

**Viimsi vallas
Tammneeme külas Suur-Lutika kinnistu
detailplaneeringu
keskkonnamõju strateegilise hindamise
eelhinnang**

Nimetus: Viimsi vallas Tammneeme külas Suur-Lutika kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Töö tellija: Viimsi Krundid OÜ

Töö teostaja: LEMMA OÜ

Reg nr 11453673

Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Värvi tn 5, 10621

Tel +372 5139031

E-post mihkel@lemma.ee

Vastutav koostaja: Mihkel Vaarik

Töö versioon: 15.08.2021

Sisukord

Sisukord.....	3
Sissejuhatus.....	4
1 Kavandatava tegevuse kirjeldus	5
2 KSH vajadus lähtuvalt õigusaktidest	6
3 Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega	7
3.1 Harju Maakonnaplaneering 2030+	7
3.2 Viimsi valla kehiv üldplaneering ja selle teeplaneeringud	7
4 Mõjutatav keskkond	10
5 Võimalikud keskkonnamõjud.....	13
5.1 Mõju Natura alale ehk Natura eelhindamine	13
5.2 Mõju kaitstavatele aladele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele ning bioliigilisele mitmekesisusele.....	13
5.3 Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus	13
5.4 Vee, pinnase või õhu saastatus, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn .14	
5.4.1 Mõju pinna- ja põhjaveele	14
5.4.2 Jääkreostus.....	15
5.4.3 Müra, vibratsioon, õhusaaste, valgus, soojus ja kiirgus	15
5.5 Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale	15
5.6 Visuaalne mõju	16
5.7 Mõju kultuuriväärtustele	16
5.8 Avariilukordade esinemise võimalikkus	16
5.9 Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine.....	16
5.10 Muud aspektid	17
6 Asjaomaste asutuste seisukohad	17
7 Ettepanek KSH algatamise/algatamata jätmise kohta	18
Kasutatud materjalid.....	20

Sissejuhatus

Käesoleva keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangu koostas LEMMA OÜ (reg nr 11453673) kinnistu omaniku Viimsi Krundid OÜ tellimusel. Töö vastutav koostaja oli keskkonnaekspert Mihkel Vaarik.

KSH eelhindamise koostamisel on lähtutud planeerimisseadusest (PlanS), keskkonnamõju hindamise ja juhtimissüsteemi seadusest (KeHJS), KeHJS alusel Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrusega nr 224 kehtestatud „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelust“ (edaspidi VV määrus) ja juhendist „Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindamise metoodika täpsustamine“. Samuti on töö koostamisel arvestatud Keskkonnaministeeriumi tellimusel koostatud töödega „KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine“ ja „Keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse läbiviimise juhend. Planeerimisseaduse kohane menetlus“. Samuti on lähtutud juhendist: Peterson, K., Kutsar, R., Metspalu, P., Vahtrus, S. ja Kalle, H. 2017. Keskkonnamõju strateegilise hindamise käsiraamat.

Eelhindangu andmisel lähtuti Eesti Vabariigi seadustest, samuti Viimsi Vallavolikogu poolt kehtestatud asjakohaste dokumentide nõuetest. Eelhindangu sisus lähtuti eksperdi erialastest teadmistest ja kogemustest võimalike oluliste negatiivsete keskkonnamõjude esinemise kohta.

Töö eesmärgiks oli selgitada, kas Suur-Lutika kinnistu detailplaneeringu (DP) koostamisel on vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine või mitte.

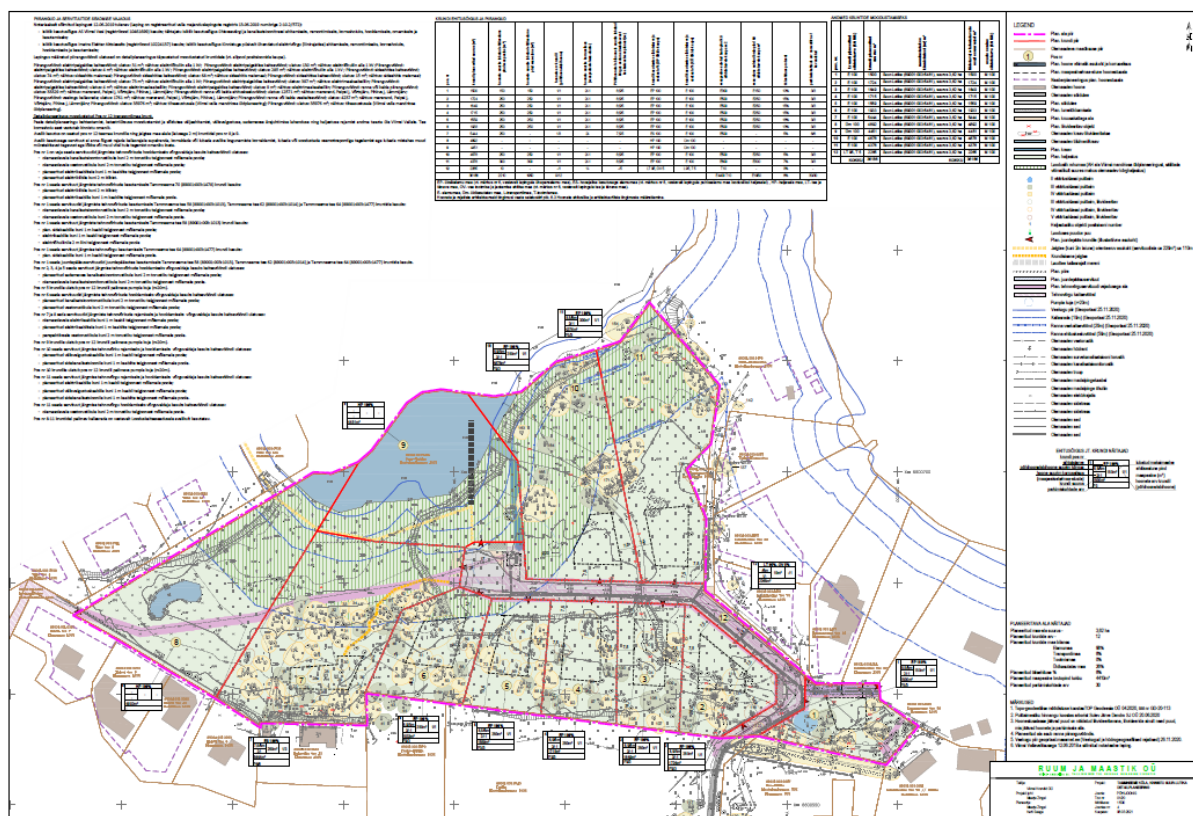
Lõpliku otsuse KSH algatamise vajalikkuse osas peab tegema kohalik omavalitsus (antud juhul Viimsi Vallavalitsus, kui üldplaneeringu kohase detailplaneeringu menetleja).

