

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi vald

14. jaanuar 2020 nr 4

Haabneeme alevik, kinnistute Lahe, Killustiku, Platvormi, Platsi ja Nõlva detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik Viimsi Haldus OÜ esitas avalduse (registreeritud valla dokumendiregistris 18.08.2019 nr 10-10/5209) detailplaneeringu koostamise algatamiseks. Avalduse kohaselt soovitakse planeeritavale alale seitsme üksikelamumaa krundi, ühe loodusliku maa krundi, ühe teemaa krundi ja ühe puhke- ja spordirajatiste krundi planeerimine ning ehitusõiguse määramine seitsmele üksikelamule.

Planeeritav ala asub tihehoonestusalal, kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering.

Algatatav detailplaneering teeb ettepaneku Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe osas, muutes tootmismaa ja loodusliku rohumaa elamu- ja üldmaaks. Kehtiva teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ kohaselt peavad Viimsi vallas kõik elamud ja nende abihooned asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal, väljapoole elamumaad uusi elamuid ja nende abihooneid rajada ei ole lubatud. Sellest tulenevalt teeb algatatav detailplaneering ettepaneku teemaplaneeringu muutmiseks.

Algatatav detailplaneering on üldplaneeringu teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljööväärtslikud alad“ kohane, kuna planeeritav ala ei asu rohevõrgustiku alal ega miljööväärtslikul hoonestusalal.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 2 punktide 1 ja 3 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH) kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui KeHJS § 33 lõikes 1 nimetatud strateegilises planeerimisdokumendis tehakse muudatusi ja kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõike 1 punktides 1 või 3 sätestatud juhul. Samuti tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist PlanS § 124 lõikes 6 ja § 142 lõikes 6 sätestatud juhtudel. KSH kaalumisel on lähtutud KeHJS § 33 lõike 2 punktis 1 ning lõigetes 3–5 sätestatud kriteeriumidest ja asjaomaste asutuste seisukohtadest. KSH eelhinnangu kohaselt ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine vajalik järgmistel põhjustel:

1. Planeeringuala ei asu kaitsealal ega Natura 2000 alal või taoliste alade läheduses;
2. Detailplaneeringu realiseerimisega ei saa hetkel teadaoleva info põhjal eeldada

tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi oluline kahjustumine, näiteks negatiivne mõju põhjaveele, piirkonna hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;

3. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole detailplaneeringu realiseerimisel esialgselt teadaolevas mahus antud asukohas ette näha muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
4. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne piirkonna liikluskoormuse olulist suurenemist, mürataseme ja õhusaaste olulist suurenemist ega ülenormatiivsete tasemete esinemist;
5. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

KeHJS § 33 lõike 6 kohaselt tuleb käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud juhtudel keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks käesoleva paragrahvi lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu. Viimsi Vallavalitsuse keskkonna- ja planeerimisosakond saatis Keskkonnaametile (registreeritud valla dokumendiregistris 08.11.2019 nr 10-10/4964) ja Terviseametile (registreeritud valla dokumendiregistris 27.11.2019 nr 10-10/5437) päringu detailplaneeringu KSH algatamise vajalikkuse kohta.

06.12.2019 kirjaga nr 6-5/19/228-2 nõustus Keskkonnaamet korralduse eelnõus esitatuga, et kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 2² mõistes ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Seisukoht on antud Keskkonnaameti pädevusse jäävas osas.

19.12.2019 kirjaga nr 9.3-4/19/6982-2 nõustus Terviseamet korralduse eelnõus esitatuga, et KSH läbiviimine ei ole vajalik kui edaspidistes etappides arvestatakse kirjas loetletud loetletud aspektidega.

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, detailplaneeringu koostaja Viimsi Haldus OÜ.

