asu rohevõrgustiku aladel.



5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

5.1 Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui 1 aasta vanusele topogeodeetilisele alusplaanile, mõõdistada vähemalt 20 meetri laiune ala väljaspool planeeritava ala piiri. Planeeritavasse alasse kuuluvad kinnistu Vehema tee 5, kinnistuga lõunast piirnev Vehema tee ja kinnistu ning garaažibokside Vehema tee 1/1 – 1/14 vahele jääv reformimata riigimaa.

5.2 Planeerimisel arvestada üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (leitav valla kodulehelt: http://www.viimsivald.ee/public/ww_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf) nõudeid.

Detailplaneeringuga tagada hoone kõrgetasemeline arhitektuurne kvaliteet ja esteetiline väljanägemine, samuti arvestada sobivust ümbritsevasse keskkonda.

5.3 Krundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe korterelamu ehitamiseks, kuhu vähemalt 20 % ulatuses planeerida äripinnad (krundi kasutamise sihtotstarve on korterelamu maa 80 % ja ärimaa 20 %). Detailplaneeringus määrata suurim lubatud korterite arv.

5.4 Krundi suurim lubatud täisehitus on 30 %.

5.5 Hoone suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist (seisuga 1.04.2016) katuseharja peale on abs 59,0 meetrit, s.o 12,5 meetrit ol.olevast maapinnast. Hoonele on lubatud kavandada kolm elukorrust ja üks soklikorrus äripindadele. Kõrguse ja korruste arvu määratlemisel lähtuda Majandus- ja taristuministri 1.07.2015 määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ §-des 18 ja 30 sätestatust. Vajadusel on lubatud maa-alune korrus.



5.6 Olemasoleva maapinna (seisuga 1.04.2016) üldist kõrgust pole lubatud muuta, detailplaneeringu koosseisus esitada vertikaalplaneerimise joonis.

5.7 Lubatud ehitusala kaugus naaberkrundi piirist on vähemalt 7,5 meetrit, Vehema tee poolsest servast määrata kohustuslik ehitusjoon, mis viia kokku naaberkinnistule Pihelga planeeritava ehitusjoonega.

5.8 Parkimine, s.h äripindadest tulenev, lahendada oma krundil, arvestusega 2 parkimiskohta korteri kohta, lisaks määrata äriruumidele vastav normatiivne (Standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“) parkimiskohtade arv. Parkimine korraldada soovitatavalt hoone all, jättes krundile enam haljastuse ja mänguväljakutega kvaliteetruumi. Avalikult teemaale ei ole lubatud parkimiskohti planeerida.

5.9 Detailplaneeringu koosseisus esitada liikluskorralduse lahendus.

5.10 Detailplaneeringuga määrata krundi haljastuse lahendus, mis esitada eraldi joonisel. Krundist väljaspool kasvavale tammele määrata vajalik kaitsetsoon ja säilitamise tingimused.

5.11 Korterelamu kruntidele pole piirded üldjuhul soovitatavad, juhul kui seda siiski taotletakse, tuleb detailplaneeringus esitada piirde rajamise põhjendus ja nõue piirde projektlahenduse esitamiseks korterelamu ehitusprojekti koosseisus. Piirde rajamise korral määrata detailplaneeringus täpsustavad tingimused piirdeaia asukohale, materjali(de)le ja tihedusele. Piirdeaia peavad olema läbipaistvad ja piirdeaia suurim lubatud kõrgus ei tohi ületada 1,5 meetrit.

5.12 Planeerimisel hinnata naabruses asuvatelt teedelt ja tootmisaladelt lähtuvad müratasemed ja vajadusel näha ette müra leevendavad meetmed hoone projekteerimisel.

5.13 Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgeenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada (ehituslikke) meetmeid radooni ruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks.

5.14 Lahendada sademevee ärajuhtimine.

5.15 Vältimaks reostuse sattumist põhjavette, peab planeeritaval krundil asuv puurkaev olema likvideeritud lõhkamise meetodil ja riiklikust ehtisregistrist kustutatud enne detailplaneeringu kehtestamist.

5.16 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt põhijoonis, tehnovõrkude joonis, haljastuse plaan ja vertikaalplaneerimise joonis.