1 Kavandatava tegevuse kirjeldus

KSH eelhindangu koostamisel lähtuti Ruum ja Maastik OÜ poolt koostatud Suur-Lutika kinnistu detailplaneeringu lahendusest. Detailplaneering on algatatud Viimsi Vallavalitsuse 23.10.2019 korraldusega nr 648, kuna tegemist on kõigi kehtivate üldplaneeringute kohase detailplaneeringuga¹.

Detailplaneeringu eesmärgiks on olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbega Suure-Lutika kinnistu jagamine 12 maaüksuseks, et moodustada kaheksa ühepereelamumaa krunti, üks puhke-elamu maa krunt ja kaks haljasmaa maaüksust ning üks transpordimaa maaüksus.

Samuti määratakse ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused kavandatud kruntidele ning nähakse ette mereni juurdepääsu tagav jalgrada. Üsikelamukrundi vähim lubatud suurus on 1500 m² ja suurim lubatud täisehitusprotsent 20. Detailplaneeringu sisu on kokku lepitud Viimsi Vallavalitsuse ja maaomaniku vahelises notariaalses lepingus.



Joonis 1. Väljavõte DP joonisest. Allikas: Ruum ja Maastik OÜ.

¹<https://service.eomap.ee/viimsivald/#/planeeringud/planeeringud/2149>

2 KSH vajadus lähtuvalt õigusaktidest

Lähtudes Planeerimisseaduse (PlanS) § 1 lõikest 3 kohaldatakse planeeringu koostamise käigus läbiviidavale keskkonnamõju strateegilisele hindamisele PlanS-st tulenevaid menetlusnõudeid. Vastavalt PlanS § 124 lõikele 5 on KSH kohustuslik detailplaneeringu koostamisel, kui planeering on aluseks KeHJS § 6 lõike 1 kohasele tegevusele. **Antud juhul detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõike 1 ehk olulise keskkonnamõjuga tegevuse alla.**

Vastavalt KeHJS-le on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

PlanS § 124 lõike 6 alusel oleks olnud keskkonnamõju strateegilise hindamise kaalumise vajalik § 142 nimetatud detailplaneeringu (ehk üldplaneeringut muutva detailplaneeringu) koostamisel. **Antud juhul on tegemist kõigi kehtivate Viimsi valla üldplaneeringute kohase detailplaneeringuga.** Detailplaneering vastab järgmistele kehtivatele üldplaneeringutele ja ei oma nendega ühtegi sisulist vastuolu (sh ehituskeeluvööndi ja rohealade käsitus vastab üldplaneeringutes toodule):

1. Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000.a otsusega nr. 1 kehtestatud **Viimsi valla mandriosa üldplaneering**;
2. Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005.a määrusega nr. 32 kehtestatud **üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine; Elamuehituse põhimõtted"**;
3. Viimsi Vallavolikogu_13.10.2009.a määrusega nr. 22 kehtestatud **Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik"**;
4. Viimsi Vallavolikogu 21. juuni 2011.a otsusega nr. 43 kehtestatud **Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Lapsesõbralik Viimsi“.**

Detailplaneeringuga kavandatakse üheksa üksikelamu rajamist (sh üks puhkeelamu ja alale ei rajata uusi teid ega veevarustuse ja kanalisatsioonitrasse, sest need on juba olemas), st KSH vajadus ei tulene KeHJS § 6 lõikest 2.

Antud juhul kaalutakse KSH vajalikkust ja antakse KSH eelhindang tulenevalt KeHJS § 33 lg 2 p 4, § 6 lg 2 p 10 ning KeHJS alusel kehtestatud VV 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punktist 2 (KeHJS § 6 lõikes 1 ning määruuses nimetatata juhul ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi-ja autoparkide, **elurajooni**, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamise korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise eelhindang).

Eelhindangu andmisel lähtutakse KeHJS § 33 lõigete 3-5 kriteeriumidest, kusjuures hinnata tuleb kõikide (oluliste) kriteeriumide alusel, milline mõju võib DP-ga kavandatava tegevusega kaasneda. Eelhindamine ei lõppe KSH eelhindangu koostamisega, vaid vajalik on ka asjaomaste asutustega konsulteerimine. Eelhindamise etapis konsulteerimine vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 on KSH protsessis esimene asjaomaste asutuste kaasamine. Asjaomased asutused igal konkreetsel juhul määratleb planeeringu koostamise algataja (või korraldaja). Asjaomaste asutuste loetelu sõltub sellest, millised mõjud tegevusega kaasnevad. Asutuste hulka kuulub alati Keskkonnaamet (KeA).

3 Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

3.1 Harju Maakonnaplaneering 2030+

Harju maakonnaplaneering 2030+ on kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78.

