

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

31. mai 2016 nr 67

Pringi külas, kinnistu Uus-Jaani
detailplaneeringu algatamine, lähteülesande
kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise
hindamise algatamata jätmine

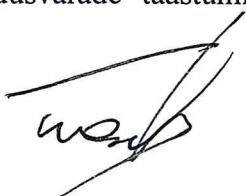
Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist lahendada kogu lähipiirkonna sadevete ärajuhtimise süsteem, mille toimimise tagatiseks on kinnistut läbivale magistraalkraavile servituudi seadmine. Selle eesmärgi saavutamise kokkuleppeliseks tingimuseks on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase loodusliku rohumaa maakasutuse juhtotstarbe muutmine väikeelamute maaks, ühtlasi tehakse detailplaneeringuga ettepanek ka kõigi teiste liigilt üldisemate planeeringute muutmiseks. Detailplaneeringu ülesanne on kujundada ligikaudselt 0,65 ha suurusele planeeringualale ruumiline terviklahendus, mis arvestab ümbritseva elukeskkonna ehitustava. Detailplaneeringuga moodustatakse elamukrundid ja määratakse krundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja abihoone ehitamiseks, lisaks määratakse tehnovõrkude asukohad, teedevõrgu ja liikluskorralduse lahendus ning haljastuse põhimõtteline kujundus. Detailplaneeringuga lahendatakse planeerimiseseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11 – 13, 17 ja 20 määratud ülesanded.

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 looduskeskonnale. Planeeringualal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid, 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 veekeskonnale.

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

Arvestades ülaltoodut, juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 2 lõikest 1, § 3 punktist 1, § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 1, planeerimiseseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 125 lõikest 3 ning § 128 lõikest 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 31 lõikest 1, § 33 lõike 2 punktidest 1 ja 3, § 35 lõikest 5 ning lähtudes Maire Varjun'i 12.05.2014 avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris 12.05.2014 numbriga 10-10/2730) ja 8.10.2015 avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris 9.10.2015 numbriga 10-10/2730):

1. Algatada detailplaneering Pringi külas, kinnistul Uus-Jaani kuni viie üksikelamukrundi moodustamiseks ja krundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks, planeerimiseseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11 – 13, 17 ja 20 nimetatud ülesannete lahendamiseks, s.h sademevee kraavi teenindamiseks servituudi vajaduse märkimiseks, maa-ala haljastuspõhimõtete kujundamiseks ning teedevõrgu ja tehnovõrkude asukoha määramiseks. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringute „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ ning „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.“ muutmiseks.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt otsuse lisale 1.
3. Mitte alkatada keskkonnamõju strateegilist hindamist kinnistu Uus-Jaani 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. Kinnistuid Uus-Jaani ja Rummu tee 2 läbiva kraavi toimimise tagamiseks ning kinnistute tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse seadmiseks on Tallinna notari Priidu Pärna notaribüroos 22.02.2016 sõlmitud võlaõiguslik isiklike kasutusõiguste seadmise leping, kokkulepped detailplaneeringu elluviimisega kaasnevate kaudsete kulude hüvitamiseks ja kinnistu jagamiseks ning reaalservituutide seadmiseks asjaõigusleping ja kinnistamisavaldused (notari ametitegevuse raamatu registri nr 776, registreeritud valla notariaallepingute registris 23.02.2016 numbriga 2-10.2/8).
6. Otsuse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses (Nelgi tee 1, Viimsi alevik).



ÄRAKIRI ÕIGE

01-06-2016

BIRGIT MÄGI

volikogu kantslelei juhataja

7. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
8. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