5.17 Detailplaneeringu lisana esitada kontaktvööndi plaan ja planeeringulahendust illustreerivad 3D vaated, et detailplaneeringu avalikustamisel ja otsustamisel tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.

5.18 Vähemalt ühe avaliku arutelu korraldamine detailplaneeringu lahenduse tutvustamiseks on kohustuslik.

5.19 Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn) ning kehtestamiseks minimaalselt viies eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema LS-koordinaatsüsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.

5.20 Planeeringu vormistamisel kasutada ruumilise planeerimise leppemärke (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Siseministeeriumi kodulehelt: <https://www.siseministeerium.ee/et/tegevusvaldkond/ruumiline-planeerimine>.

5.21 Enne detailplaneeringu kehtestamist peab olema otsustatud detailplaneeringuga kavandatud juurdepääsutee, avaliku haljastuse ja tehnovõrkude rajamise kohustus ning nende omandikuuluvus.

6. Vajalikud uuringud:

6.1 Topo-geodeetiline uuring

6.2 Maapinna radoonisisalduse uuring

6.3 Mürauuring



6.4 Dendroloogiline uuring (s.h planeeringualal kasvava tamme säilitamise tingimuste määramiseks)

7. Vajalikud kooskõlastused:

7.1 Põhja-Eesti Päästkeskus

7.2 Terviseamet

8. Kirjalikud seisukohad:

8.1 Planeeringuala kinnisasjade omanik

8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

9. Kaasatavad isikud:

9.1 Planeeringuala kinnisasjade omanik

9.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

9.3 Naaberkinnisasjade omanikud



Toomas Tõniste
Vallavolikogu esimees



Viimsi alevikus, kinnistu Vehema tee 5 ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang

1. Lühikirjeldus

1.1 Eesmärk

Planeeritava ala suurus on ligikaudu 0,5 ha, hõlmates kinnistu Vehema tee 5 ja sellega lõunas ning läänes piirnevad alad.

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala määramine, krundi ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine, teedevõrgu ja liikluskorralduse määramine, ehitiste ehituslike tingimuste määramine, ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine, haljastuse ja heakorralduse põhimõtete määramine, kujade määramine, kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine, keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine, väärtusliku üksikobjekti kaitse- ja kasutustingimuste määramine, servituutide seadmine ja planeeringuala teede avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine.

2. Käsitletav tasand

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist muuta Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga perspektiivseks väikeelamute jaoks määratud ala korterelamute- ja ärimaaks ning määrata ehitusõigus kuni kolmekorruselise korterelamu ehitamiseks, milles paiknevad 20 % ulatuses hoone mahust ka äripinnad. Detailplaneeringuga määratakse ligikaudselt 0,5 ha suurusele planeeringualale ruumiline terviklahendus, mis arvestab ümbritseva maa-ala olemasoleva ja kavandatava hoonestusega. Lisaks määratakse detailplaneeringuga tehnovõrkude asukohad, teedevõrgu ja liikluskorralduse lahendus ning haljastuse põhimõtteline kujundus.

3. Mõjurid

3.1 Ressursid

3.1.1 Maakasutus

Kavandatava tegevusega muudetakse maakasutuse juhtotstarvet väikeelamu maast korterelamute- ja ärimaaks ning määrata ehitusõigus kuni kolmekorruselise korterelamu ehitamiseks, milles paiknevad 20 protsendi ulatuses hoone mahust ka äripinnad.

3.1.2 Vee kasutus

Kavandatav tegevus ei too kaasa olulist muutust vee kasutuses.

3.1.3 Muude loodusressursside kasutus

Kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi muutusi maavarade kasutuses ega muutusi looduslike kalavarude, metsa ja ulukite kasutuses.

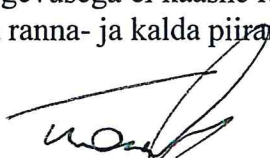
3.1.4 Muude ressursside kasutus

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulist vajadust toormaterjalide, energia, ehitusmaterjalide, kütuse jms järele.

3.2 Ruumi ja otstarbe muutused

3.2.1 Maastik

Kavandatava tegevusega ei kaasne rannaala ilme muutuseid. Planeeringu ala ei jää veekaitse-, ehituskeelu ega ranna- ja kalda piiranguvöönditesse.



3.2.2 Hajumistingimused

Kavandatav tegevus ei mõjuta hajumistingimusi.