Eeltoodud arvestades, 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 Viimsi Haldus OÜ avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris 18.08.2019 nr 10-10/5209):

1. Algatada detailplaneering Viimsi vallas Haabneeme alevikus kinnistutel Lahe, Killustiku, Platvormi, Platsi ja Nõlva Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks tootmistaast ja looduslikust rohumaast väikeelamute jaoks ja osaliselt transpordimaaks krundipiiride moodustamiseks, ehitusõiguse määramiseks üksikelamu ja abihoone(te) ehitamiseks, kruntidele

juurdepääsu ja liikluskorralduse lahendamiseks, tehnovõrkudega varustamise põhimõtete lahendamiseks ning krundi haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11, 12, 17, 19 ja 22 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnenemisel muutuda või täieneda.

2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt otsusele (vt LISA 1).
3. Jätta algatamata Viimsi vallas Haabneeme alevikus kinnistutel Lahe, Killustiku, Platvormi, Platsi ja Nõlva detailplaneeringule keskkonnamõju stateegiline hindamine (vt LISA 2).
4. Viimsi Vallavalitsuse keskkonna- ja planeerimisosakonnal avaldada otsus ajalehtedes, mille Viimsi vald on määranud ametlike teadete avaldamise kohaks, Ametlikes Teadaannetes ja valla kodulehel.
5. Kooskõlastatud detailplaneering tuleb Viimsi Vallavolikogule vastuvõtmiseks esitada hiljemalt kahe aasta jooksul planeeringu algatamise kuupäevast arvates. Vallavolikogu võib põhjendatud taotluse alusel detailplaneeringu esitamise tähtaega pikendada. Taotlus detailplaneeringu esitamise tähtaja pikendamiseks tuleb esitada hiljemalt kaks kuud enne detailplaneeringu esitamise tähtaja lõppemist.
6. Detailplaneeringu elluviimiseks sõlmisid 09.12.2019 Viimsi Vallavalitsus ja huvitatud isik Viimsi Haldus OÜ detailplaneeringuga seonduvate kokkulepete lepingu (registreeritud valla majanduslepingute registris numbriga 2-10.1/944), mille eesmärk on kokku leppida kinnistute Lahe, Killustiku, Platvormi, Platsi ja Nõlva arendusega seonduvates küsimustes ja arendustegevusega seonduvates üldistes kohustustes ning põhimõtetes, võimaldamaks kinnistute osas detailplaneeringu algatamist enne notariaalses vormis kohustuste lepingu sõlmimist.
7. Otsuse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses.
8. Otsus jõustub teatavaks tegemisest.

(Digitaalselt allkirjastatud)

Taavi Kotka
Vallavolikogu esimees

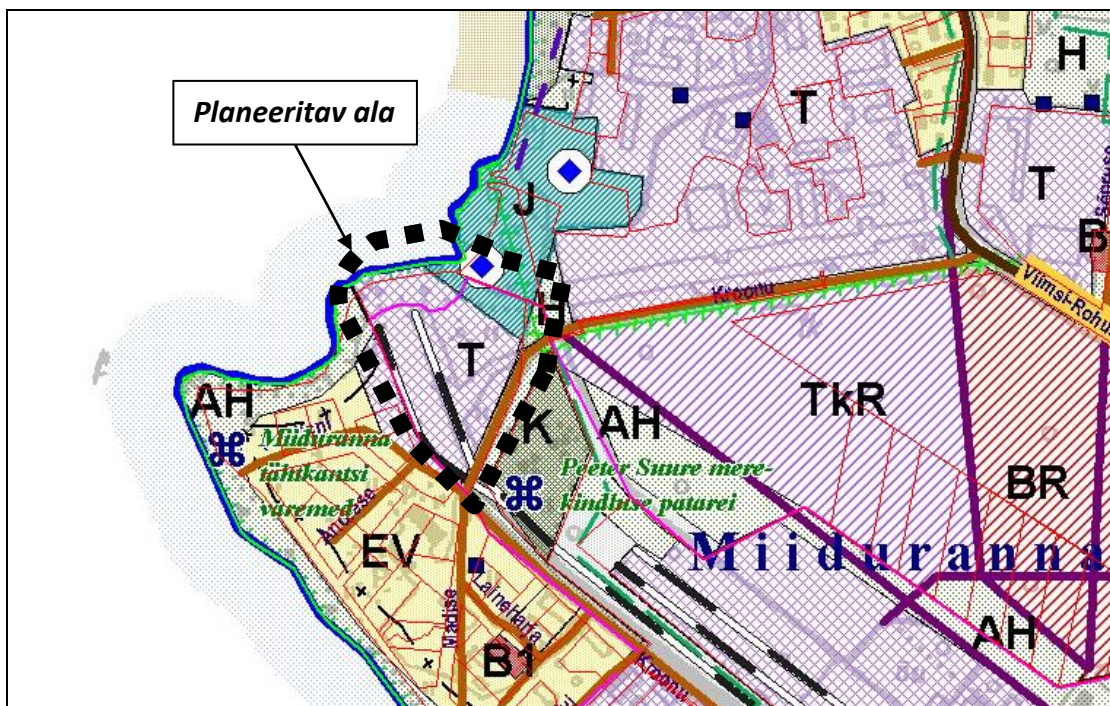
LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus

Planeeritav maa-ala pindalaga ca 2,76 ha asub Viimsi vallas Haabneeme aleviku edelaosas, Haabneeme aleviku ja Miiduranna küla piiril, hõlmates Lahe (katastritunnus 89001:023:0012, pindala 7083 m², maakasutuse sihtotstarve tootmismaa), Killustiku (katastritunnus 89001:023:0013, pindala 6582 m², maakasutuse sihtotstarve tootmismaa), Platvormi (katastritunnus 89001:023:0014, pindala 4697 m², maakasutuse sihtotstarve tootmismaa), Platsi (katastritunnus 89001:023:0015, pindala 7163 m², maakasutuse sihtotstarve tootmismaa) ja Nõlva (katastritunnus 89001:023:0016, pindala 2035 m², maakasutuse sihtotstarve tootmismaa) maaüksusi.

Planeeringuala on hoonestamata, osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Ala piirneb põhja poolt merega, edelast Miiduranna küla Kristjani tee elamurajooniga, kagust Muuli teega ja kirdest Muuli tee äärses endise Kirovi kalurikolhoosi tootmisalaga. Juurdepääs kavandatakse Muuli teelt.

Planeeritava ala asukoht on piiritletud alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil musta punktiirjoonega:



- T – tööstuse ja ladude maa
- EV – väikeelamute maa
- AH – looduslik rohumaa
- B – äri- ja büroohoonete maa

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeeritavale alale seitsme üksikelamu maa krundi moodustamine ja ehitusõiguse määramine seitsmele üksikelamule koos abihoone(te)ga ning ühe loodusliku maa krundi, ühe teemaa krundi ja ühe puhke- ja spordirajatiste krundi planeerimine. Üksikelamukrundi vähim lubatud suurus on 1200 m² ja suurim lubatud täisehitusprotsent 20. Detailplaneeringuga määratakse tehnovõrkude asukohad, teedevõrgu ja liikluskorralduse lahendus ning haljastuse põhimõtteline kujundus.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanded

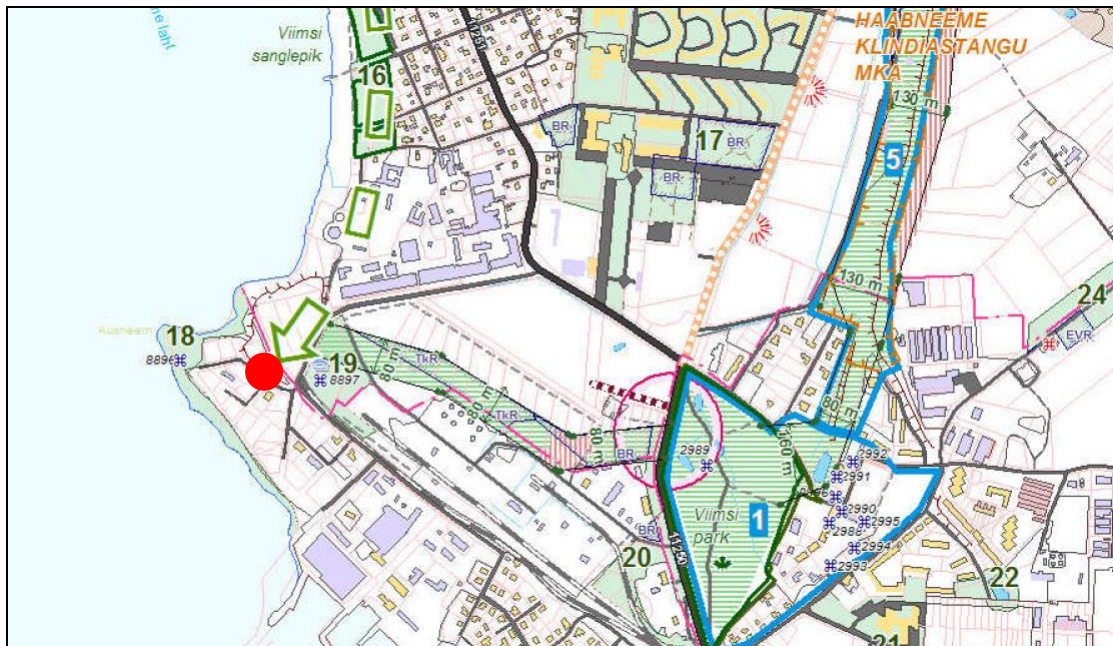
Detailplaneeringu koostamise ülesanded on: planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine; krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede 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 seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine; eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine ning muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

4. Vastavus üldplaneeringule

Algatav detailplaneering teeb ettepaneku muuta Viimsi valla mandriosa üldplaneeringut (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1) maakasutuse juhtotstarvete osas, mis on praegu tootmismaa (T) ja looduslik rohumaa (AH). Planeeritav ala asub tihehoonestusalal, kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering.

Samuti on detailplaneering vastuolus teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“, mille kohaselt peavad Viimsi vallas kõik elamud ja nende abihooned asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal, väljapoole elamumaad uusi elamuid ja nende abihooned rajada ei ole lubatud. Teemaplaneeringuga on kehtestatud Viimsi valla mandriosa erinevates piirkondades uute elamukruntide minimaalsed lubatud suurused. Antud piirkonnas on uue üksikelamukrundi lubatud minimaalne suurus 1200 m², mis on kooskõlas algatava detailplaneeringuga.

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljööväärtsuslikud alad“, kuna planeeritav ala ei asu rohevõrgustiku alal ega miljööväärtsuslikul hoonestusalal. Planeeringuala asukoht on näidatud alloleval väljavõttel üldplaneeringu teemaplaneeringust „Miljööväärtsuslikud alad ja rohevõrgustik“ punase mummuga:



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. Enne kehtestamist tuleb jälgida, et geodeetiline alusplaan oleks kehtiv (vanusega kuni 1 aasta) ja muudatused mõõdistatud. Mõõdistuse peab olema koostanud kutsetunnistust omav maamõõtja – geodeet (minimaalne tase 5) vastavalt vabariigis kehtivale korrale ja see peab olema Viimsi Vallavalitsusele üle antud kümne päeva jooksul töö valmimisest. Töö esitada keskkonna- ja planeerimisosakonnale digitoimikuna, mis peab vastama Majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“. Kui topo-geodeetiline alusplaan ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.

5.1 Planeeringuala hõlmab Lahe (89001:023:0012), Killustiku (89001:023:0013), Platvormi (89001:023:0014), Platsi (89001:023:0015) ja Nõlva (89001:023:0016) maaüksusi.

5.2 Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel arvestada sobivust ehitatud keskkonda. Hoonete paigutamisel krundile lähtuda väärtuslikust kõrghaljastusest, naaberkruntidel asuvate hoonete kaugusest ja muudest krundi eripäradest.

