

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

9. mai 2017 nr 26

Pärnamäe külas, kinnistute Mäe, Soosepa 2
maatükk 2, Sooheina tee 7 ja Sooheina
tee 9 detailplaneeringu algatamine,
lähteseisukohtade kinnitamine ja
keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, muuta kinnistutel Mäe ja osaliselt Soosepa 2 maatükil 2 Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve maatulundusmaast (põllumajandusmaast) ja osaliselt haljasmaast väikeelamute jaoks, jaotada planeeritav maa-ala üksikelamukruntideks ning määrata krundi ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks. Detailplaneeringuga tehakse ühtlasi ettepanek üldplaneeringu teemaplaneeringu *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted* muutmiseks osas, mille peatükis 4.1 on sätestatud, et kõik elamud Viimsi vallas peavad asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal ning väljapoole elamumaad uusi elamuid ega nende abihooned rajada ei ole lubatud.

Detailplaneeringuga lahendatakse ühtlasi teedevõrgu ja liikluskorralduse põhimõtted, luuakse ühendused naaberaladega ning määratakse haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Samuti määratakse tehnovõrkude asukohad. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimiseseaduse (edaspidi PlanS) § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11, 12, 17 ja 20 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel menetluse käigus täiendada.

Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, mistõttu on PlanS § 124 lõikest 6 ja § 142 lõikest 6 ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punktides 1 ja 3 tulenevalt vajalik läbi viia keskkonnamõju eelhinnang. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang (lisa 2) on antud KeHJS § 33 lg 3 tulenevalt ning lähtudes seaduse § 33 lg 3 – 6 sätestatud kriteeriumidest.

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

1. detailplaneeringus 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;
2. 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;
3. 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 alasil, mida planeeringuga kavandatud tegevus võib mõjutada.

4. planeeringuala ei jää ehituskeelu- ega ranna ja kalda piiranguvöändisse.
5. planeeringualal puudub kõrghaljastus.
6. detailplaneeringus kavandatud tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara, sest planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liikluskoormuse, õhusaaste ega müratasemete suurenemist.
7. 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, vastuvõtmise ja kehtestamise Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 *Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas* § 3 punkti 3 kohaselt volikogu. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on vallavalitsus (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, 74001, tel 6028 800), detailplaneeringu koostaja ei ole hetkel teada.

Arvestades ülaltoodut, juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 128 lõikest 1 ja §-st 142, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 31 punktis 1, § 33 lõike 2 punktides 1 ja 3, § 35 lõikest 5 ning lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku Jaan Koplímägi avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris 22.04.2015 numbriga 10-10/2255), Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada detailplaneering Viimsi vallas, Pärnamäe külas, kinnistutel Mäe, Soosepa 2 maatükk 2, Sooheina tee 7 ja Sooheina tee 9 Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks maatulundusmaast (põllumajandusmaast) ja osaliselt haljasmaast väikeelamute maaks, üksikelamukruntide moodustamiseks ja krundi ehitusõiguse määramiseks üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks, planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11, 12, 17 ja 20 määratud ülesannete lahendamiseks, sealhulgas juurdepääsu, liikluskorralduse, tehnovõrkude paiknemise ja haljastuse põhimõtete lahendamiseks.
2. Kinnitada planeeringu lähteseisukohad vastavalt otsuse lisale 1.
3. Jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine kinnistute Mäe, Soosepa 2 maatükk 2, Sooheina tee 7 ja Sooheina tee 9 detailplaneeringule.
4. Kooskõlastatud detailplaneering tuleb esitada vallavolikogule vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul planeeringu lähteseisukohtade 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. Detailplaneeringu elluviimiseks sõlmiti Tallinna notari Priidu Pärna notaribüroos 13.10.2016 võlaõiguslik leping kinnistu jagamise tulemusel tekkivate kinnistute tasuta võõrandamiseks ning sellega seonduvad kokkulepped teede ja rajatiste rajamiseks, samuti detailplaneeringu elluviimisega kaasnevate kaudsete kulude hüvitamiseks. Detailplaneering menetletakse ja kehtestatakse lepingust tulenevate kohustuste elluviimise eeldusel.
6. Otsuse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, tel. 6028 800).
7. Otsus jõustub teatavastegemisest.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Tõniste

