

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

26. märts 2019 nr 19

Randvere külas, kinnistu Tammneeme objekt ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, muuta 5 049 m² suuruse kinnistu „Tammneeme objekt“ katastriüksuse sihtotstarve riigikaitsemaast väikeelamute maaks, moodustada üks üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krunt ja määrata krundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks. Detailplaneeringuga muudetakse Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve üldmaast (puhkeotstarbelisest maast) tee ja tänavamaaks ning väikeelamute maaks. Planeeritav ala asub väljakujunenud hoonestusega elurajoonis tiheasustusalal.

Detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ muutmiseks, kuivõrd planeeringuala ei asu rohevõrgustiku alal, detailplaneeringuga tehakse aga ettepanek üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ peatüki 4.1 muutmiseks osas, millega on sätestatud, et kõik elamud ja nende abihooned Viimsi vallas peavad asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal, väljapoole elamumaad uusi elamuid ja nende abihooned rajada ei ole lubatud.

Kinnistu on olnud kasutuses riigikaitsealises eesmärgil, tänaseks on see oma tähtsuse minetanud ja riik on kinnistu avalikul enampakkumisel võõrandanud. Uus omanik soovib kinnistut kasutada elamukrundina ja avalduse läbivaatamisel asuti seisukohale, et kinnistu sihtotstarbe muutmise üksikelamumaaks on ruumiliselt igati loogiline, sest asub vahetult olemasoleva elurajooni kõrval.

Detailplaneeringuga määratakse üksikelamukrundi ehitusõigus ühe põhihoone (üksikelamu) ja kahe abihoone ehitamiseks, samuti lahendatakse kruntidele juurdepääsud, liikluskorraldus, tehnorajatiste asukohad ja krundi haljastamise põhimõtted. Lisaks määratakse avalikult kasutatava maa-ala ulatus vaba liikumise tagamiseks rannas. Detailplaneeringu elluviimiseks vajaliku taristu, s.h sademevee ärajuhtimiseks ja juurdepääsutee väljaehitamiseks, sõlmiti detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga kokkulepe taristu väljaehitamiseks rahastamiseks huvitatud isiku kulul (registreeritud valla dokumendiregistris 18.02.2019 numbriga 2-10.1-103).

Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–13, 16, 17 ja 20 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel täiendada.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 2 punktide 1 ja 3 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilist hindamist kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui KeHJS § 33 lõikes 1 nimetatud strateegilises planeerimisdokumendis tehakse muudatusi ja kui

koostatakse detailplaneering PlanS § 142 lõike 1 punktides 1 või 3 sätestatud juhul. KSH kaalumisel on lähtutud KeHJS § 33 lõigetes 3 – 5 sätestatud kriteeriumidest ning asjaomaste asutuste seisukohtadest. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu põhjal ei ole detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine vajalik järgmistel põhjustel:

- 1) 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;
- 2) Teatud mõjuga on ka ehitustööd. Tegemist on tavapärase ehitustöödega ja nende käigus tekkivate mõjude leevendamiseks on standardsed meetmed. Avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid;
- 3) Hinnatav detailplaneering ei mõjuta teiste strateegiliste planeerimisdokumentide sisu ja koostamist. Tegemist ei ole strateegilise planeerimisdokumendiga, mis oleks seotud keskkonnakaalutluste integreerimisega teistesse valdkondadesse, samuti puudub seos Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisega;
- 4) Planeeringus kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, lähtuvalt tegevuse iseloomust. Piirkonnas puuduvad kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 alad, samuti kultuurilise väärtusega vm tundlikud objektid ja alad;
- 5) Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta erinevate mõjutegurite lõikes olulist keskkonnamõju, samuti puudub erinevate tegurite oluline kumulatiivne mõju nii looduskeskkonnale, inimese tervisele kui varale. Kavandatava tegevusega ei kaasne piiriülest mõju.

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 Viimsi vallavalitsus (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, 74001, tel 6028 800), detailplaneeringu koostaja ei ole detailplaneeringu algatamise hetkel teada. Otsuse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, tel. 6028 800, <http://www.viimsivald.ee/>).