5.3 Kavandatava üksikelamukrundi vähim suurus planeerida 1200 m².

5.4 Kavandatav tegevus ei tohi avaldada negatiivset mõju lähiümbruse elamualadele. Vajadusel määrata planeeringuga negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed.

5.5 Planeeringus näha ette müra leevendavad meetmed hoone projekteerimisel.

5.6 Moodustatavatele kinnistutele lahendada juurdepääs Muuli teelt.

5.7 Parkimine lahendada krundisiseselt. Avalikule teemaale ei ole lubatud parkimiskohti planeerida.

5.8 Planeeringualal võib esineda jääkreostust ning detailplaneeringu koostamisel tuleb sellele tähelepanu pöörata.

5.9 Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisaldus ning vastavalt mõõtmistulemustele rakendada meetmeid radooni hoonesse sisseimbumise tõkestamiseks.

5.10 Detailplaneeringuga määrata krundi haljastuse põhimõtteline lahendus. Maapinna kõrguse muutmine pole lubatud, välja arvatud vahetult hoonete all vähimal vajalikul määral.

5.11 Detailplaneeringuga määrata tingimused krundi piirdeaia asukohale, materjali(de)le ja tihedusele, tagades tänavaruumi homogeenne väljanägemine. Piirdeaia suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit.

5.12 Lahendada sademevee ärajuhtimine.

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

5.14 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada kontaktpöörde analüüs, tugiplaan, põhijoonis ja tehnoorkude joonis (M 1:500), haljastuse lahendus (sh säilitatavad puud), liikluskorralduse lahendus, vertikaalplaneerimise joonis ning vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon, et detailplaneeringu avalikustamisel ja otsustamisel tekiks kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumiline ettekujutus.

5.15 Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paberikandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn, avalikustamiseks *.pdf) ning kehtestamiseks minimaalselt kolmes eksemplaris paberikandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema L-EST koordinaatsüsteemis, kõrgused EH-2000 süsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.

5.16 Planeeringu vormistamisel kasutada „Ruumilise planeerimise leppemärke“ (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Viimsi valla kodulehelt.

6. Vajalikud uuringud

6.1 Topo-geodeetiline uuring;

6.2 Geoloogiline uuring;

6.3 Mürauuring;

6.4 Maapinna radoonisisalduse uuring.

7. Vajalikud koostööpartnerid

7.1 Päästeameti Põhja Päästkeskus;

7.2 Keskkonnaamet;

7.3 Terviseamet;

7.4 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;

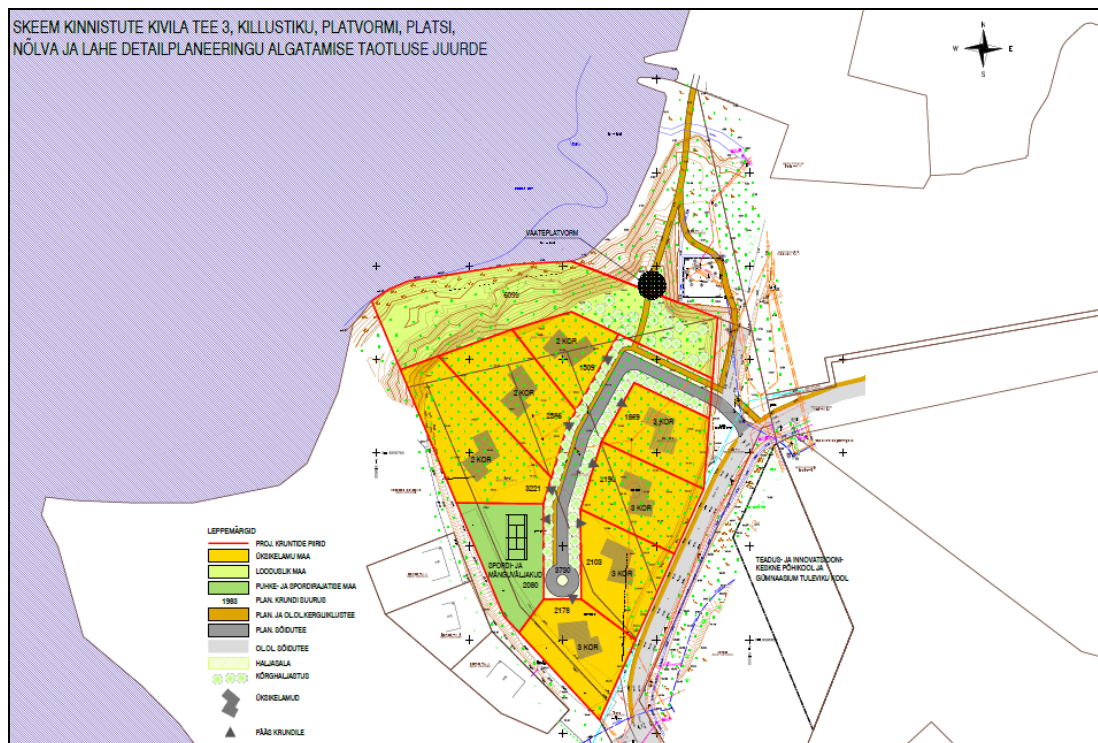
9.3 Naaberkinnisasjade omanikud.

