

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

27. aprill 2015 nr 24

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „*Viimsi valla tööstusettevõtete paiknemine, tootmisalade arengu põhimõtted ning üldised kasutamise- ja ehitustingimused*“ algatamine ja teemaplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „*Viimsi valla tööstusettevõtete paiknemine, tootmisalade arengu põhimõtted ning üldised kasutamise- ja ehitustingimused*“ koostamise eesmärk on täpsustada, täiendada ning vajadusel muuta Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000. a otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringut tootmismaa juhtotstarbega maa-alade paiknemise ja nende kasutamise põhimõtete osas ning määrata leevendavad meetmed kõrvutiasetsevate erinevate maakasutuse juhtotstarvetega konfliktialadele. Lisaks täpsustatakse lubatavad tegevused eri piirkondade tootmisaladel ning määratakse tingimused detailplaneeringute koostamisele. Teemaplaneering hõlmab Viimsi valla haldusterritooriumi mandriosa.

Kehtiv üldplaneering ja üldplaneeringu teemaplaneeringud ei anna piisavalt suuniseid Viimsi valla tootmismaa juhtotstarbega maa-alade, sh sadama alade, võimalikuks ruumiliseks arenguks.

Kehtivas üldplaneeringus ja üldplaneeringu teemaplaneeringutes puudub tootmismaa juhtotstarbega maa-alade osas piisav regulatsioon lubatavate tegevuste, sh käideldavate võimalike kaubagruppide ja/või –mahtude, osas, samuti ei ole nende koostamisel analüüsitud erinevatest tegevustest, sh erinevate kaubagruppide ja –mahtude käitlemisest, tingitud (sotsiaalseid, kultuurilisi, majanduslikke, looduskeskkondlikke jmt) mõjusid. Uuritud ega hinnatud ei ole ei olemasolevate ega kavandatavate ohtlike ettevõtete ja suurõnnetuse ohuga ettevõtete ning erinevate olulise ruumilise mõjuga objektide (ORMO'd) kumulatiivseid (sotsiaalseid, kultuurilisi, majanduslikke, looduskeskkondlikke, jmt) mõjusid.

Vallal puudub seega ülevaade tootmismaa juhtotstarbega maa-aladest ning nendel aset leidvatest või kavandatavatest tegevustest tulenevatest kumulatiivsetest ning pikaajalistest mõjudest ning riskidest ümbruskonnale, sh Viimsi valla elanike varale, elule ja tervisele.

Suurõnnetuse riskide ja ohtlike ainete käitlemise negatiivne kumulatiivne kohalik mõju ning erinevate isikute huvi ohtlike toodete käitlemise järele vajab vastavatel aladel kaalumist ning tasakaalustamist. Välisõhu kvaliteedi ja müra olukorra parendamise ning õnnetusjuhtumite riskide maandamise võimalused, sh võimalike leevendusmeetmete rakendamise ajakava, vajavad väljaselgitamist.

Lähtuvalt eeltoodust püütakse käesoleva otsusega algatatava teemaplaneeringu raames välja selgitada tootmismaa juhtotstarbega maa-alade maakasutuspõhimõtted ja piirkonniti määratleda täpsemini lubatavad tegevused, mis arvestavad enam inimeste elamistingimusi ja looduskeskkonda, tagades samas ka ettevõtlusvabaduse tootmismaa sihtotstarbega kinnistute omanikele. Eesmärk on planeerimise kaudu tasakaalustada erinevate maakasutajate seaduslikke huve ning moodustada teemaplaneeringuga n.ö vahevõõndid ehk „pehmemad

üleminekualad“ elukeskkonnalt äri- ja tootmisaladele, selgitada välja erinevate kaubagruppide käitlemise võimalikkus ja sobivus planeeringualal ning suurõnnetuse ohuga ettevõtete sobivad asukohad planeeringualal.