Lähtudes eeltoodust ja 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 punktist 1, § 35 lõigetest 3 ja 5 ning lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku, kinnistu kaasomaniku M. Krüünvald'i avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris 6.07.2017 numbriga 10-10/3285):

1. Algatada detailplaneering Viimsi vallas, Randvere külas, kinnistul Tammneeme objekt ja lähialal, Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks puhkeotstarbelisest maast väikeelamute maaks ning tee ja tänavamaaks, ühe üksikelamukrundi ja ühe tee ja tänavamaa krundi moodustamiseks ja üksikelamukrundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks, krundile juurdepääsu lahendamiseks, ranna-alal vaba liikumise lahendamiseks, krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtete lahendamiseks, krundi haljastuse ning heakorrastuse põhimõtete määramiseks ja ehitusõiguse määramiseks rannakindlustuse rajamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–13, 16, 17 ja 20 määratud ülesanded.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt otsuse lisale 1.

3. Mitte algetada keskkonnamõju strateegilist hindamist Randvere külas, kinnistu Tammneeme objekt ja lähiala detailplaneeringule.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

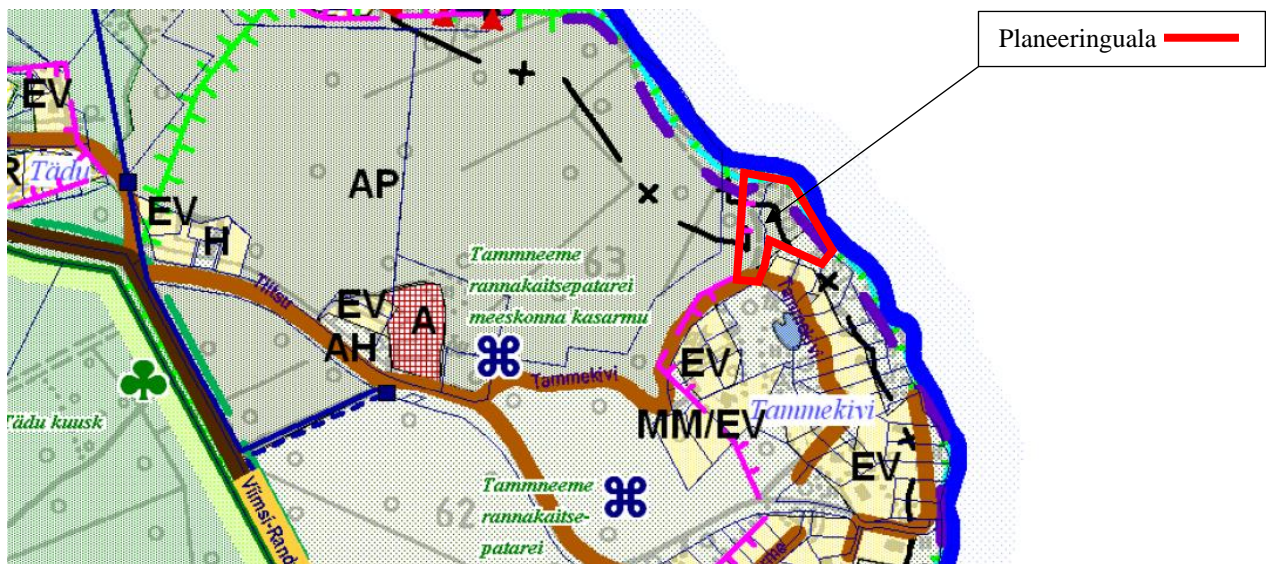
(allkirjastatud digitaalselt)

Taavi Kotka
Vallavolikogu esimees

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala suurus on ca 0,7 hektarit ja see paikneb Randvere külas, rannikualal, hõlmates riigikaitsemaa sihtotstarbega kinnistu Tammneeme objekt (89001:003:1834) ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistu Tammekivi tee L2 (89001:001:0565). Planeeringuala on osaliselt kõrghaljastatud, ehituskeeluvööndis paikneb endine piirivalvetorn. Planeeringuala jääb kogu ulatuses Läänemere ranna piiranguvööndisse ja ehituskeeluvööndisse ning üldplaneeringuga määratud üleujutatavale alale. Juurdepääs planeeringualale on Tammekivi teelt. Planeeritava ala asukoht on piiritletud punase joonega alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil.