Planeeringu eesmärk on maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine ning riiklike ja kohalike ruumilise arengu vajaduste ja huvide tasakaalustamine. Kehtestatud maakonnaplaneering on valdade ja linnade üldplaneeringute koostamise aluseks.

Planeeringus on rõhutatud, et Harju maakond piirneb põhjast Soome lahega, mistõttu on oluline osa maakonna asustusest seotud rannikualaga. Piirkondade arendamisel maakonna rannikualadel tuleb arvestada üleujutustest tingitud ohuga, seda nii tiheasustusalade kui üksikute eluasemekohtade kavandamisel veekogude äärde, säilitada tasakaal looduskeskonna ja inimtegevuse vahel ning soodustada puhketegevusi veekogude ääres.

Üleujutusohuga seotud riskipiirkondade kaardistamise² tulemusel on Harju maakonnas määratletud riskipiirkonnad tiheasustusalal. Viimsi vallas ei ole selliseid alasid määratud³.

DP lahendus ei ole vastuolus Harju maakonnaplaneeringuga 2030+.

3.2 Viimsi valla kehiv üldplaneering ja selle teeplaneeringud

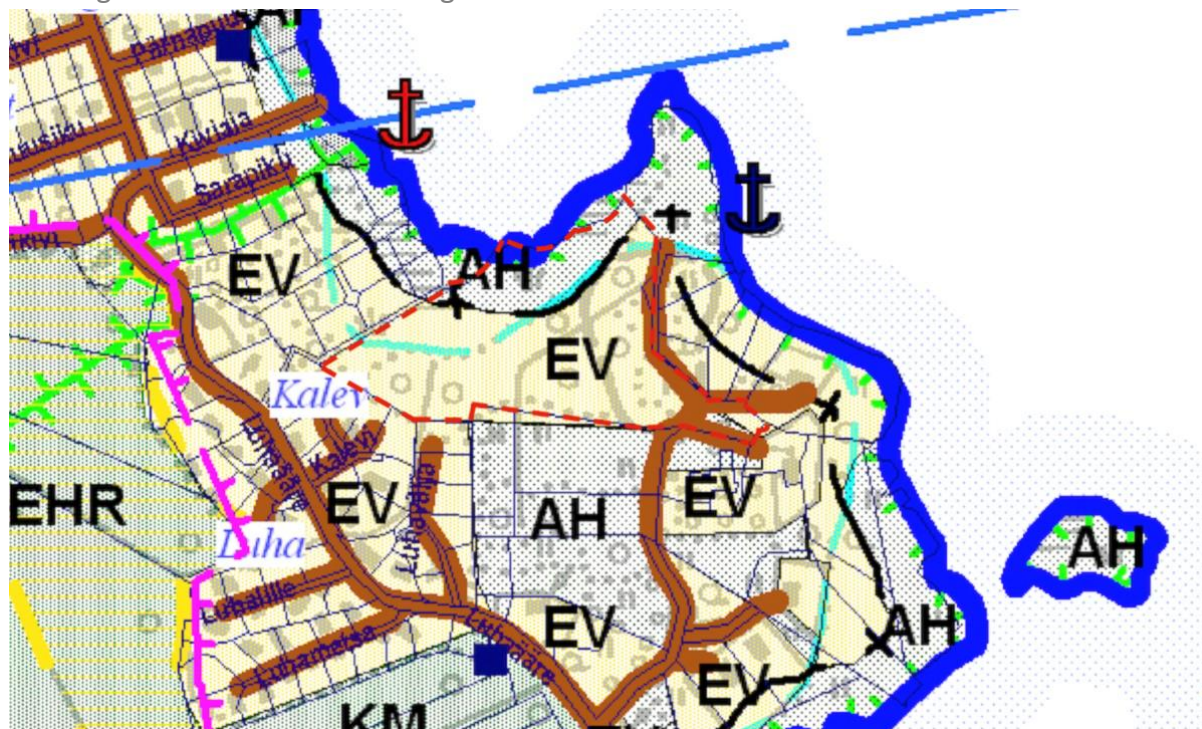
Viimsi valla mandriosa üldplaneering on kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1. Planeeritav ala asub tihehoonestusalal, kus ehitamise aluseks üldplaneeringu kohaselt on kehtiv detailplaneering.

Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav krunt väikeelamute maa (EV) ja loodusliku rohumaa (AH) sihtotstarbega alal. Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele. Üldplaneeringu peamine ülesanne oli määratleda valla ruumilised arengusuunad, võttes aluseks olemasolevate ja perspektiivsete ressursside parima kasutusviisi. Valla huvi on luua läbi mõtestatud ruumiplaneerimise võimalused arenguks, et kindlustada valla elanikele elu- ja töökohad, teenindus ja hea elukeskkond.

Kõik elamud on kavandatud väljapoole Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt määratud ehituskeeluvööndit (must joon + märkidega) ja üleujutatava ala piiri (helesinine punktiirjoon).

² „Lääne-Eesti vesikonna üleujutusohuga seotud riskide maandamiskava“. Keskkonnaministeerium, 2015.