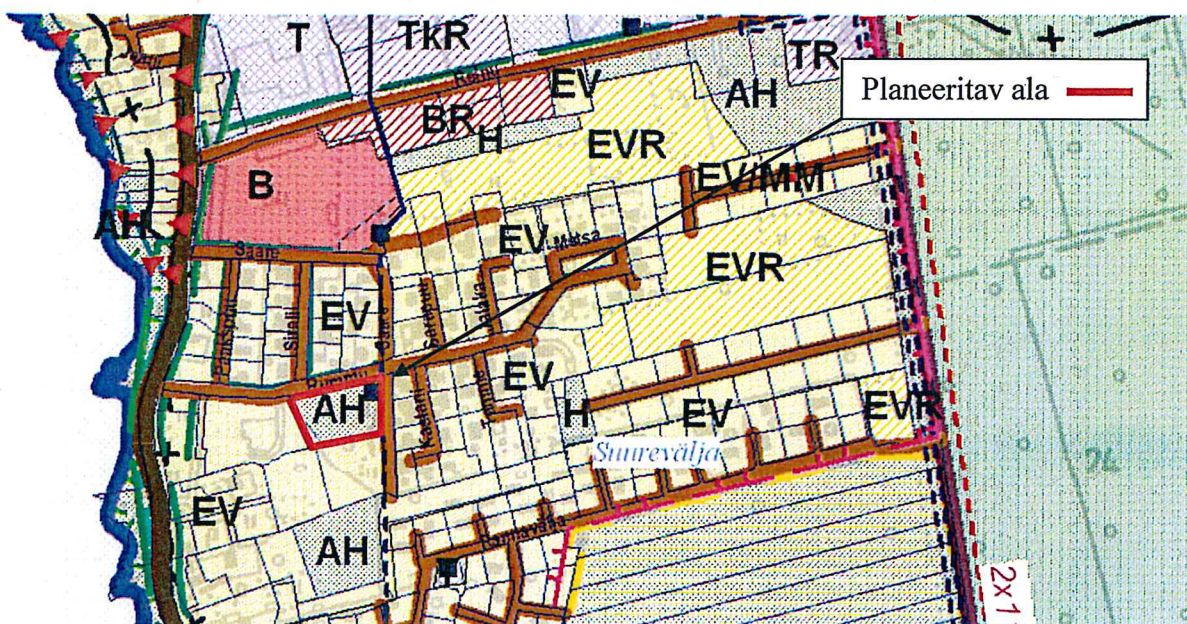


Toomas Tõniste
Vallavolikogu esimees



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

Planeeritav 0,65 ha suurune kinnistu asub Pringi külas ligikaudu 160 meetri kaugusel Rohuneeme teest idas ja külgneb põhjast Rummu teega ning idast Saluveere teega. Planeeritav maa-ala on reljeefilt tasane, kuid on kaetud kõrghaljastusega. Põhjas ja idas asub tihedama krundijaotusstruktuuriga elamurajoon, lõunas asuv hoonestus on hajusam – tegu on väljakujunenud hoonestusega elamupiirkonnaga. Juurdepääs planeeringualale toimub Rummu teelt ja Saluveere teelt. Planeeritava ala asukoht on määratud alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil, piiritletuna punase kontuurjoonega:

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

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, jagada kinnistud üksikelamumaa krundiks, määrata krundi ehitusõigus ühe üksikelu ja ühe abihoone ehitamiseks ning määrata sademevee ärajuhtimise toimimiseks kinnistut läbivale kraavile servituut. Planeeritav ala asub Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasel tiheasustusalal, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering. Detailplaneeringuga määratakse lisaks krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtted, s.h krundi asukohast lähtuvalt hoone arhitektuursed tingimused, kujundades naabruses asuva elamualaga arvestava ruumilise terviklahenduse, mis sobitub ümbritseva keskkonnaga.

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 125 lõike 2 ja § 142 lõike 1 punkti 1 alusel Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringute „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ ning „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ muutmiseks.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