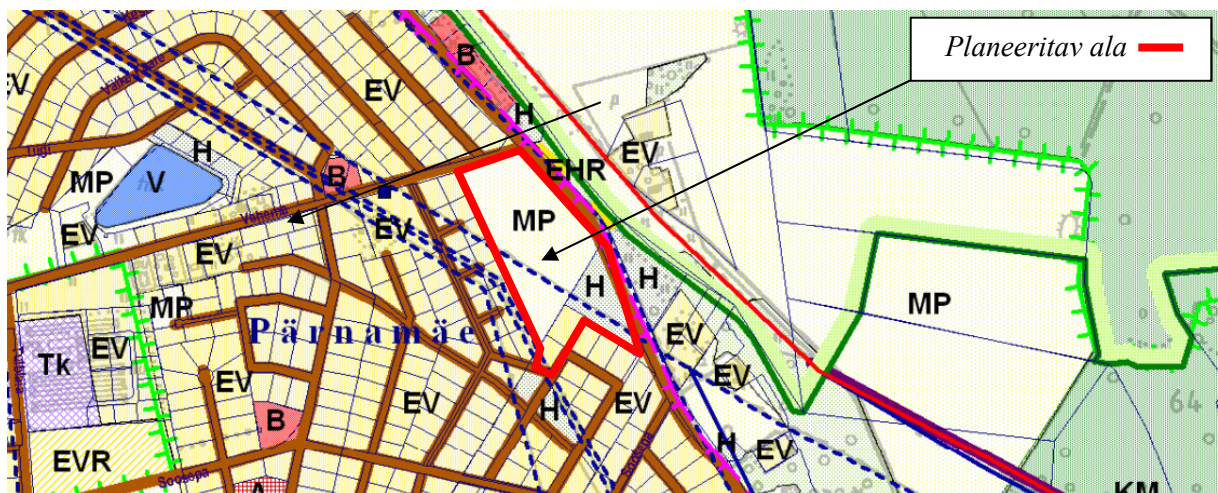
Vallavolikogu esimees

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala suurus on 3,78 ha ning see asub Pärnamäe külas, Pärnamäe tee ja Vehema tee ääres. Planeeritav ala hõlmab maatulundusmaa sihtotstarbega Mäe ja Soosepa 2 ning elamumaa sihtotstarbega Sooheina tee 7 ja Sooheina tee 9 kinnistuid. Detailplaneeringuga hõlmatud kinnistutel puudub olemasolev hoonestus ja kõrghaljastus. Ala piirneb põhjast ja läänest olemasolevate elamukruntidega, kus elamud ja selleks vajalik infrastruktuur on valdavalt välja ehitatud. Detailplaneeringu alast lõunas paiknevad elamukrundid on hoonestamata ja ette nähtud juurdepääsuteed valdavalt realiseerimata. Planeeringualasse kaasatud Sooheina tee 7 elamumaa sihtotstarbega kinnistu paikneb osaliselt ajaloolisel asulakohal (arheoloogiamälestise nr 27861).

Planeeritava ala asukoht on määratud alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil, piiritletuna punase kontuuriga:



2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistute jagamine üksikelamu maa (EP) ja loodusliku maa (HL) sihtotstarbega kruntideks ja üheks tee maa (LT) krundiks. Elamukruntidele määratakse ehitusõigus ühe ühekorruselise üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks. Pärnamäe tee ja Vehema tee äärsed krundid säilitatakse loodusliku alana, et luua puhverala liikluse ja elamute vahele. Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobituses kujundavad naaberkinnistustega ruumilise terviklahenduse. Samuti määratakse hoonestusalad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu järgselt paikneb planeeringuala tiheasustusosalal, kus ehitusõiguse määramisel on detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 142 alusel, Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*. osaliseks muutmiseks.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