³ https://www.keskkonnaagentuur.ee/sites/default/files/elfinder/article_files/aruanne.pdf



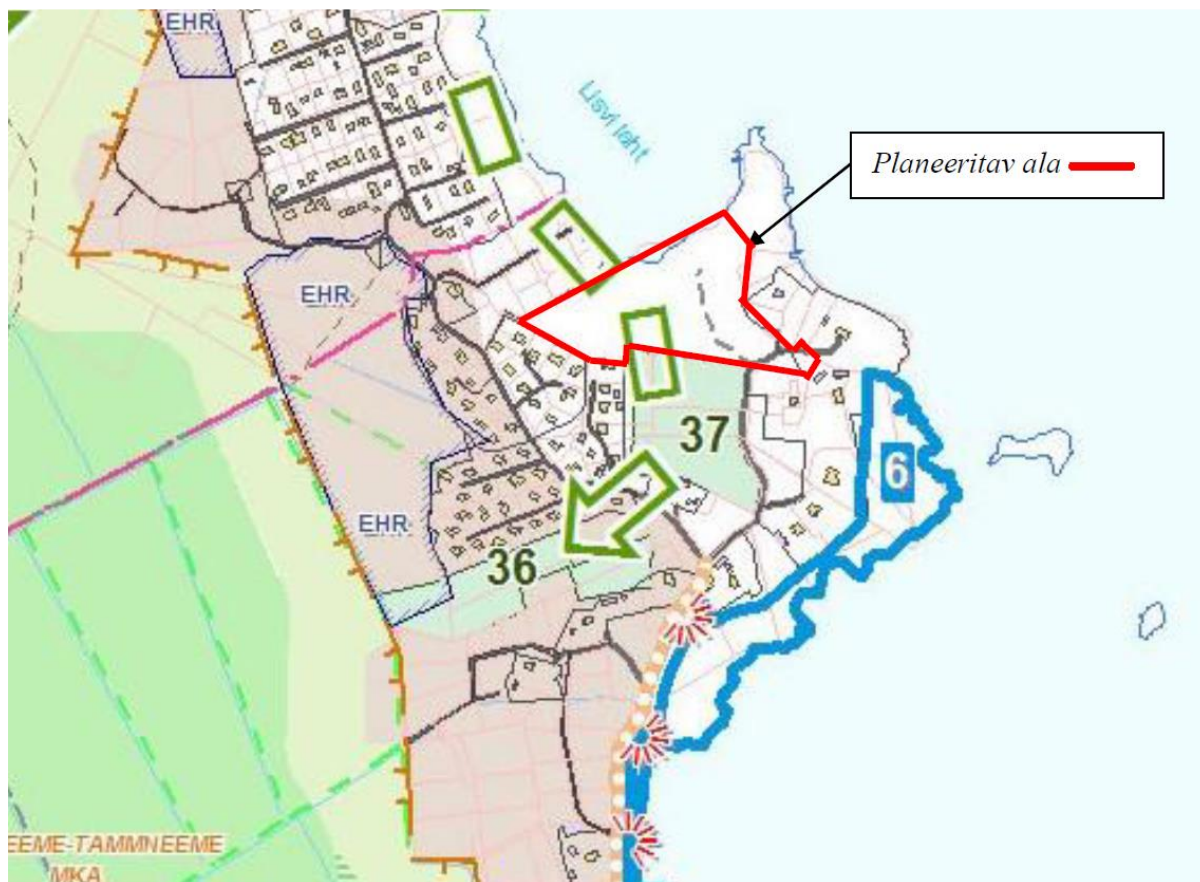
Joonis 2. Väljavõte Viimsi valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist, planeeringuala on tähistatud punktiiriga.

Üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ on kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32. Teemaplaneeringuga kehtestatakse Viimsi valla mandriosa erinevates piirkondades minimaalsed lubatud uute elamukruntide suurus. Antud piirkonnas on lubatud minimaalne uue üksikelamukrundi suurus 1500 m² ja üksikelamukrundi suurim lubatud täisehitusprotsent 20. Detailplaneeringus arvestatakse üldplaneeringu teemaplaneeringu tingimusi ja kõik krundid on vähemalt 1500 m² pinnaga või suuremad ja nende hoonestusalad on kavandatud ülespoole teemaplaneeringus nõutud 1,5 m samakõrgusjoont.

Detailplaneering on kooskõlas **üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“** (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13. oktoobri 2009 määrusega nr 22), kuna planeeritav ala ei asu määratud rohevõrgustiku alal ega miljööväärtuslikul hoonestusalal. Teemaplaneeringus skemaatiliselt näidatud (vt joonis 3) rohekoridori arengusuundadel tuleb arvestada detailsemate rohekoridoride loomise vajadusega edasiste valla osa üldplaneeringute, teemaplaneeringute, detailplaneeringute ja projektide koostamisel. Arengusuunal on detailplaneeringus kavandatud suuremad kinnistud ja hõredam/hajusam hoonestus ning avalik haljastu. Teemaplaneering rõhutab, et eraomandis olevate kui ka avalike rohealade koostoimimine on rohestruktuuri kui terviku jaoks vältimatult oluline. Otsest rohekoridori loomade liikumiseks alal vaja tagada ei ole, sest kahel pool planeeringuala jääksid loomad rannal liikudes lõksu. Antud rohekoridori arengusuund ei olegi teemaplaneeringus kavandatud metsloomade liikumiseks vaid teemaplaneering rõhutab vajadust tagada ala kruntidele suur haljastuse osakaal, st koridori arengusuund peaks tagama taimestiku haakuvuse olemasoleva rannaga läbi planeeringuala.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kontekstis on roheala kavandatud rannale haljasalana ja detailplaneeringusse on rannal haljastuse säilitamise kohustus kantud. Lisaks on alale moodustatud avalikku kasutusse jääv haljastu ja üks elamukrunt on kavandatud

Viimsi vallas Tammneeme külas Suur-Lutika kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang puhkeelamukrundina nii, et sellel säiliks haljastus. See teistest suurem krunt on koridori arengusuunaga kattuv. Detailplaneeringulahenduse seletuskirjas seatud tingimused võimaldavad seal olemasolevat kõrghaljastust maksimaalselt säilitada.



Joonis 3. Väljavõte Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu kaardist.

Viimsi Vallavolikogu 21. juuni 2011.a otsusega nr. 43 kehtestatud **Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Lapsesõbralik Viimsi“** näeb alale ette võimaluse rajada randa laudrada vms liikumistee, mis on kantud detailplaneeringu joonisele. Kuna maaomanik vaidlustas selle raja rajamise on antud teemaplaneeringu avalikustamise ajal, siis on avalikustamise järel leitud kompromiss, et raja rajab omal kulul Viimsi vald. Vastavad kokkulepped kajastuvad ka omaniku ja valla vahelises lepingus detailplaneeringu elluviimiseks.