3.2.3 Hüdrololoogilised tingimused

Kavandatav tegevus ei mõjuta eeldatavalt hüdrogeoloogilisi tingimusi.

3.2.4 Liiklus

3.2.5 Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi liikluskorralduslike muudatusi.

3.3 Hädaolukordade esinemine

3.3.1 Õnnetuste tõenäosus

Kavandatav tegevus ei ole oma iseloomult ohtlik, sh kavandatava tegevusega ei kaasne ohtlike ainete transporti ega hoiustamist.

3.4 Heited

3.4.1 Müra ja vibratsioon

Kavandatava tegevusega ei kaasne müra ega vibratsiooni.

3.4.2 Õhusaaste

Kavandatava tegevusega ei kaasne täiendavat välisõhusaastet.

Viimsi valla territoorium asub kõrgendatud radooniohuga alal, mistõttu tuleks radooniohu täpsustamiseks enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vajadusel näha ette leevendavad meetmed radooni eluruumidesse sisseimbumise vältimiseks.

3.4.3 Nõrgvesi

Kavandatava tegevusega ei kaasne nõrgvett.

3.4.4 Tahked jäätmed

Kavandatava tegevuse elluviimise käigus tekib jäätmeid, kuid mitte olulistes kogustes.

3.5 Muud mõjurid

Kavandatava tegevusega muid mõjureid ei kaasne.

4. Vastavus õigusaktidele

4.1 Seadused

4.2 Teadaolevalt ei ole detailplaneering ja selle alusel kavandatav tegevus vastuolus ühegi seadusega.

4.3 Kaitstavad loodusobjektid ja nende kaitse-eeskirjad

Detailplaneeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitstavate liikide elupaikasid ega kaitstavate looduse üksikobjekte.

4.4 Kultuurimälestised

Detailplaneeringu alal kultuurimälestised puuduvad.

4.5 Jääkreostus

Detailplaneeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust ning alal ei ole varasemalt toimunud tootmist ega muud keskkonnaohtlikku tegevust. Seetõttu ei ole eeldada ka olulist pinnase- või põhjavee reostust, mis seaks piirangud edasisele ehitustegevusele.

5. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

5.1 Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000. a otsusega nr 1). Detailplaneering on üldplaneeringut osaliselt muutev. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta kehtiva Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve väikeelamu maast korterelamute- ja ärimaaks.

5.2 Detailplaneeringuga kavandatav vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“

5.3 Detailplaneeringu eesmärk ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“ kuivõrd planeeritaval alal ei asu rohevõrgustiku aladel.



ÄRAKIRI ÕIGE
01-06-2016
BIRGIT MÄGI
volikogu kantslelei juhataja

6. Mõjutatav keskkond

6.1 Elutu keskkond

6.1.1 Pinnas

6.1.1.1 Pinnase reostumise võimalikkus

Kavandatava tegevuse rajamisel võib kasutataval masinapargil tekkida tehnilisi rikkeid (nt kütuse- või õlireostus), kuid need on lokaalse iseloomuga ning kiiresti likvideeritavad.

6.1.2 Mõju veerežiimi muutusele

Mõju veerežiimile eeldatavalt puudub.

6.1.3 Mõju mullastikule

Kavandatava tegevuse mõju mullastikule puudub.

6.1.4 Maavarad

Kavandataval tegevusel puudub mõju maavaradele.

6.1.5 Põhjavesi

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust.

6.1.6 Pinnasevesi

6.1.7 Mõju veekogu seisundiklassile

Kavandatav tegevus ei mõjuta eeldatavalt keemiliselt ega ökoloogiliselt veekogu.

6.1.8 Õhk

6.1.8.1 Õhukvaliteedi mõjutamine

Kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne õhu saastatust.

6.1.8.2 Kohakliima ja mikrokliima

6.1.8.3 Mõju temperatuurile

Kavandatava tegevusega ei kaasne mõju temperatuurile.

6.1.8.4 Mõju sademetele

Kavandatava tegevusega ei kaasne mõju sademetele.

6.1.8.5 Mõju tuulele

Kavandatava tegevusega ei kaasne mõju tuulele.

6.1.8.6 Mõju I ja II kaitsekategooria liikide elupaikadele

Kavandatava tegevusega ei kaasne mõju I ja II kaitsekategooria liikide elupaikadele.