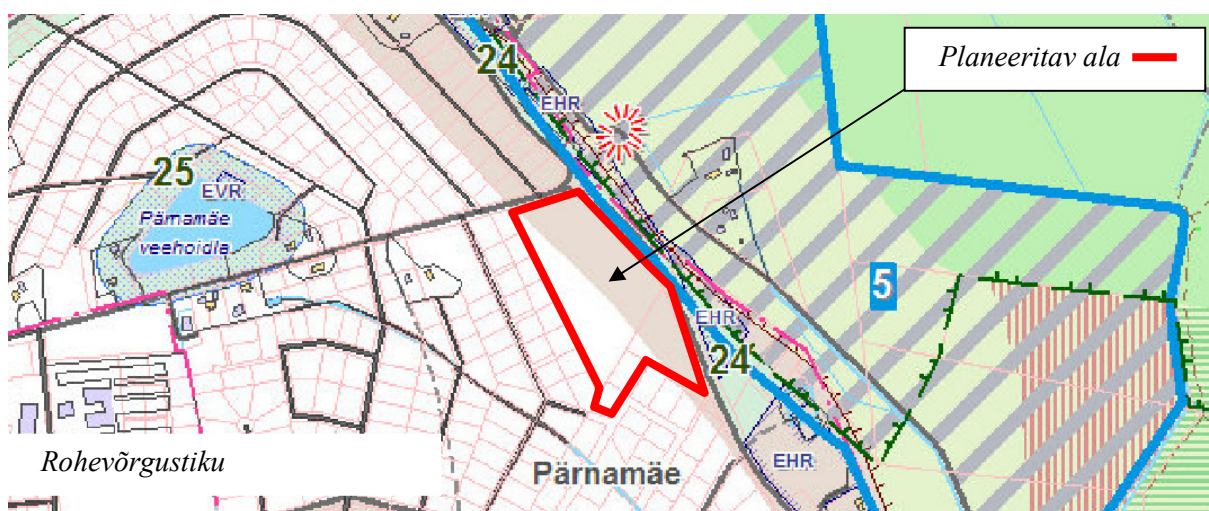
Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritava maa-ala kruntideks jagamine; krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra- vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmine ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine; eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine, muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

4. Vastavus üldplaneeringule:

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt paiknevad detailplaneeringuga kavandatavad üksikelamu maa (EP) krundid valdavalt põllumajandusmaal (MP) ja haljasala maal (H), välja arvatud planeeringuala lõunaosa, kuhu üldplaneeringuga on ette nähtud väikeelamute maa juhtsihtotstarve (EV). Detailplaneeringuga looduslikuna säilitatavad kruntidele ei kavandata hoonestamist, mistõttu ei lähe need vastuollu üldplaneeringu kohase maakasutusega – põllumajandusmaa ja haljasala maa.

Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted* järgi on uute elamute kavandamine lubatud vaid üldplaneeringu järgsele elamumaale. Planeeringuala paikneb valdavalt põllumajandusmaa ja haljasala juhtotstarbega maal, kus uute elamukruntide moodustamisel tuleb maakasutuse sihtotstarve muuta elamumaaks. Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule kavandatavate üksikelamukruntide suuruste osas, kus vähim lubatud suurus planeeringuala piirkonnas on 1 500 m².

Detailplaneering ei ole vastuolus üldplaneeringu teemaplaneeringuga *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik*. Planeeringualaga kattuv rohelise võrgustiku puhverala on detailplaneeringuga kavandatava lahenduse järgi ette nähtud säilitada loodusliku puhveralana.



5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

5.1. Vastuvõtmiseks esitatav detailplaneering koostada mitte vanemale kui 1 aasta vanusele topo-geodeetilisele alusplaanile, mõõtkavas 1:500. Juhul kui detailplaneeringu vastuvõtmise ja kehtestamise vahele jääb enam kui 1 aasta, tuleb teostada geodeetilisele alusplaanile

muudatuste mõõdistamine ja maamõõdufirma poolt tuleb võtta võrguvaldajatelt uued kooskõlastused. Mõõdistus peab ulatuma vähemalt 20 meetrit planeeringuala piirist väljapoole. Mõõdistuse peab olema koostanud litsentseeritud maamõõdufirma vastavalt vabariigis kehtivale korrale ja see peab olema vallavalitsusele üle antud 10-ne päeva jooksul töö valmimisest. Töö esitada keskkonna- ja planeerimiseametile toimikuna ja CD-l. Kui topogeodeetiline alusplaan ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.

5.2. Planeeringualasse kuuluvad kinnistud Mäe (89001:010:0685), Soosepa 2 maatükk 2 (89001:010:3403), Sooheina tee 7 (89001:010:3425) ja Sooheina tee 9 (89001:010:3427).

5.3. Planeerimisel arvestada üldplaneeringu teemaplaneeringu *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*. nõudeid (leitav valla kodulehelt: http://www.viimsivald.ee/public/ww_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf), välja arvatud osas, millega on sätestatud elamute ehitamise õigus üksnes üldplaneeringuga määratud elamumaal.