2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on riigikaitsemaa kinnistu sihtotstarbe muutmine väikeelamumaaks, moodustatavale üksikelamukrundile ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete rajamiseks, rannakindlustuse rajamine ja juurdepääsutee kavandamine, s.h juurdepääsu tagamiseks rannaalale. 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 heakorralduse põhimõtted.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on maa sihtotstarbe muutmine, krundi hoonestusala määramine; rannakindlustuse rajamine: krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmine; eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõrandamise või

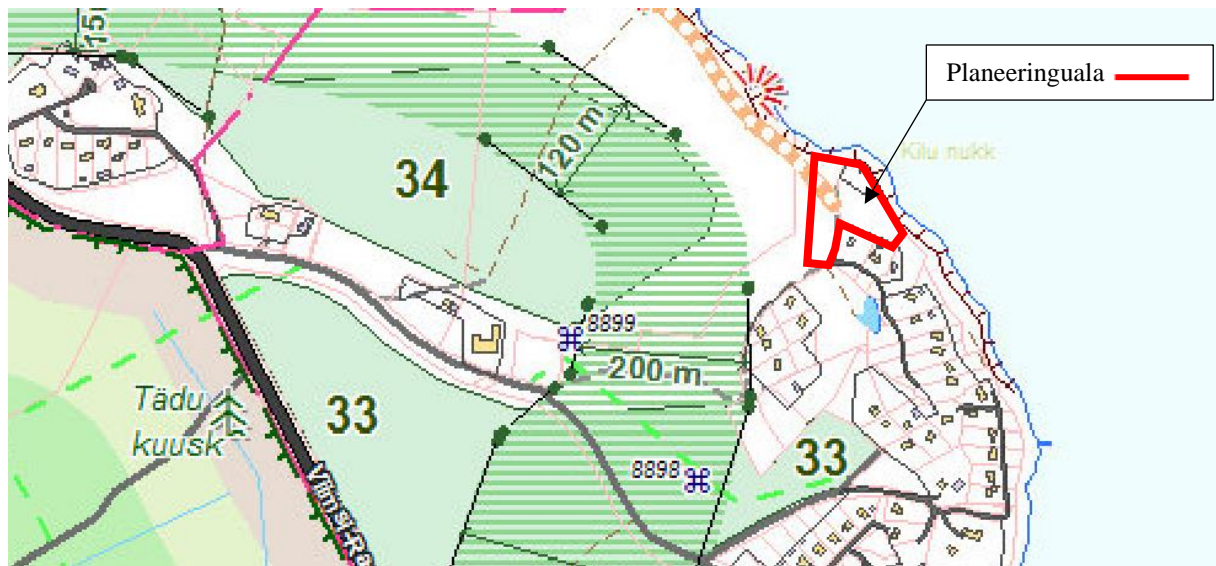
sundvalduse seadmise vajaduse märkimine, muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

4. Vastavus üldplaneeringule:

Detailplaneeringuga kavandatav teeb ettepaneku Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe – puhkeotstarbeline maa (AP) – muutmiseks väikeelamute maaks.

Detailplaneering ei ole vastuolus üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“. Planeeringuala ei paikne rohevõrgustiku alal.

Detailplaneeringuga moodustav üksikelamukrunt vastab üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ määratud üksikelamukrundi vähimale lubatud suurusele, mis on antud piirkonnas 1 200 m².



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. Juhul kui detailplaneeringu vastuvõtmise ja kehtestamise vahele jääb enam kui 1 aasta, tuleb teostada geodeetilisele alusplaanile muudatuste mõõdistamine ja maamöödufirma poolt tuleb võtta võrguvaldajatelt uued kooskõlastused. Mõõdistuse peab olema koostanud litsentseeritud maamöödufirma 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 topo-geodeetiline alusplaan ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.

5.2 Planeeringu koostamisel tuleb arvestada üldplaneeringu teemaplaneeringutega „Miljööväärtuslikud hoonestusalad ja rohevõrgustik“ ja „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ (leitav valla kodulehelt: <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/uldplaneeringud/kehtestatud>) nõudeid. Detailplaneeringuga tagada hoonete kõrgetasemeline arhitektuurne kvaliteet ja esteetiline väljanägemine, samuti arvestada sobivust ümbritsevasse keskkonda.