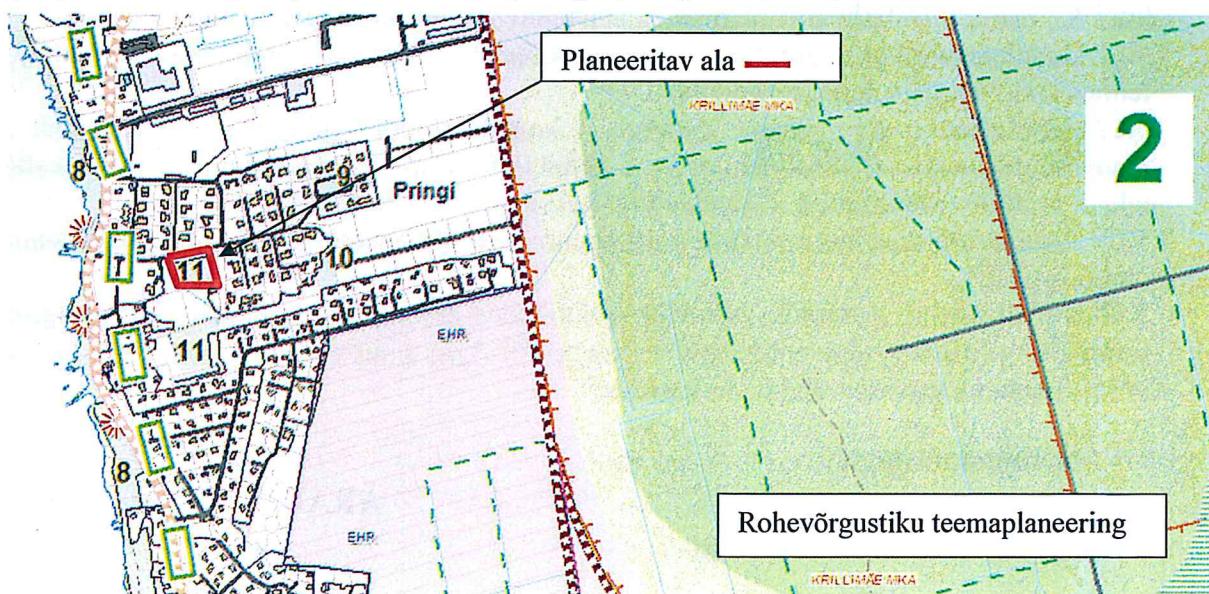
Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine; krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; haljastuse ja heakorralduse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine; eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine.

4. Vastavus üldplaneeringule:

Detailplaneering teeb ettepaneku Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks – üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala loodusliku rohumaa juhtotstarbega alal. Detailplaneeringuga määratakse planeeringualale väikeelamute maa juhtotstarve.

Planeeritava elamukrundi suurus vastab üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ kohasele üksikelamukrundi minimaalsele suurusele, mis kõnealuses piirkonnas on 1200 m², järgitakse ka teemaplaneeringuga kehtestatud elamute kõrguspiirangut, kuid detailplaneering muudab teemaplaneeringut osas, mis sätestab, et elamute ehitamine Viimsi vallas on lubatud üksnes üldplaneeringuga määratud elamumaal.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“ muutmiseks, kuivõrd planeeritav ala asub haljastul nr 11. Teemaplaneeringu kohaselt on haljastu nr 11 väärtuslik loodusala tiheasustuse sees, millel on piisav suurus, et võimaldada täita ka ökoloogilist rolli elurajoonis. Haljastu annab võimaluse roheline võrgustiku sidumiseks detailsemal tasandil ning alale on keelatud ehitada hooneid. Teemaplaneeringuga on lubatud paigaldada haljastu inventari (nt viiad, pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljaku inventar jne) ning rajada jalakäijate- ja kergliiklusteid.



Handwritten signature

5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

5.1 Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui 1 aasta vanusele topo-geodeetilisele alusplaanile, mõõdistada vähemalt 20 meetri laiune ala väljaspool planeeritava ala piiri.

5.2 Planeerimisel arvestada üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (leitav aadressilt: http://www.viimsivald.ee/public/ww_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf) nõudeid, elamute ja abihoonete arhitektuurse välisilme määramisel arvestada sobivust kontaktala hoonestusega, detailplaneeringuga tagada harmooniline arhitektuurne keskkond.

5.3 Krundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks, krundi suurim lubatud täisehitus on 20 %. Põhihoone suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist katuseharja peale on 8,5 meetrit, abihoonel kuni 5,0 meetrit. Lubatud hoonestusalade määramisel tagada teemaplaneeringuga nõutavad kujad.

5.4 Detailplaneeringuga lahendada juurdepääsud kruntidele ja liikluskorralduse põhimõtted. Parkimine lahendada krundisisiselt.

5.5 Planeeritava ala lääneservas asuv sademee kraav on lubatud jätta elamukrundi koosseisu tingimusel, et sellele määratakse servituudiala, mida pole lubatud piirdega piirata. Detailplaneering peab tagama kraavi teenindamiseks vajaliku juurdepääsu.

5.6 Planeerimisel arvestada Rummu teelt lähtuva müratasemega ning detailplaneeringuga näha ette müra leevendavad meetmed hoone projekteerimisel.

5.7 Viimsi valla territoorium asub osaliselt kõrgeenenud radoonihuga alal. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada (ehituslikke) meetmeid radooni eluruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks.