5.4. Maa-alale on lubatud moodustada üksikelamu maa (EP) ja loodusliku maa (HL) kasutamise sihtotstarbega krunte ning üks tee ja tänava maa (LT) krunt.

5.5. Üksikelamu maa kruntidele on lubatud määrata ehitusõigus ühe ühekorruselise üksikelamu ja kuni kahe ühekorruselise abihoone ehitamiseks.

5.6. Krundi suurim lubatud täisehitus on kuni 20%, minimaalne lubatud uue krundi suurus on 1500 m². Üksikelamu maksimaalne kõrgus võib olla kuni 5,0 m ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist, abihoonetel kuni 4,5 meetrit. Hoonestusala kaugus naaberkrundi piiridest määrata minimaalselt 7,5 meetrit. Hoonestusala kauguse määramisel teedest arvestada naaberkrundil asuvate hoonete ehitusjoont.

5.7. Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel arvestada sobivust ehitatud keskkonda. Hoonete paigutamisel krundile arvestada naaberkrundidel asuvate hoonete kaugust ja muid krundi eripärsid.

5.7 Moodustatavatele kinnistutele juurdepääsu tagamiseks kavandada planeeringuala sisene tee laiusena 15,0 meetrit. Näha ette kergliiklustee sõidutee ühel poolel ja tänavavalgustus. Kavandatav juurdepääsu tee ühendada ühtseks teedevõrguks Vehema tee ja Sooheina teega.

5.8. Pärnamäe tee ja Vehema tee äärne ala kavandada loodusliku maana (HL), mis moodustab puhverala kavandatava elamupiirkonna ja olemasolevate liikluskoridoride vahel. Pärnamäe tee ääres haljasala maa laiusena ette näha vähemalt 40 meetrit ja Vehema tee ääres vähemalt 20 meetrit.

5.9. Parkimine lahendada krundisisiselt. Avalikule teemaale ei ole lubatud parkimiskohti planeerida.

5.10. Detailplaneeringuga määrata tingimused krundi piirdeaia asukohale, materjali(de)le ja tihedusele, tagades tänavaruumi homogeense väljanägemise. Piire peab olema läbipaistev, suurima lubatud kõrgusega kuni 1,5 meetrit.

5.11. Detailplaneeringuga määrata haljastuse põhimõtteline lahendus.

5.12. Olemasoleva maapinna üldist kõrgust ei ole lubatud muuta. Detailplaneeringu koosseisus lahendada vertikaalplaneerimine.

5.13. Vee ja reovee kanalisatsiooni lahendus planeerida vastavalt ÜVK arengukavale ja AS-i Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.

5.14. Lahendada sademevee ärajuhtimine.

5.15. Detailplaneeringuga näha ette projektikohased leevendusmeetmed Pärnamäe ja Vehema teest lähtuva müra vähendamiseks ja tagada nende rakendamine hoonete projekteerimisel.

5.16. Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne üksikelamu projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni hoonesse sisseimbumise tõkestamiseks.

5.17. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt tugiplaan, põhijoonis ja tehnoorkude joonis (M 1:500), liikluskorralduse lahendus, haljastuse lahendus (s.h säilitatavad puud) võib olla põhijoonisel ning vertikaalplaneerimise joonis.

5.18. Detailplaneeringu koosseisus esitada kontaktvööndi analüüs ja vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon, et detailplaneeringu avalikustamisel ja otsustamisel tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.

5.19. 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>.

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

6. Vajalikud uuringud:

- 6.1 Topo-geodeetiline uuring
- 6.2 Maapinna radoonisisalduse uuring

7. Vajalikud kooskõlastused:

- 7.1 Põhja-Eesti Päästkeskus
- 7.2 Muinsuskaitseamet

8. Kirjalikud seisukohad:

- 8.1 Planeeringuala kinnisasja omanik
- 8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnoorkude valdajad

9. Kaasatavad isikud:

- 9.1 Planeeringuala kinnisasja omanik
- 9.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnoorkude valdajad
- 9.3 Naaberkinnisasjade omanikud

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Tõniste

Vallavolikogu esimees

Pärnamäe külas, kinnistute Mäe, Soosepa 2, Sooheina tee 7 ja Sooheina tee 8 detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang

1. Ülevaade kavandatavast tegevusest

1.1 Tegevuse eesmärk ja vajadus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistute jagamine üksikelamu maa (EP) ja loodusliku maa (HL) sihtotstarbega kruntideks ja üheks tee maa (LT) krundiks. Elamukruntidele määratakse ehitusõigus ühe ühekorruselise üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks. Pärnamäe tee ja Vehema tee äärsed krundid säilitatakse loodusliku alana, et luua puhverala liikluse ja elamute vahele. Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobituses kujundavad naaberkinnistustega ruumilise terviklahenduse. Samuti määratakse hoonestusalad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

1.2 Kavandatava tegevuse kirjeldus

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritava maa-ala kruntideks jagamine; 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 heakorrastuse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra- vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonningimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmine ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine; eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine, muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

1.3 Planeerimisdokumendi elluviimise aeg

Planeerimisseaduse § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneering lähiaastate ehitustegevuse alus, samas on mõiste „lähiaastad“ määratlemata. Hetkel ei ole detailplaneeringu elluviimise aeg teada.

2. Vastavus kehtivatele õigusaktidele ja strateegilistele planeerimisdokumentidele

2.1 Harju maakonnaplaneering

2.2 Maakasutuselt ja visioonilt vastab detailplaneering Harju maakonnaplaneeringule.

2.3 **Viimsi valla mandriosa üldplaneering** (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000. a otsusega nr 1). Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut maakasutuse sihtotstarbe osas maatulundusmaast elamumaaks.

2.4 **Valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“** (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005. a määrusega nr 32) kohaselt on uute elamute kavandamine lubatud vaid üldplaneeringu järgsele elamumaale.

2.5 Detailplaneering ei jää **üldplaneeringu teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“** alale.

2.6 Vastavus kehtivatele õigusaktidele.

Planeeringuga kavandatav tegevus vastab kehtivatele õigusaktidele.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritava ala suurus on 3,78 ha ning see asub Pärnamäe külas, Pärnamäe tee ja Vehema tee ääres. Planeeritav ala hõlmab maatulundusmaa sihtotstarbega Mäe ja Soosepa 2 ning elamumaa sihtotstarbega Sooheina tee 7 ja Sooheina tee 8 kinnistuid. Detailplaneeringuga hõlmatud kinnistutel puudub olemasolev hoonestus ja kõrghaljastus. Ala piirneb põhjas ja läänest olemasolevate elamukruntidega, kus elamud ja selleks vajalik infrastruktuur on valdavalt välja ehitatud. Detailplaneeringu alast lõunas paiknevad elamukrundid on hoonestamata ja ette nähtud juurdepääsuteed valdavalt realiseerimata. Planeeringualasse kaasatud Sooheina tee 7 elamumaa sihtotstarbega kinnistu paikneb osaliselt ajaloolisel asulakohal (arheoloogiamälestise nr 27861).

4. Mõjutatava keskkonna kirjeldus

4.1 Geoloogia ja hüdrogeoloogia

Põhja-Eesti rannikumadaliku ja Soome lahe saarte maastikurajoonis moodustavad aluspõhja valdavalt agu- ja vanaladekonna kergelt kulutatavad terrigeensed settekivimid. Aluspõhja moodustavad pealmise osa vendi ja kambriumi ladestu savid, aleuroliidid ja liivakivid, paekalda jalamil kohati ka alamordoviitsiumi oobulusliivakivid, argilliidid, savid ja glaukoniitliivakivid. Aluspõhja pealispind asub rannikumadalikul valdavalt vahemikus -20 ja +20, rannikumadaliku lõunaserval ulatuvad aluspõhjakivimid kohati peaaegu maapinnale.

Valdavalt on piirkonnas põhjavesi hästi kaitstud.

Reljeef on suhteliselt tasane ja kõrghaljastus puudub, valdavalt on tegemist põllumaaga.

4.2 Taimestik ja loomastik

Maa-ala on tasane. Kruntidel puudub kõrghaljastus.

4.3 Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustik

Planeeringu alale ega selle lähialale ei jää Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitstavate liikide elupaikasid ega kaitstavate looduse üksikobjekte.

4.4 Muinsuskaitse

Detailplaneeringu ala paikneb osaliselt (Sooheina tee 7 ja Sooheina tee 8) ajaloolisel asulakohal (arheoloogiamälestis nr 27861. Kultuurimälestiste registri andmetel on alal tegemist teaduslikku informatsiooni sisaldava kultuurikihiga.