5.3 Planeeringuala hõlmab kinnistuid Tammneeme objekt (89001:003:1834) ja Tammekivi tee L2 (89001:001:0565).

5.4 Maa-alale on lubatud moodustada üks üksikelamumaa krunt (EP) ja üks tee ja tänavamaa krunt (LT). Elamukrundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe kahekorruselise üksikelamu ja kahe ühekorruselise abihoone ehitamiseks.

5.5 Üksikelamu suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 8,5 meetrit, abihoonetel kuni 5,0 meetrit. Hoonetusala kaugus naaberkrundi piiridest määrata põhihoonel minimaalselt 7,5 meetrit. Hoonetusala kauguse määramisel teedest arvestada naaberkrundil asuvate hoonete ehitusjooni.

5.6 Elamu ja abihoonete hoonetusala asukoha valikul arvestada, et kehtiva üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ arvestatakse üleujutatava rannaala piiriks 1,5 meetri samakõrgusjoon (s.o ehituskeeluvööndi arvestamise lähtejoon). Hoonetuse kavandamisel ehituskeeluvööndisse on vajalik Keskkonnaameti nõusolek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

5.7 Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel lähtuda kontaktvööndi hoonetuse eripärast, olemasolevast kõrghaljastusest, naaberkrundidel asuvate hoonete kaugusest ja muudest krundi iseärasustest.

5.8 Juurdepääs moodustatavale krundile kavandada Tammekivi teelt.

5.9 Üksikelamukrundi parkimine lahendada krundisisiselt.

5.10 Transpordimaa krundile ette näha ümberpöördeplats.

5.11 Lahendada kergliiklejate juurdepääs rannaalale.

5.12 Lahendada sademevee ärajuhtimine.

5.13 Krundil säilitada maksimaalselt olemasolev väärtuslik kõrghaljastus.

5.14 Piirete kavandamisel ranna-alale tuleb planeeringus kajastada nende täpne asukoht, materjalivalik ja kõrgused. Kallasraja läbimiseks tuleb tagada inimeste vaba liikumine. Tagada tuleb avalik juurdepääs kallasrajale. Kallasraja ulatuses piirete rajamine ei ole lubatud. Merepoolne piire määrata rannakindlustusest maismaa poole.

5.15 Vee- ja reoveekanaliseerimise lahendus planeerida vastavalt ÜVK arengukavale ja AS-i Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.

5.16 Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgeenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada (ehituslikke) meetmeid radooni ruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks.

5.1 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt kontaktvööndi analüüs, tugiplaan, põhijoonis ja tehnoorkude joonis (M 1:500), haljastuse lahendus (võib olla põhijoonisel).

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

5.3 Planeeringu vormistamisel kasutada ruumilise planeerimise leppemärke (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Viimsi valla kodulehelt: <http://www.viimsivald.ee/index.php?id=11011>.

5.4 Enne detailplaneeringu kehtestamist peab olema otsustatud detailplaneeringuga kavandatud juurdepääsutee, avaliku haljastuse ja tehnovõrkude rajamise kohustus ning nende omandikuuluvus, samuti rannas vaba liikumise tagamise tingimused.

6. Vajalikud uuringud:

- 6.1 Topo-geodeetiline uuring
- 6.2 Radooniuuring
- 6.3 Dendroloogiline hinnang

7. Vajalikud koostöölastused:

- 7.1 Põhja-Eesti Päästkeskus

8. Kirjalikud seisukohad:

- 8.1 Planeeringuala kinnisasja omanikud
- 8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

9. Kaasatavad isikud:

- 9.1 Planeeringuala kinnisasjade omanikud
- 9.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad
- 9.3 Naaberkinnisasjade omanikud

Randvere külas, kinnistu Tammneeme objekt ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang

1. Ülevaade kavandatavast tegevusest

1.1 Tegevuse eesmärk ja vajadus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on riigikaitse maa kinnistu sihtotstarbe muutmine väikeelamumaaks, moodustatavale üksikelamukrundile ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete rajamiseks, rannakindlustuse rajamine ja juurdepääsuteede ning parkla kavandamine juurdepääsu tagamiseks rannaalale. 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 maa sihtotstarbe muutmine, krundi hoonestusala määramine; rannakindlustuse rajamine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra- vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmine; 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 üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks puhkeotstarbelisest maast väikeelamute maaks.