6.2 Kaitstavad objektid ja eluskeskkond

6.2.1 Liigid

6.2.1.1 Mõju rohevõrgustikule

6.2.1.2 Kavandatav tegevus ei jää teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ määratud rohevõrgustiku alale.

6.2.1.3 Mõju kaitstavate liikide levikule

Detailplaneeringualal linnuvaatlusi, taimkatteanalüüsi ega muid eksperthinnanguid kaitsealuste liikide tuvastamiseks teostatud ei ole.

6.2.2 Elupaigad

Kavandatav tegevus ei sea ohtu oluliste elupaikade säilimist. Ala on hoonestamata looduslik rohumaa.

6.2.3 Taimkate ja loomastik

Planeeringualal kasvava tamme säilitamiseks tuleks planeerimisel määrata tammele kaitsetsoon ja säilitamise tingimused.

6.2.4 Mõju Natura 2000 võrgustikule

Planeeringualal ega lähiümbruses ei ole Natura 2000 võrgustiku alasid.

7. Inimese elukeskkond

7.1.1 Ilme, ruumiline struktuur, esteetilisus

7.1.1.1 Oluline ruumiline mõju

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulist ruumilist mõju.

7.1.2 Teenused

Kavandatav tegevus ei mõjuta hädaolukorra seaduses nimetatud elutähtsate teenuste toimimist.

8. Hindamistulemuste kokkuvõte

8.1 Strateegilise planeerimisdokumendi nimetus ja eesmärk

Nimi: Viimsi aleviku kinnistu Vehema tee 5 ja lähiala detailplaneering.

Eesmärk: Detailplaneeringu eesmärk on territooriumi kruntideks jaotamine, tee ja tänavamaa ning korterelamute maa kasutamise sihtotstarvetega kruntide moodustamine, krundi hoonestamine korterelamuga, hoone tehnovõrkudega varustamise põhimõtete lahendamine, sidusa teedevõrgu ja liikluskorralduse planeerimine ning krundi haljastuspõhimõtete määramine, kujundades ruumilise terviklahenduse, mis sobitub ümbritseva keskkonnaga.

8.2 Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algataja, koostamise korraldaja, koostaja ja kehtestaja nimi ja kontaktandmed

Detailplaneeringu koostamise algataja on Viimsi Vallavolikogu, kehtestaja Viimsi Vallavolikogu, korraldaja Viimsi Vallavalitsus (mõlema aadress Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald). Koostaja ei ole hetkel teada.

9. Teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega esinev vastuolu või vastuolu puudumine

Detailplaneering muudab kehtivat Viimsi valla mandriosa üldplaneeringut.

9.1 Dokumendi rakendumisel avalduva keskkonnamõju olulisus või põhjendus, miks mõju ei ole oluline

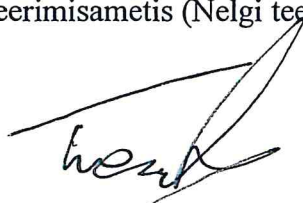
Kavandatud tegevus ise ei avalda olulist keskkonnamõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara, kuid on suurõnnetusohuga ja ohtlike ettevõtete ohualas.

9.2 Õigusaktidega vastuolu esinemine või puudumine

Õigusaktidega ei esine vastuolusid.

10. Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega tutvumise aeg ja koht

Eelneval kokkuleppel tööpäevadel tööajal Viimsi Vallavalitsuse keskkonna- ja planeerimisametis (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, tel. 602 8859).


Toomas Tõniste
Vallavolikogu esimees



Viimsi alevikus, kinnistu Vehema tee 5 ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang

1. Lühikirjeldus

1.1 Eesmärk

Planeeritava ala suurus on ligikaudu 0,5 ha, hõlmates kinnistu Vehema tee 5 ja sellega lõunas ning läänes piirnevad alad.

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala määramine, krundi ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine, teedevõrgu ja liikluskorralduse määramine, ehitiste ehituslike tingimuste määramine, ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, kujade määramine, kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine, keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine, väärtusliku üksikobjekti kaitse- ja kasutustingimuste määramine, servituutide seadmine ja planeeringuala teede avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine.