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. Kavandatava tegevusega kaasnev mõju

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.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kuulu olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka keskkonnamõju hindamise ja juhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 nimekirja kohaselt.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut krundi sihtotstarbe osas.

Arvestades planeeringuala paiknemist, piirkonna keskkonnatingimusi ja kavandatavaid tegevusi ning lähtudes KeHJS § 33 toodud kriteeriumidest hinnatakse mõju allpool toodud kriteeriumide alusel.

5.1 Maakasutuslikud mõjud

Kavandatav tegevus toimub Viimsi vallas Pärnamäe külas Mäe, Soosepa 2, Sooheina tee 7 ja Sooheina tee 8 kinnistutel. Vastavalt kehtestatud üldplaneeringule on Mäe ja Soosepa 2 kinnistute sihtotstarve maatulundusmaa.

Detailplaneeringu eesmärgiks on maa sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamumaaks koos vastava teede- ja tehnovõrgustiku, kruntimise ja hoonestustingimuste seadmisega.

5.2 Maastik

Detailplaneeringuga hõlmatud kinnistutel puudub olemasolev hoonestus ja kõrghaljastus. Ala piirneb põhjas ja läänest olemasolevate elamukruntidega, kus elamud ja selleks vajalik infrastruktuur on valdavalt välja ehitatud. Detailplaneeringu alast lõunas paiknevad elamukrundid on hoonestamata ja ette nähtud juurdepääsuteed valdavalt realiseerimata. Maa-alale on lubatud moodustada üksikelamu maa ja loodusliku maa sihtotstarbega krunte ning üks tee maa krunt. Üksikelamu kruntidele on lubatud määrata ehitusõigus ühe ühekorruselise üksikelamu ja kuni kahe ühekorruseliste abihoonete ehitamiseks. Olemasoleva maapinna üldist kõrgust ei ole lubatud planeeringuga muuta.

5.3 Mõju kaitstavatele loodusobjektidele, sh Natura 2000 võrgustiku aladele

Planeeringu alale ega selle lähialale ei jää Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitstavate liikide elupaikasid ega kaitstavate looduse üksikobjekte.

5.4 Mõju pinnasele, pinna- ja põhjaveele, mõju veekogule

Mõju pinnasele avaldub peamiselt ehitusalustele aladele ja on lokaalne. Rajatiste rajamisel ja edasisel kasutamisel ei toimu eeldatavalt saasteainete heidet põhjavette. Ehitustegevuse käigus on veevõtt ja reoveetete eeldatavalt minimaalsed, mis kaasnevad peamiselt olmetegevusega. Mõju pinna- ja põhjaveele võib avalduda avariiolekorrast. Suuri õnnetusi ja avariisid eeldada ei ole. Samuti on piirkonnas põhjavesi hästi kaitstud. Veevarustus on lahendatud Viimsi valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni haldajaga vastavate lepingute alusel. Ehitusaegse ja edasise tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist mõju pinnasele, pinna- ja põhjaveele ega veevarustusele.

5.5 Mõju veerežiimile

Eeldatavalt olulist negatiivset mõju veerežiimile ei ole. Mõningasel määral võib hoonete rajamine mõjutada ala veerežiimi, kuid pigem on mõju lokaalne.

5.6 Mõju mullastikule

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

5.7 Mõju temperatuurile, sademetele, tuulele

Oluline mõju kliimateguritele puudub.

5.8 Valgus, soojus, kiirgus, lõhn

Valguse, soojuse, lõhna ja kiirguse reostust kavandatava tegevusega ei kaasne, lähtuvalt tegevuse iseloomust.

5.9 Taristu rajamisega kaasnevad mõjud

Moodustatavatele kinnistutele juurdepääsude tagamiseks kavandatakse planeeringuala sisene tee laiusena 15 meetrit. Kavandatav juurdepääsu tee on kavandatud ühendada ühtseks tänavate võrguks Veeringu tänava ja Sooheina teega.

5.10 Ehituskeeluvööndi vähendamisega kaasnevad mõjud

Planeeritav ala ei asu ehituskeelu vööndis.

5.11 Müra ja vibratsioon

Olulist mürahäiringut ja vibratsiooni ei kaasne. Vähesel määral ja lühiajaliselt võib avaldada mõju ehitusaegne müra.

5.12 Mõju välisõhu kvaliteedile

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulist mõju välisõhu kvaliteedile. Välisõhu saasteluba vajavaid tegevusi detailplaneeringuga ei kavandata.