DETAILPLANEERINGU KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE (KSH) EELHINNANG

1. Ülevaade kavandatavast tegevusest

1.1 Tegevuse eesmärk ja vajadus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeeritavale alale seitsme üksikelamumaa krundi, ühe loodusliku maa krundi, ühe teemaa krundi ja ühe puhke- ja spordirajatiste krundi planeerimine ning ehitusõiguse määramine seitsmele üksikelamule. Kokku on planeeringuga ette nähtud moodustada 10 krunti.



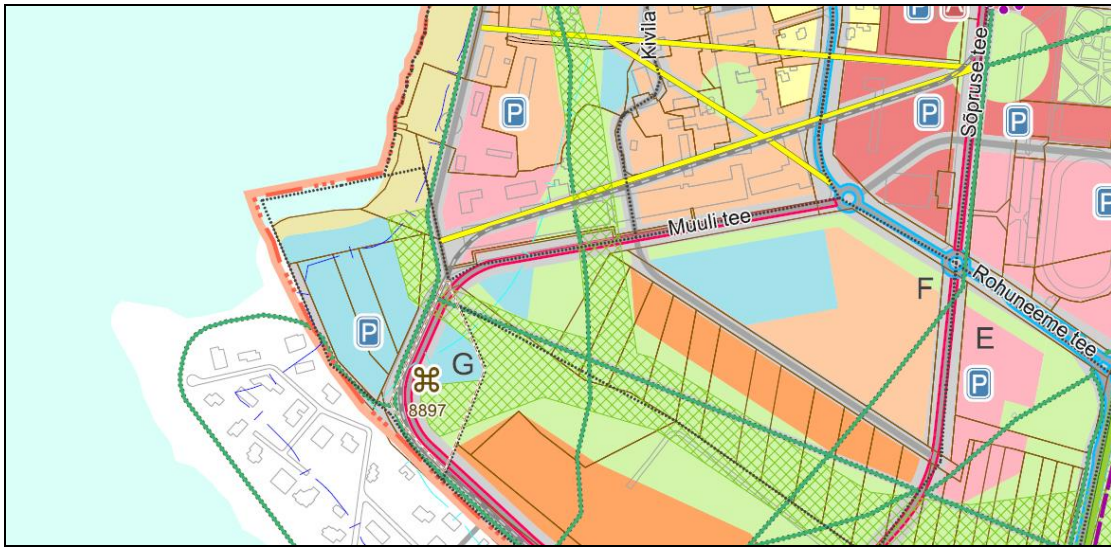
Joonis 1. Väljavõte detailplaneeringu algatamise taotlusest

Viimsi Vallavolikogu 12.10.1999 otsusega nr 136 kehtestati alal Haabneeme puhastusseadmete maa-ala detailplaneering.