2. Käsitletav tasand

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist muuta Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga perspektiivseks väikeelamute maaks määratud ala korterelamute- ja ärimaaks ning määrata ehitusõigus kuni kolmekorruselise korterelamu ehitamiseks, milles paiknevad 20 % ulatuses hoone mahust ka äripinnad. Detailplaneeringuga määratakse ligikaudselt 0,5 ha suurusele planeeringualale ruumiline terviklahendus, mis arvestab ümbritseva maa-ala olemasoleva ja kavandatava hoonestusega. Lisaks määratakse detailplaneeringuga tehnovõrkude asukohad, teedevõrgu ja liikluskorralduse lahendus ning haljastuse põhimõtteline kujundus.

3. Mõjurid

3.1 Ressursid

3.1.1 Maakasutus

Kavandatava tegevusega muudetakse maakasutuse juhtotstarvet väikeelamu maast korterelamute- ja ärimaaks ning määrata ehitusõigus kuni kolmekorruselise korterelamu ehitamiseks, milles paiknevad 20 protsendi ulatuses hoone mahust ka äripinnad.

3.1.2 Vee kasutus

Kavandatav tegevus ei too kaasa olulist muutust vee kasutuses lähtuvalt tegevuse iseloomust.

3.1.3 Muude loodusressursside kasutus

Kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi muutusi maavarade kasutuses ega muutusi looduslike kalavarude, metsa ja ulukite kasutuses.

3.1.4 Muude ressursside kasutus

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulist vajadust toormaterjalide, energia, ehitusmaterjalide, kütuse jms järele. Ressursi kasutus seisneb peamiselt ehitusaegses tegevuses, kuid ei oma olulist mõju keskkonnale.

3.2 Ruumi ja otstarbe muutused

3.2.1 Maastik

Kavandatava tegevusega ei kaasne rannaala ilme muutuseid. Planeeringu ala ei jää veekaitse-, ehituskeelu ega ranna- ja kalda piiranguvöönditesse.

3.2.2 Hajumistingimused

Kavandatav tegevus ei mõjuta hajumistingimusi lähtuvalt tegevuse iseloomust.

3.2.3 Hüdroloogilised tingimused

Kavandatav tegevus ei mõjuta eeldatavalt hüdrogeoloogilisi tingimusi lähtuvalt tegevuse iseloomust.

3.2.4 Liiklus

3.2.5 Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi liikluskorralduslike muudatusi, lähtuvalt tegevuse iseloomust.

3.3 Hädaolukordade esinemine

3.3.1 Õnnetuste tõenäosus

Kavandatav tegevus ei ole oma iseloomult ohtlik, sh kavandatava tegevusega ei kaasne ohtlike ainete transporti ega hoiustamist.

3.4 Heited

3.4.1 Müra ja vibratsioon

Kavandatava tegevusega ei kaasne müra ega vibratsiooni lähtuvalt tegevuse iseloomust.

3.4.2 Õhusaaste

Kavandatava tegevusega ei kaasne täiendavat välisõhusaastet lähtuvalt tegevuse iseloomust. Viimsi valla territoorium asub kõrgendatud radooniohuga alal, mistõttu tuleks radooniohu täpsustamiseks enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vajadusel näha ette leevendavad meetmed radooni eluruumidesse sisseimbumise vältimiseks.

3.4.3 Nõrgvesi

Kavandatava tegevusega ei kaasne nõrgvett lähtuvalt tegevuse iseloomust.

3.4.4 Tahked jäätmed

Kavandatava tegevuse elluviimise käigus tekib jäätmeid, kuid mitte olulistes kogustes.

3.5 Muud mõjurid

Kavandatava tegevusega muid mõjureid ei kaasne.

4. Vastavus õigusaktidele

4.1 Seadused

Teadaolevalt ei ole detailplaneering ja selle alusel kavandatav tegevus vastuolus ühegi seadusega.

4.2 Kaitstavad loodusobjektid ja nende kaitse-eeskirjad

Detailplaneeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitstavate liikide elupaikasid ega kaitstavate looduse üksikobjekte.

4.3 Kultuurimälestised

Detailplaneeringu alal kultuurimälestised puuduvad.

4.4 Jääkreostus

Detailplaneeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust ning alal ei ole varasemalt toimunud tootmist ega muud keskkonnohtlikku tegevust. Seetõttu ei ole eeldada ka olulist pinnase- või põhjavee reostust, mis seaks piirangud edasisele ehitustegevusele.