2.4 Planeering on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005. a määrusega nr 32) kohane, välja arvatud osas, millega on sätestatud, et kõik elamu peavad paiknema üldplaneeringuga määratud elamumaal, väljapoole elamumaad uusi elamuid ja nende abihooned rajada ei ole lubatud.

2.5 Detailplaneeringuala ei paikne **üldplaneeringu teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“** alal.

2.6 Vastavus kehtivatele õigusaktidele.

Kavandatavat tegevust reguleerivaks õigusaktiks on looduskaitseadus (LKS) ja selle alamaktid. Lisaks tuleb tagada kavandatava tegevuse vastavus keskkonnaseadustiku üldosa seadustega ning ehitusseadustikuga.

Planeeringuala asub ranna piiranguvööndis ning ehituskeeluvööndis. Tammneeme objekti kinnistul esineb metsaseaduse § 3 lg 2 tähenduses metsamaa, metsamaal laieneb ehituskeeluvöönd piiranguvööndi piirini (LKS § 38 lg 2). Arvestades, et piirkonna näol on tegemist üleujutatava alaga, hakatakse ehituskeeluvööndi ulatust lugema 1,5 meetri kõrgusest samakõrgusjoonest (LKS § 35 lg 4 ja üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“), paikneb kogu kinnistu Tammneeme objekt ehituskeeluvööndis.

Ehituskeeluvööndi vähendamiseks on vajalik taotleda luba Keskkonnaametilt LKS-s sätestatud alustel. Detailplaneering ei ole vastuolus teiste õigusaktidega.

1.1 Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

KSH keskseks eesmärgiks on nimetatud strateegilise planeerimisdokumendiga kaasnevate keskkonnamõtjude kohta informatsiooni kogumine ja analüüsimine ning keskkonnakaalutluste integreerimine planeerimise protsessi selle võimalikult varajases staadiumis ja planeeringute hierarhia suuremast tasandist alates. Lähtuvalt planeerimisdokumendi sisust ei oma planeerimisdokument olulisust keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse.

1.2 Strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel

Tulenevalt tegevuse iseloomust ei oma planeerimisdokument olulist tähtsust Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritava ala suurus on ca 0,7 hektarit ja see paikneb Randvere külas, rannikualal, hõlmates riigikaitsemaas sihtotstarbega kinnistu Tammneeme objekt (89001:003:1834) ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistu Tammekivi tee L2 (89001:001:0565). Planeeringualal paikneb endine piirivalvetorn ja on osaliselt kõrghaljastatud.

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 sette kivimid. Aluspõhja moodustavad pealmise osa vendi ja kambriumi ladestu savid, aleuoliidid 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.

4.2 Taimestik ja loomastik

Maa-ala on tasane ja kaetud osaliselt kõrghaljastusega. Kavandatava tegevuse käigus tuleb eeldatavalt osaliselt eemaldada kõrghaljastust, kuid arvestades tegevuse iseloomu, tuleb seda teha vähesel määral. Alal ei ole teadaolevalt kaitsealuseid linnu- ja loomaliike.

4.3 Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustik

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

4.4 Muinsuskaitse

Detailplaneeringu alal ei paikne muinsuskaitselisi objekte.

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 ka eeldada olulist pinnase- või põhjaveereostust, mis võiksid seada piirangud edasisele ehitustegevusele.

5. Kavandatava tegevusega kaasnev mõju

Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, mistõttu on planeerimisseaduse § 142 lõike 6 ja keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punktide 1 ja 3 tulenevalt vajalik 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 üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks planeeritava krundi ulatuses.

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 Randvere külas Tammneeme objekt kinnistul. Vastavalt kehtestatud üldplaneeringule on kinnistu maakasutuse juhtotstarve puhkeotstarbeline maa, katastriüksuse sihtotstarve aga riigikaitsemaa. Kinnistu oli varasemalt kasutuses riigikaitsealisel eesmärgil, kuid tänaseks on see oma tähtsuse minetanud ja riik on kinnistu võõrandanud. Kinnistu sihtotstarbe muutmine üksikelamumaaks on ruumiliselt loogiline, kuna asub vahetult olemasoleva elurajooni kõrval.