5.13 Jäätme- ja energiamahukus, loodusvarade kasutus

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

Hoonete rajamine ja edasine kasutus ei eelda olulist loodusvarade kasutust ning ei ole ülemäära energia- ja jäätmemahukas. Tegevuse iseloomust lähtudes ei ole näha olulise keskkonnamõju kaasnemist.

5.14 Tegevusega kaasnevate avariiolekordade esinemise võimalikkus

Keskkonna- või terviseohtlike avariiolekordade esinemine on nõuetekohase tegevuse korral vähetõenäoline. Kavandatav tegevus ei ole oma iseloomult ohtlik, sh kavandatava tegevusega ei kaasne ohtlike ainete transporti ega hoiustamist. Lekete tuvastamisel või avariide korral tuleb reostus koheselt likvideerida vastavalt kehtivatele nõuetele.

5.15 Sotsiaal-majanduslikud mõjud

Elukeskkonna kvaliteet moodustub mitmetest teguritest, mille olulisus iga inimese jaoks sõltub isiklikest väärtushinnangutest. Teguritena võib välja tuua ligipääsu rohealadele, piirkonna erinäolisust elustiilide seisukohalt või heakorda. Planeeritava tegevusega eeldatavalt elanikkonnale negatiivset mõju ei avaldu.

5.16 Ruumiline mõju

Kavandatava tegevusega eeldatavalt olulist ruumilist mõju ei kaasne, lähtuvalt tegevuse iseloomust.

5.17 Kumulatiivsed mõjud

Kumulatiivsed mõjud on inimtegevuse eri valdkondade mõjude kuhjumisest tingitud mõjud, mis võivad hakata keskkonda oluliselt mõjutama. Kuigi eraldi võttes võivad üksikud mõjud olla ebaolulised, võivad need aja jooksul ühest või mitmest allikast liituda ja põhjustada loodusressursside seisundi halvenemist. Eeldatavalt kumulatiivset mõju tegevusega ei kaasne.

5.18 Piiriülene mõju

Piiriülene mõju puudub.

6. Asjaomaste isikute ja asutuste seisukohad

KeHJS § 33 lõike 6 kohaselt KeHJS § 33 lõikes 2 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamisel tuleb enne otsuse tegemist küsida seisukohta asjaomastelt asutustelt ja isikutelt. Seisukohta küsiti Keskkonnaametilt ja Muinsuskaitseametilt. Keskkonnaamet asus 27.03.2017 kirjaga nr 6-5/17/3280-2 seisukohale, et detailplaneeringuga kavandatavate tegevustega ei kaasne eeldatavalt olulist mõju KeHJS § 2² mõistes ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Muinsuskaitseamet teatas 21.04.2017 kirjaga nr 1.1-7/543-1, et ei nõua vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 6 keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist.

7. Hindamistulemuste kokkuvõte

7.1 Strateegilise planeerimisdokumendi nimetus ja eesmärk

Nimi: Viimsi vallas, Pärnamäe külas kinnistute Mäe, Soosepa 2, Sooheina tee 7 ja Sooheina tee 8 detailplaneering.

Eesmärk: Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut. Mäe ja Soosepa tee 2 kinnistute sihtotstarve on maatulundusmaa, käesoleva projektiga kavandatakse maatulundusmaa muutmist elamumaaks.

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

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

7.3 Teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega esinev vastuolu või vastuolu puudumine

Detailplaneeringuga on plaanis muuta kehtivat Viimsi valla üldplaneeringut.

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

Kavandatud tegevus ei avaldada tõenäoliselt olulist keskkonnamõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi. 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 lähtuvalt tegevuse iseloomust. Kavandatav tegevus ei mõjuta kaitsealasid, kaitstavate liikide elupaikasid ega Natura 2000 võrgustiku alasid. 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. Kavandatav tegevus ei põhjusta kumulatiivset ega piiriülest mõju.

Lähtudes eeltoodust ning kui detailplaneeringu koostamisel arvestatakse keskkonnakaitsealaseid õigusakte ja norme ja üldplaneeringu nõudeid, ei ole keskkonnamõju strateegiline hindamine vajalik ning planeeringuga kavandatud tegevustega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju.

7.5 Õigusaktidega vastuolu esinemine või puudumine

Õigusaktidega ei esine vastuolusid.

7.6 Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsusega tutvumise aeg ja koht

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Tõniste

Vallavolikogu esimees