Kokkuvõtteks, strateegiline valik ala kasutamiseks tiheasustusviisil väikeelamualana on tehtud juba Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja selle teemaplaneeringute koostamise ajal. Käesoleva detailplaneering viib selle varasema strateegilise valiku ellu

4 Mõjutatav keskkond

Planeeritava maa-ala suurus on ca 3,62 ha ja see asub Tammneeme külas mere ääres väljakujunenud elurajooni lähedal. Kinnistu rannajoon on varieeruv ala idaosas on rand kõrgem ja lääneosas madal ja roostikune. Planeeritav ala on ebakorrapärase kujuga, hoonestamata, osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Looduslik puistu osakaal on ca 25-30 %. Puistus kasvab ka kõrgemaid vanemaid puid ning võsa. DP koosseisus on kinnistule tehtud dendroloogiline hinnang. Kinnistu lõunaosa on kohati liigniiske pinnasega lodu, kus kasvab erivanuseline sanglepik. Kinnistu keskosa suunas reljeef tõuseb, kus kasvavad mõned sanglepa grupid. Sanglepikus on teostatud võsa ja alusmetsa raie, põõsarinne enamuses puudub ning alusmetsa moodustavad vaid mõned toomingad ja pihlakad. Puistu koosneb erivanuselistest sangleppadest. Tihedamates gruppides olevad puud on kõrgelt laasunud, sageli kõverate tüvedega. Lagedamal kasvavad (ilmselt vanemad) sanglepad on jämedama tüve ja kaharama võraga. Kõrge põhjavee tõttu on puude juurestik paiguti pinnapealne ning on esinenud tormiheidet. Väga väärtuslikke puittaimi uuritud alal ei tuvastatud, väärtuslikuks (II vkl) hinnati üks vana sanglepp. Olulisteks (III väärtusklass) hinnati enamvähem liigiomaselt arenenud võraga, terved või väheste kahjustustega ning elujõulised puud. Enamus puudest on väheväärtuslikud (väikese elusvõraga, kõveratüvelised, hõrenenud võraga või poolkuivanud - IV väärtusklassis), mida siiski võib sobivas kasvukohas säilitada, kui on tagatud nende ohutus.

Juurdepääs planeeringualale ja sinna kavandatud kruntideni toimub Tammneeme teelt, mööda olemasolevat teed. Detailplaneeringu uusi teid ette ei näe.

Kinnistu piirneb põhjast Lisvi lahega, idast ja läänest hoonestatud elamualadega ning lõunast rohealaga.



Joonis 4. Kinnistu asukoht. Allikas: Maa-amet X-Gis.

Suur-Lutika kinnistu (katastritunnus 89001:003:5461) on 100% maatulundusmaa sihtotstarbega. Kinnistu suurus on 3,62 ha. Maakatastri andmete kohaselt on metsamaa pindala kinnistul 1,10 ha. Looduslikku rohumaad on 0,32 ha ja muud maad 2,20 ha.

Suur-Lutika kinnistul on 3 metsaeraldist (vt joonis 5).

Viimsi vallas Tammneeme külas Suur-Lutika kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Suur-Lutika kinnistust põhja poole jääb Läänemeri (Lisvi laht). Looduskaitseaduse (LKS) § 35 alusel on Läänemerel (mandriosas) järgmised (Vt ka Joonis 5) kitsendused:

- 1) kalda piiranguvöönd 200 m, mis moodustatakse kalda kaitse eesmärgil, majandustegevus on LKS-iga sätestatud korras lubatud;
- 2) kalda ehituskeeluvöönd 50 m, mis moodustatakse ranna või kalda kaitse eesmärgil, igasugune ehitustegevus on keelatud. Ehituskeeluvöönd alal on määratud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil.

Lisaks on veel:

- 1) kalda veekaitsevöönd 20 m, mis moodustatakse vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks. Reguleeritakse veeseadusega.
- 2) kallasrada 10 m. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse alusel. Kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis.

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmebaasi⁴ andmetel looduskaitsealused objektid lähipiirkonnas puuduvad.

Kultuurimälestiste riiklikus registri⁵ järgi ei ole naabruses kinnismälestisi ja alale ei ulatu kinnismälestiste kaitsevööndid.

Maa-ameti üleujutusohuga alade kaardirakendus Tammneeme küla ei käsitle. Korduv üleujutusala on ära näidatud Metsaportaalis <https://register.metsad.ee>, kuid kuidas see on määratud ja miks see erineb muudest riigi andmebaasidest, ei ole selgitatud. Ainuke selgelt määratud üleujutusala on toodud kehtiva Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil ja selle paiknemist ei ole muutnud ka hiljem kehtestatud teemaplaneeringud.

⁴ <http://loodus.keskkonnainfo.ee/eelis/default.aspx>

⁵ <https://register.muinas.ee>

5 Võimalikud keskkonnamõjud

5.1 Mõju Natura alale ehk Natura eelhindamine

Alale ega selle vahetusse lähedusse ei jää Natura 2000 võrgustikku kuuluvaid alasid.

Kavandatava tegevuse iseloomust ja paiknemisest tulenevalt puudub ebasoodne mõju Natura aladele.

5.2 Mõju kaitstavatele aladele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele ning bioliigilisele mitmekesisusele

Alal ega lähinaabruses ei paikne EELIS andmebaasi järgi kaitstavaid alasid ega üksikobjekte.

Planeeringuala puhul on tegu Viimsi valla tiheasustusalaga. Kuigi tegemist on Läänemere rannalaga, puuduvad alal teadaolevalt looduslikud väärtuslikud elupaigad ning ka inimtekkeliste elupaikade osas on tegu kesise alaga.