4.5 Piiriülene mõju

Piiriülene mõju puudub.

5. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

5.1 Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000. a

otsusega nr 1). Detailplaneering on üldplaneeringut osaliselt muutev. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta kehtiva Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve väikeelamu maast korterelamute- ja ärimaaks.

5.2 Detailplaneeringuga kavandatav vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule „*Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.*“

5.3 Detailplaneeringu eesmärk ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“ kuivõrd planeeritaval alal ei asu rohevõrgustiku aladel.

6. Mõjutatav keskkond

6.1 Elutu keskkond

6.1.1 Mõju pinnaasele, pinna- ja põhjaveele

Võimalikuks negatiivseks keskkonnamõjudeks võib olla ehitustegevuse käigus tekkiv pinnasereostus ning. Ehitustegevuse käigus toimub loodusliku pinnase tihendamine ja võimalikud on veerežiimi häiringud.

Üksikelaanide ehitamisel ei ole ette näha saasteainete heidet põhjavette. Ehitustegevuse käigus on veevõtt ja reoveeteke eeldatavalt minimaalsed, mis kaasnevad peamiselt olmetegevusega.

Veevarustus lahendatakse eeldatavalt Viimsi valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni haldajaga vastavate lepingute alusel. Elanikkonna pidev suurenemine avaldab mõju piirkonna põhjavee varudele, kuid eeldatavalt planeeringuala veetarbimine piirkonna põhjaveevarudele olulist mõju ei avalda.

Mõju pinna- ja põhjaveele võib avalduda avariilukorras. Eeldatavalt suuri õnnetusi ja avariisi kavandatava tegevuse käigus ette ei ole näha. Samuti on üpiirkonnas põhja vesi hästi kaitstud. Sadeveed on planeeritud ära juhtida kraavide abil. Eeldatavalt elamukruntidelt kraavidesse jõudev sadevesi olulisel määral reostunud ei ole ja keskkonnale olulist mõju ei avalda.

Eeldatavalt planeeritava tegevusega ei kaasne olulist mõju pinnasele, pinna- ja põhjaveele ega veevarustusele, seejuures arvestades seadusandlusest tulenevate nõuetega.

6.1.2 Mõju veerežiimi muutusele

Eeldatavalt olulist mõju veerežiimile ei ole. Sadeveed juhitakse alalt ära kraavide kaudu. Olulist pinnase täitmist ja tõstmist planeeritakse tegevuse käigus eeldatavalt ei toimu. Mõningasel määral elamute rajamisel vajalik pinnase täitmine võib mõjutada ala veerežiimi, kuid pigem on mõju lokaalne.

6.1.3 Maavarad

Kavandataval tegevusel puudub mõju maavaradele. Ehitustegevuses kasutatakse maavarasid, kuid sellega ei kaasne olulist mõju keskkonnale.

6.1.4 Mõju mullastikule

Kavandatava tegevuse mõju mullastikule jääb ehitustegevusega kaasnevale alale. Olulist mõju eeldatavalt ei kaasne.

6.1.5 Mõju veekogu seisundiklassile

Kavandatav tegevus ei mõjuta eeldatavalt keemiliselt ega ökoloogiliselt veekogu, kuna tegevus ei toimu veekogus ega selle vahetus läheduses.

6.1.6 Õhk

6.1.6.1 Õhukvaliteedi mõjutamine

Kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne õhu saastatust, lähtuvalt tegevuse iseloomust. Tööstust kavandatava tegevusega ei planeerita. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulist mõju välisõhu kvaliteedile. Välisõhu saasteluba vajavaid tegevusi detailplaneeringuga ei kavandata. Viimsi valla territoorium asub kõrgendatud radooniohuga alal, mistõttu tuleks radooniohu täpsustamiseks enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vajadusel näha ette leevendavad meetmed radooni eluruumidesse sisseimbumise vältimiseks.

6.1.7 Müra ja vibratsioon

Eeldatavalt olulist mürahäiringut ja vibratsiooni ei kaasne. Osaliselt avadab mõju ehitusaegne müra ning hilisem autoliiklusest tulenev müra.

6.1.8 Kohakliima ja mikrokliima

6.1.8.1 Mõju temperatuurile

Kavandatava tegevusega ei kaasne mõju temperatuurile lähtuvalt kavandatavata tegevuse iseloomust.