5.8 Detailplaneeringuga määrata krundi haljastuse põhimõtteline lahendus, maapinna kõrguse muutmine pole lubatud, välja arvatud kraavi vahetus ümbruses olevate valli tasandamiseks.

5.9 Arvestades, et tegu on üldplaneeringu teemaplaneeringu kohase haljastuga, koostada dendroloogiline hinnang ja vastavalt hinnangu tulemustele tähistada detailplaneeringus väärtuslikud puud säilitatavana. Lubatud ehitusalad peavad olema minimaalsed ja läbimõeldud ning lähtuma krundil kasvava väärtusliku kõrghaljastuse säilitamise vajadusest.

5.10 Detailplaneeringuga määrata tingimused kruntide piirdeaia asukohale, materjali(de)le ja tihedusele. Piirdeaia peavad olema läbipaistvad, piirdeaia suurim lubatud kõrgus võib olla kuni 1,5 meetrit. Detailplaneeringuga tagada tänavaruumi homogeenne väljanägemine.

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

5.12 Detailplaneeringu lisana esitada kontaktyööndi plaan ja vähemalt üks planeeringulahenduse illustratsioon, et detailplaneeringu avalikustamisel ja otsustamisel tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.

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

5.14 Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn) ning kehtestamiseks minimaalselt viies eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt.

6. Vajalikud uuringud:

6.1 Topo-geodeetiline uuring

6.2 Maapinna radoonisisalduse uuring



7. Vajalikud kooskõlastused:

- 7.1 Põhja-Eesti Päästkeskus
- 7.2 Terviseamet

8. Kirjalikud seisukohad:

- 8.1 Planeeringuala kinnisasja 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

ÄRAKIRIÕIGE



01-06-2016

Birgit Mägi

BIRGIT MÄGI
volikogu kantselei juhataja

Viimsi alevikus, kinnistu Uus-Jaani detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang

1. Lühikirjeldus

1.1 Eesmärk

Planeeritav 0,65 ha suurune kinnistu asub Pringi külas ligikaudu 160 meetri kaugusel Rohuneeme teest idas ja külgneb põhjast Rummu teega ning idast Saluveere teega.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, jagada kinnistud üksikelumumaa krundiks, määrata krundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks ning määrata sademevee ärajuhtimise toimimiseks kinnistut läbivale kraavile servituut.

2. Käsitletav tasand

Planeeritav ala asub Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasel tiheasustusalal, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering. Detailplaneeringuga määratakse lisaks krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtted, s.h krundi asukohast lähtuvalt hoone arhitektuursed tingimused, kujundades naabruses asuva elamualaga arvestava ruumilise terviklahenduse, mis sobitub ümbritseva keskkonnaga.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist lahendada kogu lähipiirkonna sadevete ärajuhtimise süsteem, mille toimimise tagatiseks on kinnistut läbivale magistraalkraavile servituudi seadmine. Selle eesmärgi saavutamise kokkuleppeliseks tingimuseks on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase loodusliku rohumaa maakasutuse juhtotstarbe muutmine väikeelamute maaks, ühtlasi tehakse detailplaneeringuga ettepanek ka kõigi teiste liigilt üldisemate planeeringute muutmiseks. Detailplaneeringu ülesanne on kujundada ligikaudselt 0,65 ha suurusele planeeringualale ruumiline terviklahendus, mis arvestab ümbritseva elukeskkonna ehitustava. Detailplaneeringuga moodustatakse elamukrundid ja määratakse krundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja abihoone ehitamiseks, lisaks määratakse tehnovõrkude asukohad, teedevõrgu ja liikluskorralduse lahendus ning haljastuse põhimõtteline kujundus.

3. Mõjurid

3.1 Ressursid

3.1.1 Maakasutus

Kavandatava tegevusega muudetakse maakasutuse juhtotstarvet looduslikust rohumaa väikeelamute maaks.

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.

3.2 Ruumi ja otstarbe muutused

3.2.1 Maastik

Kavandatava tegevusega ei kaasne rannaala ilme muutuseid. Planeeringu ala jääb vähesel määral ranna- ja kalda piiranguvööndisse. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada piiranguvööndi piirangutega. Eeldatavalt hooneid ja rajatisi piiranguvööndisse ei planeerita.

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.