Puuduvad elustiku jaoks olulised elupaigad või toitumisalad, seega ei avaldata planeeringu elluviimisega ka otsest olulist keskkonnamõju elustikule.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale.

5.3 Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus

Hoonete ja rajatiste rajamisel ja kasutamisel tarbitakse paratamatult loodusvarasid (nt maa, veeressurss, energia, ehitusmaterjalid), kuid arvestades ehitusmahte, ei põhjusta see nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal. Säästva arengu põhimõtetega kooskõlas olevaks saab pidada olemasolevate hoonestatud alade tihendamist ja laiendamist, et soosida kompaktse struktuuriga elumupiirkondade teket väljakujunenud infrastruktuuri baasil. Seega DP-ga kavandatavat tegevust võib pidada antud asukohas sobilikuks.

Ehitustegevusega kaasneb ehitusjäätmete teke. Antud planeeringu puhul pole oodata jäätmeteket mahus, mis võiks ületada piirkonna keskkonnataluvust.

Ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle vastavat keskkonnaluba (luba jäätmete käitlemiseks või kompleksluba) omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Jäätmete käitlemise korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest ja kehtivast omavalitsuse *jäätmehoolduseeskirja* nõuetest.

Samuti kaasneb jäätmete (eeskätt olmejäätmete) teke elamu kasutusperioodil, kuid seda ei ole oodata olulisel tasemel.

Juhul kui jäätmekäitus korraldatakse vastavalt jäätmeseadusele ja Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjale, ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.

5.4 Vee, pinnase või õhu saastatus, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn

5.4.1 Mõju pinna- ja põhjaveele

Ala on osaliselt (loodeosa) määratletud kui korduva üleujutusega ala, kusjuures ainuke üleujutusala piiri käsitlus tuleneb Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust.

Veeseaduse § 106 kohaselt on üleujutus harilikult veega katmata maa-ala ajutine kattumine veega, kaasa arvatud selline üleujutus, mis on põhjustatud mere veetaseme tõusust rannikualal. Üleujutusega seotud risk on sellise üleujutuse esinemise võimalikkus, mis võib kaasa tuua ebasoodsa mõju inimese tervisele ja varale, keskkonnale, kultuuripärandile ning majandustegevusele.

Looduskaitseseaduse (edaspidi LKS) § 35 lõige 3 kohaselt määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga ja selle määrab Viimsi valla mandriosa üldplaneering.

Hüdrogeoloogilistest tingimustest ning pinnakatte paksusest ja koostisest tulenevalt kuulub ala suhteliselt kaitstud (moreeni 20-50 m; savi 5-10 m) põhjaveega alade hulka (Eesti põhjavee kaitstuse kaardi alusl).

Kogu Viimsi valla mandriosa kuulub suures osas Tallinna reoveekogumisalasse (vastavalt keskkonnaministri käskkirjale nr 1079 „Reoveekogumisalad reostuskoormusega üle 2000 ie“). Alal olevatel kruntidel on liitumised olemasoleva ühisveevärgi ja –kanalisatsioonisüsteemiga ja alale on trassid ja reoveepumpla välja ehitatud AS Viimsi Vesi. Detailplaneeringuga kavandatava hoonestuse reovesi on võimalik suunata seega olemasolevasse ühiskanalisatsiooni ning puhastada nõuete kohaselt reoveepuhastis. Tegevusega kaasnevana ei ole oodata uusi prognoosimatuid reoveekoguseid ega koostist, mis võiksid ületada piirkonna reoveetrasside vli reoveepuhasti vastuvõtuvõimet. Seega, ei ole oodata reoveekäitlusest tulenevat olulist keskkonnamõju.

DP-ga kavandatud mahus hoonestuse rajamine ei too kaasa veetarbimist mahus, mis võiks oluliselt mõjutada põhjaveevaru suurust ja seeläbi põhjustada olulist keskkonnamõju.

Täiendavat reostusohu ega piirkonna hüdrogeoloogiliste tingimuste muutust ei ole ette näha. Liig- ja sademevee ärajuhtimise meetodi valikul peab alati arvestama asukohta ja konkreetseid olusid. Kruntidelt ärajuhitavat liig- ja sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

Veeseaduse § 129 järgi tuleb sademevee käitlemisel võimalusel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Soovitav on kasutada sademeveest vabanemiseks looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda kohapeal eelkõige maastikukujundamise kaudu, kus võimalik. Planeeringuga nähakse ette võrdlemisi kõrget täisehituse osakaalu. Samas ukatuslikku kõvakatteliste pindade rajamine ei tule. Samuti on soovitatav sademevett lokaalselt immutada ja koguda haljastuse kastmiseks kasutamiseks.

Planeeringuga ei kavandata maa-aluse korruse (keldri) rajamist, mis võiksid mõjutada lokaalset pinnasevee taset.

DP realiseerimisega ei ole oodata olulist mõju pinnaveele ja põhjavee režiimile või kvaliteedile. DP-ga ei nähta ette täiendavaid liitumisi vee- ja kanalisatsiooni võrkudega ega

Viimsi vallas Tammneeme külas Suur-Lutika kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

hooneid Viimsi valla mandriosäüldplaneeringus määratud ehituskeeluvööndisse ja üleujutusalasasse.

5.4.2 Jääkreostus

DP alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust ning toimunud tootmist või muud keskkonnaohtlikku tegevust. Seetõttu ei ole eeldada pinnase- või põhjavee reostust, mis seaks piirangud detailplaneeringuga kavandatavale tegevusele.

5.4.3 Müra, vibratsioon, õhusaaste, valgus, soojus ja kiirgus

Ehitusaegsed tööd ja transport põhjustavad teatavas ulatuses ehitusaegseid häiringuid, kuid need mõjud on lühiajalised. Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra ja vibratsiooni tasemeid. Tegu on samuti mööduvate mõjudega ning arvestades tegevuse mahtu ei ole ehitustööde korrektsel korraldamisel oodata olulist ehitusaegset mõju.