Viimsi valla Arengukavas 2014-2020 (Arengukava) on märgitud, et ligikaudu ¾ tööandjatest paikneb Tallinnas, mistõttu on tööalane pendelränne Tallinna ja Viimsi vahel intensiivne ning liikluskoormus pealinna ja Viimsit ühendavatel teedel väga suur. Tööalase pendelränne vähendamisele aitab kaasa konkurentsivõimeliste töökohtade loomine, ka valla arengu seisukohalt on oluline senisest enam tähelepanu pöörata töökohtade loomisele, nende mitmekesistamisele ja tööhõive suurendamisele kohapeal. Töövõimaluste laiendamine, eriti tarkade töökohtade ning looduslähedase turismi- ja puhkemajanduse suunas, aitab kaasa kohaliku potentsiaali paremale kasutamisele, elanike töiste sissetulekute kasvule, paiksusele ning nõudluse kasvule kohapealses isikuteeninduses. Atraktiivse ettevõtluskeskkonna loomine ning tootmisalade ettevõtete liikumine keskkonnasõbraliku ja sotsiaalselt vastutustundliku ettevõtluse suunas on seega Arengukava üheks eesmärgiks, mida püütakse samuti käesoleva otsusega algatatava teemaplaneeringu kaudu saavutada.

Teemaplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Viimsi Vallavolikogu (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald), koostamise korraldaja on Viimsi Vallavalitsus (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald). Teemaplaneeringu koostaja ei ole planeeringu algatamise hetkel teada.

Eeltoodu alusel ja aluseks võttes Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 2 lõike 1, § 3 punkti 1, § 6 lõike 1, § 22 lõike 1 punkti 31, Planeerimisseaduse § 8 lõike 2 punkti 2, § 10 lõiked 4 ja 7, Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 1 punkti 2 ja § 35 lõike 1, Viimsi valla ehitusmääruse § 2 punkti 2, § 8 lõike 1 ning arvestades vallavalitsuse, maa- ja planeerimiskomisjoni ja keskkonna- ja heakorrakomisjoni ettepanekut, Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla tööstusettevõtete paiknemine, tootmisalade arengu põhimõtted ning üldised kasutamise- ja ehitustingimused“.
2. Kinnitada teemaplaneeringu lähteülesanne vastavalt otsuse lisale 1.
3. Algatada keskkonnamõju strateegiline hindamine teemaplaneeringule „Viimsi valla tööstusettevõtete paiknemine, tootmisalade arengu põhimõtted ning üldised kasutamise- ja ehitustingimused“.
4. Otsus avaldada ajalehtedes Viimsi Teataja ja Harju Elu, väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Viimsi valla veebilehel.
5. Otsuse ja sellega seotud dokumentidega saab etteteatamisel tutvuda Viimsi Vallavalitsuses (Nelgi tee 1, Viimsi alevik).
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
7. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

