

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

14. mai 2013 nr 28

Detailplaneeringu algatamine ja
lähteülesande kinnitamine ning
keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamata jätmine: Metsakasti küla,
kinnistu Lepiku

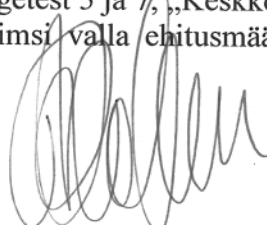
Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu jagamine, elamukruntide moodustamine ja krundi ehitusõiguse määramine üksikelanute ja abihoonete ehitamiseks. Detailplaneeringuga on kavas teha ettepanek Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks maatulundusmaast väikeelanute maaks.

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 lõigetest 2–4 sätestatust, on koostatud järgnev analüüs. Kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 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 uue elamurajooni rajamisega, vaid olemasoleva laiendamisega suhteliselt väikeses mahus.

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 algetada KSH menetlust, kuna kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Eeltoodu alusel, juhindudes „Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse“ § 3 punktist 1, § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 2, „Planeerimisseaduse“ § 10 lõigetest 5 ja 7, „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ § 35, „Viimsi valla ehitusmääruse § 2



punktist 2 ja lähtudes Hektacon OÜ (esindaja Hendrik Pukk) detailplaneeringu algatamise taotlusest (registreeritud valla dokumendiregistris 27.02.2013. a numbriga 10-10/1027), Viimsi Vallavolikogu

otsustab:

1. Algatada detailplaneering Metsakasti külas kinnistul Lepiku, kinnistu jagamiseks ja elamukruntide moodustamiseks ning krundi ehitusõiguse määramiseks üksikelanute ja vajadusel abihoonete ehitamiseks.
2. Kinnitada planeeringu lähteülesanne vastavalt otsuse lisale 1.
3. Kooskõlastatud detailplaneering tuleb esitada vallavolikogule 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 Metsakasti külas kinnistu Lepiku detailplaneeringule.
5. Otsus avaldada ajalehes Viimsi Teataja ja Viimsi valla veebilehel.
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 15082) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