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. Planeeringu ala jääb tee äärde, mistõttu tuleks planeerimisel arvestada teel lähtuva müratasemega ja näha ette leevendavad meetmed hoone projekteerimisel.

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. Jäätmeteke on seotud peamiselt ehitustegevusega ning hiljem olmetegevuses tekkivate jäätmetega. Seaduse kohase jäätmekäitluse korra on mõju minimaalne.

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 keskkonnaohtlikku 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 looduslikust rohumaast väikeelamute maaks.

5.2 **Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“** (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005. a määrusega nr 32). Planeeritava elamukrundi suurus vastab üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ kohasele üksikelamukrundi minimaalsele suurusele, mis kõnealuses piirkonnas on 1200 m², järgitakse ka teemaplaneeringuga kehtestatud elamute kõrguspiirangut, kuid detailplaneering muudab teemaplaneeringut osas, mis sätestab, et elamute ehitamine Viimsi vallas on lubatud üksnes üldplaneeringuga määratud elamumaal.

5.3 **Üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljöövärtuslikud alad“**. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljöövärtuslikud alad“ muutmiseks, kuivõrd planeeritav ala asub haljastul nr 11. Teemaplaneeringu kohaselt on haljastu nr 11 väärtuslik loodusala tiheasustuse sees, millel on piisav suurus, et võimaldada täita ka ökoloogilist rolli elurajoonis. Haljastu annab võimaluse rohelse võrgustiku sidumiseks detailsemal tasandil ning alale on keelatud ehitada hooneid. Teemaplaneeringuga on lubatud paigaldada haljastu inventari (nt viidad, pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljaku inventar jne) ning rajada jalakäijate- ja kergliiklusteid.

6. Mõjutatav keskkond

6.1 Elutu keskkond

6.1.1 Mõju pinnasele, pinna- ja põhjaveele

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

Üksikelamute 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 piirkonnas 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 planeeritava tegevuse käigus eeldatavalt ei toimu.



ÄRAKIRI ÕIGE

01-06-2016

BIRGIT MÄGI

volikogu kantslelei juhataja

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 mürähäiringut ja vibratsiooni ei kaasne. Osaliselt avaldab 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 kavandatava 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

Liikluskooormus suureneb eeldatavalt piirkonda asuvate elanike arvelt. Eeldatavalt olulist liikluskooormuse 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 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

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt on tegemist haljastuga. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist lahendada kogu lähipiirkonna sadevete ärajuhtimise süsteem, mille toimimise tagatiseks on kinnistut läbivale magistraalkraavile servituudi seadmine. Selle eesmärgi saavutamise kokkuleppeliseks tingimuseks on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase loodusliku rohumaa maakasutuse juhtotstarbe muutmine väikeelamute maaks, ühtlasi tehakse detailplaneeringuga ettepanek ka kõigi teiste liigilt üldisemate planeeringute muutmiseks. Mõju



minimaliseerimiseks tuleb koostada dendroloogiline hinnang ja säilitada väärtuslikud puud, järgides, et lubatud ehitusala oleks võimalikult väike ja kõrghaljastust säilitav.

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.

7. Inimese elukeskkond

7.1 Ilme, ruumiline struktuur, esteetilisus

7.1.1 Oluline ruumiline mõju

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulist ruumilist mõju lähtuvalt tegevuse iseloomust.

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 alevikus, Pringi külas kinnistu Uus-Jaani detailplaneering.

Eesmärk: Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, jagada kinnistud üksikelumumaa krundiks, määrata krundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks ning määrata sademevee ärajuhtimise toimimiseks kinnistut läbivale kraavile servituut.

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. Üldplaneeringu teemaplaneeringu kohaselt on tegemist haljastuga. Mõju minimaliseerimiseks tuleb koostada dendroloogiline hinnang ja säilitada väärtuslikud puud, järgides, et lubatud ehitusala oleks võimalikult väike ja kõrghaljastust säilitav.

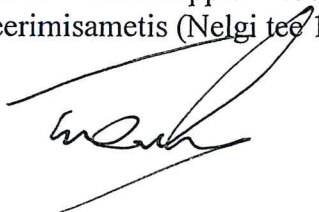
9.2 Õigusaktidega vastuolu esinemine või puudumine

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 planeerimisametis (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, tel. 602 8859).



Toomas Tõniste
Vallavolikogu esimees



BIRGIT MÄGI
volikogu-kantselei juhataja