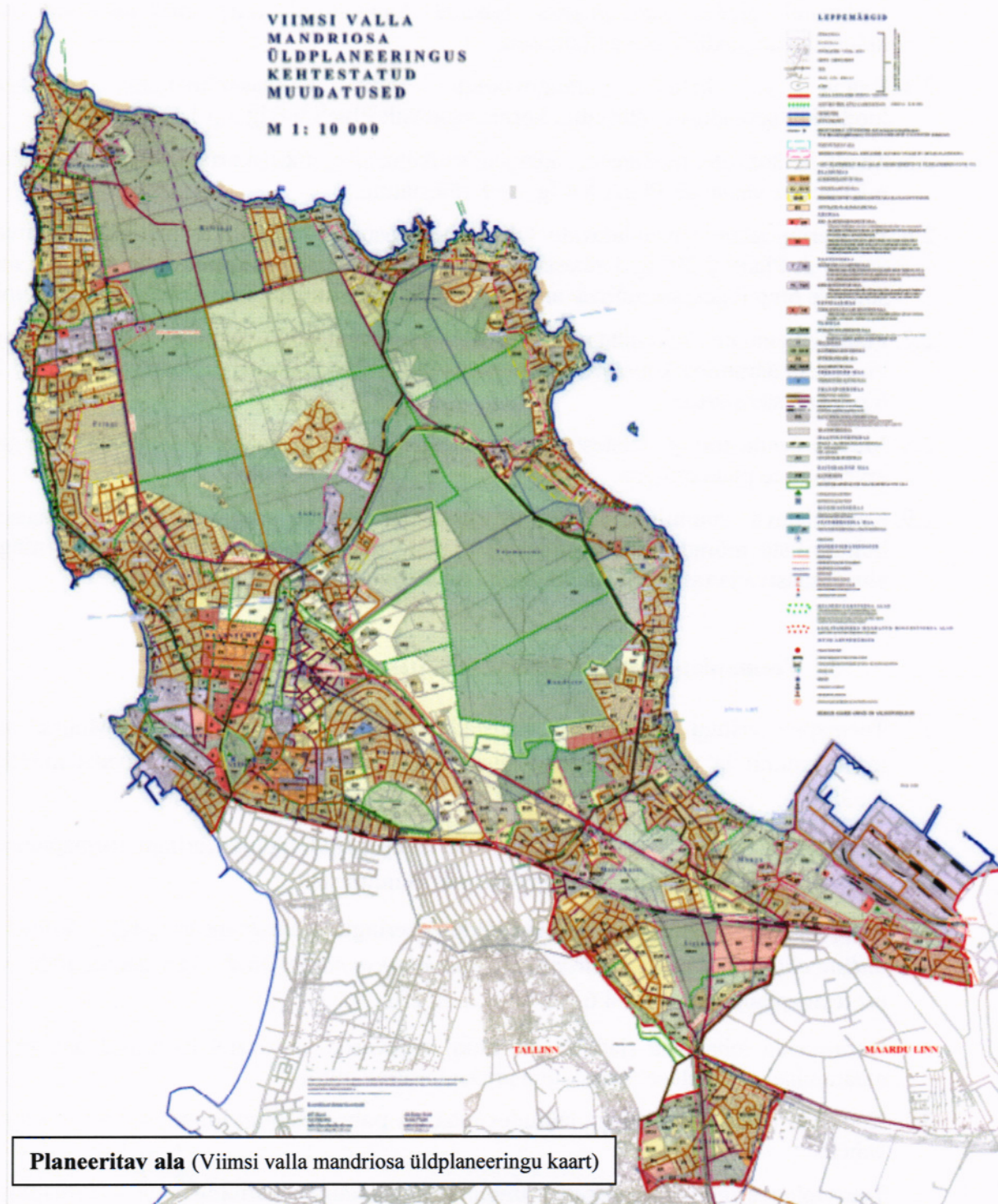
Priit Robas
Vallavolikogu esimees



LÄHTEÜLESANNE TEEMAPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritavasse alasse on hõlmatud Viimsi valla haldusterritooriumi maismaa osa, mille suurus on 47 km² (4696,8 ha). Planeeritava ala ulatus on nähtav alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil:



2. Teemaplaneeringu koostamise peamised eesmärgid:

- 2.1. Planeeringualal paiknevate tootmismaa juhtotstarbega alade ruumilise arengu võimalike suundumuste ning erinevate asjasse puutuvate huvide väljaselgitamine.
- 2.2. Kavandatava ruumilise arenguga, sh olemasolevate ja kavandatavate olulise ruumilise mõjuga objektidega (ORMO-d), kaasneda võivate majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude ning looduskeskkonnale, sh õhu puhtusele, merele ning rannajoonele avalduvate mõjude hindamine ning selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine vastavalt PlanS § 8 lg 3 punktis 2 sätestatule.
- 2.3. Planeeringualal maa- ja veealade üldiste kasutuspõhimõtete ja ehitustingimuste määramine vastavalt PlanS § 8 lg 3 p 3 sätestatule, määrates sealjuures vajadusel ära ka vastavatel aladel käitlemiseks lubatud kaubaliigid ning maksimaalsed lubatud ladustatavad ja käideldavad kogused.
- 2.4. Ranna ja kalda piiranguvööndi ning ehituskeeluvööndi täpsustamine looduskaitsealades sätestatud korras vastavalt PlanS § 8 lg 3 p 12 sätestatule.
- 2.5. Teede ja tänavate, raudteede, sadamate asukoha ning liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine vastavalt PlanS § 8 lg 3 p 8 sätestatule.
- 2.6. Planeeringualale kavandatavate ORMO'de asukohtade valiku menetluste läbiviimine vastavalt PlanS § 29² lg 3 sätestatule, sh asukoha sobivuse, toimimiseks vajaliku maa-ala suuruse ning tegevuse mõjude analüüs ja üldiste kasutustingimuste kindlaksmääramine.
- 2.7. Planeeringualale kavandatavate ORMO'de tegevuseks vajalike maa-alade suuruste kindlaksmääramine koostöös maavanema ja Keskkonnaametiga vastavalt PlanS § 29² lg 6 p 1 ja 3 sätestatule.
- 2.8. Muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate maakasutus- ja ehitustingimuste arvestamine planeeringus.
- 2.9. Kavandatava ruumilise arenguga kaasneda võivate majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude ning looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ning selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine.