Piirkonna välisõhu kvaliteet on eelduslikult hea. Arvestades planeeritavat mahtu, ei kaasne DP realiseerimisega olulist liikluskoormust ning sellega kaasnevat müra ja õhusaastet.

Kavandatava hoonestuse küttelahendus määratakse detailplaneeringu koostamisel. Individuaalsetel küttelahendustel oluline negatiivne keskkonnamõju puudub.

Lokaalküttelahendusena või ahiküttele täienduseks on populaarne maasoojuse (geotermalaenergia) kasutamine. Sealjuures soovitakse kasutada nii horisontaal- kui vertikaallahendusi. Horisontaalkollektorite kasutamisel tuleb hinnata selleks vajaliku vaba maa olemasolu ning pinnase omadusi. Vertikaalkollektorite (maasoojus puuraugud) puhul tuleb järgida ehitusseadustikus ja keskkonnaministri 09.07.2015 määruses nr 43 (*nõuded kaevudele*) esitatud tingimusi. Kollektorite puhul, mida kavandatakse ulatuma kuni joogiveena kasutatava veehorisondini, tuleb esitada projekti juurde hüdrogeoloogiline eksperthinnang lahenduse ohutuse ja keskkonnamõjude osas. Omavalitsusel on õigus keelduda soojuspuuraugule ehitusloa andmisest kui puudub veendumus selle negatiivsete keskkonnamõjude puudumise osas.

Lokaalsete taastuvenegialahenduste kasutuselevõtt vajab üldjuhul projektipõhist lähenemist, kuid erinevate taastuvenegiaallikate kasutuselevõttu üldiselt soositakse, kus võimalik.

Ehitustööde käigus toimub ehitusobjektide valgustamine. Kinnistu valgus(reostus) võib tinglikult suureneda, kuid kasutatakse kaasaegseid energiasäästlike valgustuslahendusi, vältida valgust ülesse suunavaid lahendusi ning arvestada ümbritsevate hoonete paiknemist (vältida valgustuse olemasolevatesse akendesse suunamist).

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata olulist soojuse emissiooni või lõhnaäiringu tekkevõimalust.

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole seega ette näha ülenormatiivse välisõhu saaste, müraäiringu, soojuse, kiirguse või lõhnaäiringu tekkimist.

5.5 Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale

DP lahendus on kooskõlas Viimsi valla üldplaneeringuga tiheasustusala tihendamise ja elavdamise ning korrastatud ja kaasaegse taristu arendamise osas. Olulist negatiivset sotsiaal-majanduslikku mõju ei ole ette näha.

Viimsi vallas Tammneeme külas Suur-Lutika kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Eesti radooniriski levilate kaardi (OÜ Eesti Geoloogiakeskus, 2004) ning Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlase (OÜ Eesti Geoloogiakeskus, 2017) alusel võib esineda kohati kõrge radooniriskiga alasid.

Elamu siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Vastavalt EVS 840:2017 alapeatüki 4.1 Radoon ja selle allikad“ järgi tuleb muuhulgas elamutele teha alati pinnase mõõtmised. Seega tuleb hoone ehitusprojekti koostamisel teostada pinnase radoonitaseme mõõtmine. Tähelepanu tuleb pöörata asjaolule, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. **Radooni mõõtmised on DP koostamise käigus teostatud.**

Kõrge radoonitaseme tõttu tuleb kindlasti arvestada radooni kaitsega ehk kasutada radoonikilet ning vundamendi tuulutust. Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida ja tagada hea ventilatsioon.

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole ette näha ulatuslikku mõju varale. Kuna alal on olemas tee ja vee- ning kanalisatsioonitrassid, siis ei kaasne ulatuslikku tee-ehitust ja trasside rajamist, mis häiriks piirkonna elanikke.

5.6 Visuaalne mõju

Detailplaneeringu elluviimine muudab visuaalset maastikupilti, seda eelkõige elamute kavandamise tõttu praegu hoonestamata alale.

Planeeringuala asukohta võib pidada visuaalselt sobivaks elamute rajamisele, sest naabruses on kahel pool planeeringuala hoonestus rannale isegi lähemal kui planeeringualal kavandatu ja avalikelt teedelt ei avaldu planeeringualale kaugvaateid.

Planeeringus määratakse arhitektuursed tingimused, mis tagavad hoonete sobitumise olemasolevasse hoonestuspilti. Kõrghaljastust, mille seisund on hea, tuleb võimalusel säilitada.

5.7 Mõju kultuuriväärtustele

Kultuurimälestiste riikliku registri andmetel DP alal ja naabruses mälestised puuduvad.

Otsene mõju kultuuriväärtustele DP realiseerimisel puudub.

5.8 Avariolukordade esinemise võimalikkus

Planeeringualale ei ole kavandatud uusi keskkonnaohtlikke rajatisi ega tegevusi.

Seega ei ole eeldada kavandavast tegevusest tulenevaid võimaliku olulise keskkonnamõjuga avariolukordade esinemist.

5.9 Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine

Planeeringuala kontaktvööndis teadaolevad teised või üldplaneeringuga lähialal lubatud hilisemad sarnased arendused puuduvad, millega seoses võiksid avalduda koosmõjud või mõjude kumuleerumine. Varem on alast läänesuunas rajatud elamuid, viies läbi täitmistöid, kuid looduses on veepiir, taimestik jm juba korrigeerinud ja käesoleva planeeringu elluviimine siin kumuleeruvaid mõjusid ei loo.