5.2 Maastik

Detailplaneeringuga hõlmatud kinnistul asub endine piirivalvetorn, muu hoonestatus puudub. Planeeritav ala on osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Ala külgneb olemasoleva elurajooniga, kus elamud ja selleks vajalik infrastruktuur on välja ehitatud, lisaks piirneb mere ja metsa-alaga. Juurdepääs planeeringualale on olemasolevalt Tammkivi teelt. Alale planeeritakse ühe üksikelamu ja kahe abihoone rajamist. Olemasoleva maapinna üldist kõrgust ei ole lubatud detailplaneeringuga muuta.

5.3 Mõju kaitstavatele loodusobjektidele, sh Natura 2000 võrgustiku aladele

Planeeringualale ega selle lähialale ei jää Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasad, kaitstavate liikide elupaikasad 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 reoveeteke eeldatavalt minimaalsed, mis kaasnevad peamiselt olmetegevusega. Vee- ja reoveekanaliseerimise lahendus planeeritakse vastavalt ÜVK arengukavale ja AS-i Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele. 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

Rannakindlustuse rajamine võib mõjutada ala veerežiimi. Ala on aegajalt osaliselt üleujutatav. Täiendava rannakindlustuse vajaduse ja muude asjaolude selgumisel kaalutakse vajadusel KSH koostamist uuesti. Eeldatavalt olulist negatiivset mõju veerežiimile ei ole.

5.6 Mõju mullastikule

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

5.7 Mõju temperatuurile, sademetele, tuulele

Arvestades tegevuse iseloomu oluline mõju kliimateguritele puudub.

5.8 Valgus, soojus, kiirgus, lõhn

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

5.9 Taristu rajamisega kaasnevad mõjud

Juurdepäas kinnistule on kavandatud mööda Tammekivi teed.

5.10 Ehituskeeluvööndi vähendamisega kaasnevad mõjud

Planeeritav ala asub ehituskeeluvööndis. Ehituskeeluvööndisse jäävad ka planeeritavad hooned. Planeeritud on rajada ka rannakindlustus ning selle keskkonnamõju kaalutakse vajadusel täiendavalt asjaolude selgumisel. Eeldatavalt, tulenevalt tegevuse iseloomust ja asukohast, tulenevalt eelpooltoodud hindamisest, ehituskeelu vööndi vähendamine olulist keskkonnamõju ei oma.

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 avariilukordade esinemise võimalikkus

Keskkonna- või terviseohtlike avariilukordade 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. Planeeringuala piirneb hoonestatud aladega, metsaga ja merega. Eeldatavalt ühe elamu ja kahe abihoone lisandumine piirkonnas olulist mõju ei avalda, kuna ala külgneb olemasoleva elurajooniga.

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 tulenevalt tegevuse iseloomust.

5.18 Piiriülene mõju

Piiriülene mõju puudub tulenevalt tegevuse iseloomust.

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, kes 07.05.2018 kirjaga nr 6-5/18/5195-2 asus seisukohale, et detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisel ei kaasne KeHJS § 2² mõistes olulist keskkonnamõju.

7. Hindamistulemuste kokkuvõte

7.1 Strateegilise planeerimisdokumendi nimetus ja eesmärk

Nimi: Viimsi vallas, Randvere külas kinnistu Tammneeme objekt ja lähiala detailplaneering.

Eesmärk: Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks puhkeotstarbelisest maast (katastris riigikaitsemaa) väikeelamute maaks.

7.2 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 eelhinnangu koostamise hetkel teada.

7.3 Teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega esinev vastuolu või vastuolu puudumine

Detailplaneeringuga on plaanis muuta kehtivat Viimsi valla mandriosa 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 muudatusi. 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 avariolukordade 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. Kavandatav tegevus on vastuolus Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“. 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.

Kavandatud tegevus ei põhjusta kumulatiivset ega piiriülest mõju.

Lähtudes eeltoodust ning kui detailplaneeringu koostamisel arvestatakse keskkonnakaitsealaseid õigusakte ja norme ning 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 planeerimisosakonnas (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, tel. 602 8859).