3. Teemaplaneeringu koostamise lähteseisukohad

- 3.1. Teemaplaneeringu koondkaart koostada mõõtkavas 1 : 10 000, Muuga sadama territooriumil ja teistel täpsemat käsitlust nõudvatel aladel on nõutavaks mõõtkavaks 1 : 3000.
- 3.2. Teemaplaneeringuga ei ole lubatud teha ettepanekut üldplaneeringu teemaplaneeringu „*Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik*“ muutmiseks.
- 3.3. Kaitsekujade määramisel lähtuda üldplaneeringu teemaplaneeringuga „*Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.*“ kehtestatud põhimõtetest (vt teemaplaneeringu ptk 4.6, s.h tabel 8, lk 29).
- 3.4. Defineerida lubatavad (ja/või välistatud) tegevused erinevatel tootmisaladel, tegevuste määramisel võtta aluseks keskkonnanariske käsitlev uuring.
- 3.5. Koostada mürakaart, millest lähtudes määrata puhvertsoonid tootmisalade ja elamualade vahele.
- 3.6. Teemaplaneeringuga määrata tingimused detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamiseks.



- 3.7. Planeeringu koostamisel hinnata tegevusest tulenevat mõju liiklusele.
- 3.8. Teemaplaneeringu eesmärgi saavutamiseks tuleb m.h.:
- 3.8.1. kaardistada planeeringualal olemasolev ruumiline, kultuuriline, sotsiaalne, majanduslik ning looduskeskkondlik olukord, samuti kehtestatud ning algatatud detailplaneeringud, sh olemasolevad ehitusõigused, mõjud ning riskid;
 - 3.8.2. inventeerida olemasolevad tehnovõrgud, teed ja raudteed;
 - 3.8.3. kaardistada planeeringust puudutatud isikute, sh riik, kohalikud omavalitsused, maaomanikud, elanikud, ettevõtjad, planeeringuga seonduvad huvid, vajadused ja õigused ning asjasse puutuvad avalikud huvid;
 - 3.8.4. kaardistada tootmisalade ruumilist arengut mõjutavad olulised tegurid ning analüüsida nende senist ning võimalikku edasist arengut;
 - 3.8.5. koostada kaalumiseks erinevad ruumilise arengu stsenaariumid, mis võimaldaks arvestada võimalikult suures osas kõigi asjasse puutuvate isikute ja avalike huvidega;
 - 3.8.6. hinnata väljatöötatud ruumilise arengu stsenaariumide strateegilisi keskkonnamõjusid;
 - 3.8.7. kaaludes menetluse jooksul tuvastatud valida välja sobivaim(ad) ruumilise arengu stsenaariumid ning esitada need vastuvõtmiseks vallavolikogule;
- 3.9. Teemaplaneeringu raames tuleb määrata põhiliste planeeringualal tegutsevate ja planeeringutega kavandatavate ettevõtete toimimiseks vajalike olulisemate tehnovõrkude, tehnoloogiliste torustike ja teede asukohad.
- 3.10. Teemaplaneeringu koostamisel arvestada teiste koostamisel olevate üldplaneeringutega.
- 3.11. Teemaplaneering esitada vastuvõtmiseks digitaalselt ja paber kandjal minimaalselt neljas eksemplaris, kehtestamiseks digitaalselt (soovitavalt *.dwg või *.dgn formaadis) ja paber kandjal kuues eksemplaris. Avalikustamiseks esitada kogu materjal ka *.pdf formaadis.