Viimsi vallas Tammneeme külas Suur-Lutika kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Seoses üldise autostumise, Viimsi valla arengu ja lähitänavate rekonstrueerimise ei saa välistada piirkonnas üldist mõõdukat müratasemete või õhusaastetasemete tõusu tulevikus. Seda aitaks vähendada avalike teede korrastamine ja seal tihedama ühistranspordi tagamine. Lähim ühistranspordipeatus paikneb ca 350 m kaugusel Luhaääre teel, mis võimaldaks parema bussiühenduste olemasolul hõlpsalt eelistada ühistransporti.

5.10 Muud aspektid

Riigipiiriülese mõju esinemist käsitletava detailplaneeringuga kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata.

Vastavalt KeHJS § 33 lg 4 p 3 kohaselt tuleb eelhindangus hinnata strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasust ja olulisust keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse. Antud juhul on tegu võrdlemisi väiksemahulist eluhoonestust kavandatava detailplaneeringuga, olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse puudub.

Vastavalt KeHJS § 33 lg 4 p 5 tuleb eelhindangus hinnata strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsust Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel. Antud juhul on tegu võrdlemisi väiksemahulist eluhoonestust kavandatava detailplaneeringuga. Seos Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisega puudub. Edasises DP koostamise menetluses tuleb rakendada Euroopa Liidu keskkonnavalastes õigusaktides sätestatud säästvuse, ettevaatlikkuse ja vältimise põhimõtteid. Üheks selliseks põhimõtteks on ka Euroopa ruumilise planeerimise harta kohane nõue lähtuda madalama astme planeeringute elluviimisel üldisematest planeeringutest, mida antud juhul tehakse.

6 Asjaomaste asutuste seisukohad

Lisatakse KSH eelhindangu lisadeks nende laekumisel.

7 Ettepanek KSH algamise/algamata jätmise kohta

Detailplaneeringut võib pidada Viimsi valla üldiste arengu eesmärkidega kooskõlas olevaks. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus on selgeks eesmärgiks planeeritava ala piires määratud tiheasustusalale piirkonnale omase väikeelamuala arendamine. Alale kavandatakse 9 uut üksikelamut (neist üks puhkemaja), ranges vastavuses kõigi kehtivate üldplaneeringutega.

DP vastab kõigile kõrgemalseisvatele strateegilistele dokumendidele (sh Viimsi valla kehtivad üld- ja teemaplaneeringud. Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 5 lõikele 2 tuleb haldusmenetlus läbi viia eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele menetluse valikul.

Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis kuuluksid KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. **KSH eelhindangu koostamise vajadusele viitas Keskkonnaamet seoses VV 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelus“ § 13 p 2 nimetatud tegevusega. Antud juhul kaalutigi KSH vajalikkust ja anti KSH eelhindang tulenevalt määruse nr 224 § 13 punktist 2.**

Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust hinnati KeHJS § 33 lõigete 3-5 alusel koostatud eelhindangus. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole seega käesoleva eelhindangu alusel vajalik järgnevatel põhjustel:

- 1) detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- 2) lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha DP realiseerimisel eskiisiga kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
- 3) planeeringualal ei paikne kaitsealuseid looduse üksikobjekte ja kaitsealasid, Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada;
- 4) detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne liiklusköormuse ja müra taseme suurenemine, mis tooks kaasa ülenormatiivsed tasemed;
- 5) detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele;
- 6) planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

Detaiplaneeringus keskkonnatingimustega arvestamine on igakülgsest võimalik planeeringumenetluse käigus vastavalt planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12. Samuti saab DP koosseisus vajadusel teha täpsemaid uuringuid ja anda hinnanguid.

Viimsi vallas Tammneeme külas Suur-Lutika kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Hoonestusalad on määratud lähtudes kehtivas Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus olevast ehituskeeluvööndist, arvestades ka tegelikku situatsiooni.

KSH eelhindangu ülesanne ei ole hinnata ruumilist mõju ja hoonestuse keskkonda sobitumist. Antud teema lahendamine on planeeringu ülesanne.

KSH algatamise või mittealgatamise otsuse saab teha siiski vaid kohalik omavalitsus ning peab planeeringu koostamisel ja kehtestamisel kavandatava tegevuse poolt ja vastu argumente hoolikalt kaaluma. Lisaks eelhinnatud keskkonnakaalutlustele peab arvestama ka muid asjakohaseid mõjusid detailplaneeringu koostamisel PlanS § 4 lg 2 mõistes.

Enne KSH üle otsustamist tuleb omavalitsusel küsida KSH algatamise või algatamata jätmise otsuse eelnõu põhjal seisukohta asjaomastelt asutustelt vastavalt KeHJS § 33 lg 6, eeskätt Keskkonnaametilt.

Kasutatud materjalid

Allikmaterjalid:

Harju maakonna planeering 2030+

Viimsi valla mandriosa üldplaneering

Üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“

Üldplaneeringu teemaplaneering „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“

Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Lapsesõbralik Viimsi“

Viimsi valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava

Eesti standard EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes"

Juhend „Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmine (RAM 2016)“
https://www.envir.ee/sites/default/files/radooni_mootmise_juhend.pdf

Seadused, määrused:

Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3)

Looduskaitseseadus (RT I, 23.03.2015, 122)

Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1)

Atmosfääriõhu kaitse seadus: (RT I, 05.07.2016, 1)

Jäätmeseadus (RT I 2004, 9, 52; RT I, 12.12.2018, 40)

Veeseadus (RT I, 22.02.2019, 1)

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87)

Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (RT I, 28.02.2011, 1)

Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu (RT I 2005, 46, 383)

Andmebaasid:

EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem): <http://loodus.keskkonnainfo.ee>

Keskkonnaregister: <http://register.keskkonnainfo.ee>

Maa-ameti geoportaal: <http://geoportaal.maaamet.ee>

Kultuurimälestiste riiklik register <https://register.muinas.ee>

Eesti Geoloogiakeskus. 2004. Esialgne Eesti radooniriski levilate kaart.