6.1.8.2 Mõju sademetele

Kavandatava tegevusega ei kaasne mõju sademetele lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust.

6.1.8.3 Mõju tuulele

Kavandatava tegevusega ei kaasne mõju tuulele lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust.

6.1.9 Taristu rajamisega kaasnevad mõjud

Liikluskoormus suureneb eeldatavalt piirkonda asuvate elanike arvelt. Eeldatavalt olulist liikluskoormuse suurenemist, ulatuses, mis oleks oluline müra ja vibratsiooni mõjude aspektist ei kaasne.

6.2 Mõju jäätmetekkele

Kavandatava tegevuse käigus tekib jäätmeid, kuid mitte olulises koguses. Jäätmete ke on seotud peamiselt ehitustegevusega ning hiljem olmetegevuses tekkivate jäätmetega. Seaduse kohase jäätmekäitluse korra on mõju minimaalne.

6.3 Kaitstavad objektid ja elukeskkond

6.3.1 Mõju rohevõrgustikule

Kavandatav tegevus on teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohane.

6.3.2 Mõju I ja II kaitsekategooria liikide elupaikadele

Kavandatava tegevusega ei kaasne mõju I ja II kaitsekategooria liikide elupaikadele. Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) põhjal I ja II kaitsekategooria liikide elupaigad piirkonnas puuduvad

6.3.3 Mõju kaitstavate liikide levikule

Detailplaneeringualal linnuvaatlusi, taimkatteanalüüsi ega muid eksperthinnanguid kaitsealuste liikide tuvastamiseks teostatud ei ole.

6.3.4 Elupaigad

Kavandatav tegevus ei sea ohtu oluliste elupaikade säilimist. Ala on hoonestamata looduslik rohumaa.

6.3.5 Taimkate ja loomastik

Planeeringualal kasvava tamme säilitamiseks tuleks planeerimisel määrata tammele kaitsetsoon ja säilitamise tingimused.

6.3.6 Mõju Natura 2000 võrgustikule

Planeeringualal ega lähiümbruses ei ole Natura 2000 võrgustiku alasid.

7. Inimese elukeskkond

7.1.1 Ilme, ruumiline struktuur, esteetilisus

7.1.1.1 Oluline ruumiline mõju

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulist ruumilist mõju.

7.1.2 Teenused

Kavandatav tegevus ei mõjuta hädaolukorra seaduses nimetatud elutähtsate teenuste toimimist.

8. Hindamistulemuste kokkuvõte

8.1 Strateegilise planeerimisdokumendi nimetus ja eesmärk

Nimi: Viimsi aleviku kinnistu Vehema tee 5 ja lähiala detailplaneering.

Eesmärk: Detailplaneeringu eesmärk on territooriumi kruntideks jaotamine, tee ja tänavamaa ning korterelamute maa kasutamise sihtotstarvetega kruntide moodustamine, krundi hoonestamine korterelamuga, hoone tehnovõrkudega varustamise põhimõtete lahendamine, sidusa teedevõrgu ja liikluskorralduse planeerimine ning krundi haljastuspõhimõtete määramine, kujundades ruumilise terviklahenduse, mis sobitub ümbritseva keskkonnaga.

8.2 Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algataja, koostamise korraldaja, koostaja ja kehtestaja nimi ja kontaktandmed

Detailplaneeringu koostamise algataja on Viimsi Vallavolikogu, kehtestaja Viimsi Vallavolikogu, korraldaja Viimsi Vallavalitsus (mõlema aadress Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald). Koostaja ei ole hetkel teada.

9. Teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega esinev vastuolu või vastuolu puudumine

Detailplaneering muudab kehtivat Viimsi valla mandriosa üldplaneeringut.

9.1 Dokumendi rakendamisest avalduva keskkonnamõju olulisus või põhjendus, miks mõju ei ole oluline

Kavandatud tegevus ise ei avalda olulist keskkonnamõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara, kuid on suurõnnetusohuga ja ohtlike ettevõtete ohualas.

9.2 Õigusaktidega vastuolu esinemine või puudumine

Õigusaktidega ei esine vastuolusid.

9.3 Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega tutvumise aeg ja koht

Eelneval kokkuleppel tööpäevadel tööajal Viimsi Vallavalitsuse keskkonna- ja