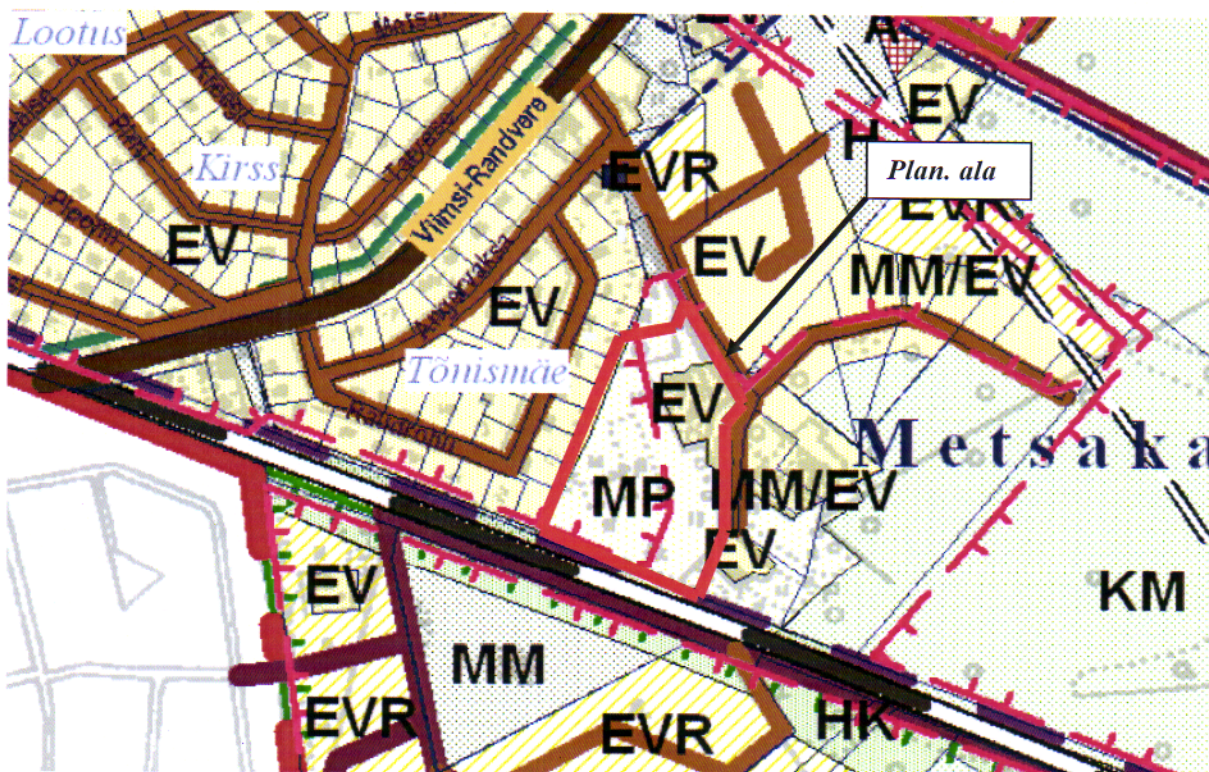
Priit Robas
Vallavolikogu esimees



LÄHTEÜLESANNE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritav ala hõlmab kinnistut Lepiku, mis asub Viimsi vallas Metsakasti külas, Jäätma tee ja raudtee vahelisel alal, piirnedes kagus endise aiandusühistu „Tõnismäe“ territooriumiga. Planeeritav ala on valdavalt hoonestuseta tasane rohumaad, kus asub üks hoonestatud elamukrunt – kunagine Jäätma talu. Planeeritava ala asukoht on määratud alloleval Viimsi valla üldplaneeringu kaardil ja on piiritletud punase kontuuriga:



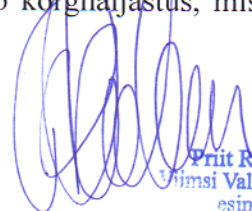
Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu muutmiseks maatulundusmaast elamumaaks ja elamukruntide moodustamine, et määrata krundi ehitusõigus üksikelanute ja abihoonete ehitamiseks.

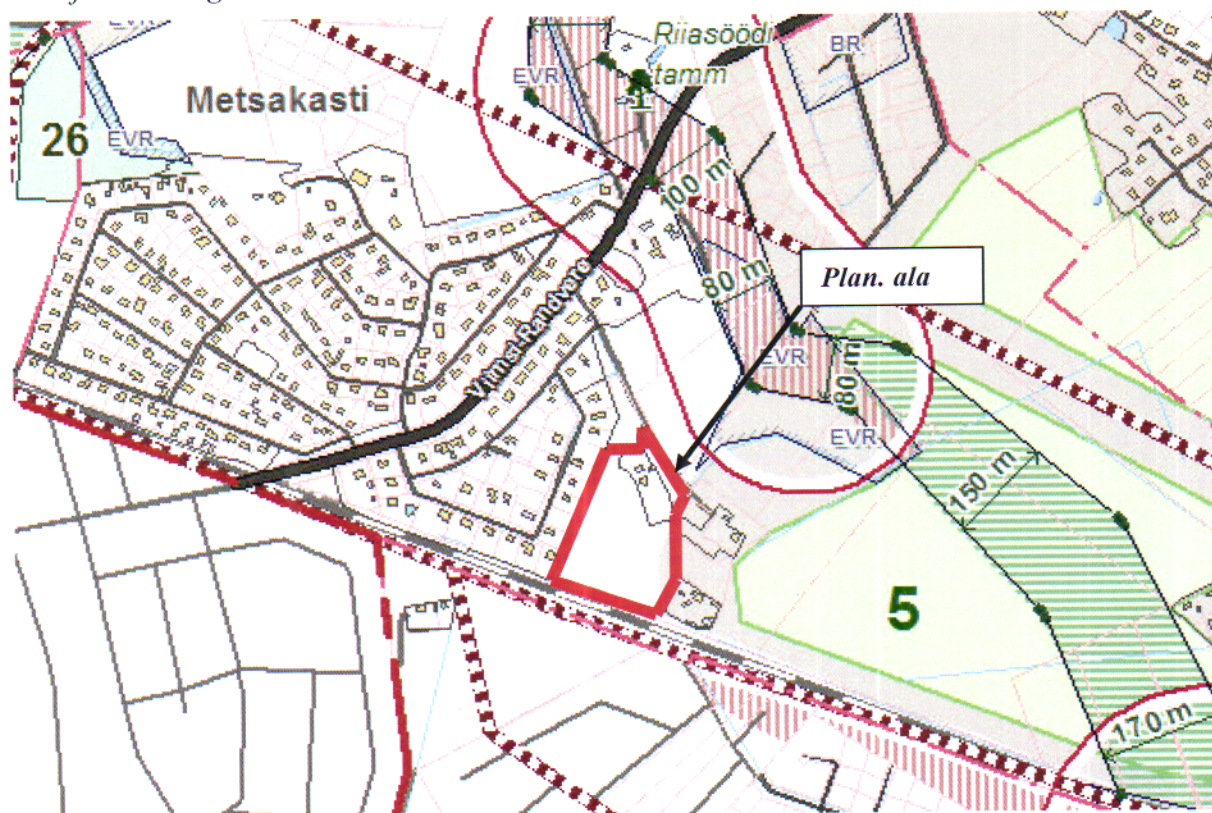
Vastavus üldplaneeringule:

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks maatulundusmaast väikeelanute maaks, ühtlasi tehakse ettepanek üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (Elamuehituse teemaplaneering) muutmiseks, kuivõrd teemaplaneeringu peatüki 4.1 kohaselt peavad kõik elamud ja nende abihooned asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal.

Üldplaneeringu teemaplaneeringust „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ otseseid piiranguid ei tulene, kinnistu idapiiril asuval tee äärsel alal kasvab kõrghaljastus, mis jääb osaliselt puhveralasse.


Priit ROBAS
Viimsi Vallavolikogu
esimees

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



Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

- Üksikelumukrundi vähim lubatud suurus on 1200 m², soovitavalt planeerida suuremaid krunde.
- Krundile on lubatud planeerida üks üksikelamu ja kuni kaks abihoonet. Arhitektuursete tingimuste määramisel arvestada hoonete sobivust ümbritsevasse keskkonda.
- Hoonestusalade ja ehitustingimuste määramisel arvestada Elamuehituse teemaplaneeringust tulenevate nõuetega.
- Detailplaneeringuga tagada sadevete ärajuhtimine.
- Planeerimisel arvestada, et kinnistu jääb Muuga sadama ohualasse (5000 m) ja kütuse veoks kasutatava raudtee ohualasse (800 m) – ehitamisel tuleb arvestada suurõnnetuse riskiga (ptk 4.6, lk 28).
- Kuivõrd kinnistu piirneb raudteega, koostada müraproгноos ning detailplaneeringuga näha ette müra leevendavad meetmed.
- Raudteest tulenev piirangutsoon (kaitsekuja elamute rajamisel) on vastavalt Elamuehituse teemaplaneeringule 50 meetrit, kus tuleb säilitada olemasolev või rajada uut kõrghaljastust (ptk 4.6, lk 28 ja 29, tabel 8).
- Arvestada Elamuehituse teemaplaneeringust tuleneva nõudega, tagada üle 10 krundiga elamualal vähemalt 1 keskmise elamukrundi suurusega avalik haljasala, iga järgneva krundi kohta 10% suurune avalik haljasala (ptk. 4.1.6, lk 24).

- Teedevõrgu planeerimisel pidada silmas, et ei planeeritaks tupikteid, teemaa laius kavandada arvestusega, et sinna mahuksid vajalikud tehnovõrgud ja jalgtee.

Vajalikud koostöölastused:

- Põhja-Eesti Päästkeskus
- Põllumajandusameti Harju keskus

Kirjalikud seisukohad:

- Planeeringuala kinnisasja omanikud
- Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad
- AS Milstrand



Priit ROBAS
Viimsi Vallavolikogu
esimees