4. Keskkonnamõjude strateegilise hindamise lähteseisukohad

- 4.1. Pöörata keskkonnamõju strateegilise hindamise käigus kogu planeeringuala puhul erilist tähelepanu eeldatavalt mõjutatava keskkonna kirjeldusele nii olemasoleva olukorra kui ka alternatiivsete arengustsenaariumide korral, eeldatavalt oluliste vahetute, kaudsete, kumulatiivsete, sünergiliste, lühi- ja pikaajaliste, positiivsete ja negatiivsete mõjude (keskkonnale, sh inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale, bioloogilisele mitmekesisusele, populatsioonidele, taimedele, loomadele, pinnasele, vee ja õhu kvaliteedile, kliimamuutustele, kultuuripärandile ja maastikele, jäätmetekkele) kindlakstegemisele, erinevate mõjude omavaheliste seoste ja piiriülese keskkonnamõju kindlakstegemisele, negatiivse keskkonnamõju vältimise ja leevendamise kavandatud meetmete analüüsile ja kirjeldusele, alternatiivsete arengustsenaariumite valiku põhjendamisele ning parima alternatiivse arengustsenaariumi valiku selgitamisele.
- 4.2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluses hinnata mh. kemikaaliseaduse § 14 toodud asjaolude väljaselgitamiseks kogu Muuga sadama territooriumil tänase ja planeeringu lahendusi arvestades ka tulevase võimaliku ruumikasutusega seonduvaid riske, seda nii eraldi, kui ka koosmõjus kumulatiivselt ning arvestades võimalikke tulevasi maksimaalseid käideldavaid koguseid ja mahte. Hinnata tuleb võimalikku olulist

negatiivset mõju, välja pakkuda konkreetsed mõju vältimis- ja leevendusmeetmed ning hinnata tuleb nende kasutamise eeldatavat efektiivsust.

- 4.3. Vastavate kumulatiivsete mõjude ja riskide hindamisel käsitleda kogu Muuga sadama territooriumi tervikuna, sh teiste kohalike omavalitsuste haldusterritooriumile jäävas osas, s.t. et arvestada tuleb kõigi kogu Muuga sadama territooriumil toimuvate ohtlike mõjudega ruumikasutuste ja tegevustega ning ka võimalikke väliseid riskitegureid, sh terrorism.
- 4.4. Viia läbi vajalikud uuringud Muuga sadama territooriumi olemasolevast kasutusest tingitud kahjulike mõjude tuvastamiseks, sh sadama lähiümbruses, samuti analüüsida kavandatavate kasutuste tulevase võimalikke kumulatiivseid ja võimalusel ka pikaajaseid kahjulikke mõjusid ning välja pakkuda konkreetsed vastavate kahjulike mõjude vältimis- ja/või leevendusmeetmed.
- 4.5. Teha ettepanekud sadama territooriumi kasutusest tingitud kahjulike mõjude efektiivseks ja parimale praktikale vastavaks seireks, sh nii tehnoloogia kui meetoodika osas.

5. Vajalikud kooskõlastused:

- 5.1. Tallinna linn;
- 5.2. Maardu linn;
- 5.3. Jõelähtme vald;
- 5.4. Keskkonnaamet;
- 5.5. Põhja-Eesti Päästkeskus;
- 5.6. Maa-amet;
- 5.7. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium;
- 5.8. Keskkonnaministeerium;
- 5.9. Veeteede Amet;
- 5.10. Lennuamet;
- 5.11. Muinsuskaitseamet;
- 5.12. Kaitseministeerium;
- 5.13. Siseministeerium;
- 5.14. Tehnilise Järelevalve Amet.