Planeeringuala juhtotstarve 2000. aastal kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus on tootmismaa (T) ja osaliselt looduslik rohumaa (AH). Detailplaneering liigitub Viimsi valla mandriosa üldplaneeringut muutmaks, kuna algatav detailplaneering teeb ettepaneku muuta praegust kehtiva üldplaneeringu kohast maakasutuse juhtotstarvet, mis on 100% tootmismaa.

Alates 2006. aastast koostatava Haabneeme aleviku ja lähiala üldplaneeringu (2011. a eskiis) järgi planeeriti alale tervisehoiu- ja lasteasutuste, spordihoonete, kultuurihoonete, kogunemisasutuste, sakraal- ja tavandihoonete ning sellesarnaste avalikus kasutuses hoonete

maa, kus minimaalne haljastuse osakaal hoonestataval krundil on 25%. Nõlva kinnistu alune nähti ette supelranna pikendusena.

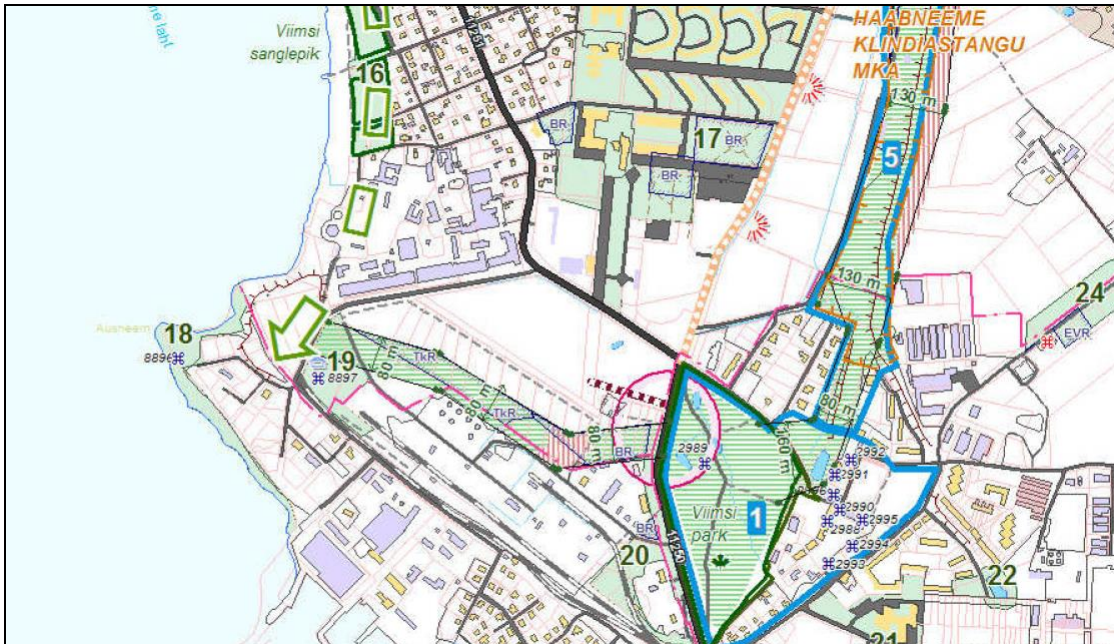


Joonis 2. Väljavõte Haabneeme aleviku üldplaneeringu eskiisist (2011)

Viimsi Vallavolikogu 13.09.2011 otsusega nr 52 algatati Killustiku, Lahe, Nõlva, Platsi ja Platvormi katastriüksuste detailplaneering. Detailplaneeringu eesmärk oli tootmismaa ja jäätmeoidla maa muutmine ühiskondlike hoonete maaks ja ärimaaks lähtuvalt Haabneeme aleviku üldplaneeringu heaks kiidetud eskiislahendusest. Sooviti tagada hea juurdepääs mere-rannale, tagada jalakäijate ja jalgratturite liikumisvõimalus mereäärse nõlva all ja nõlva peal ning kavandada sinna avalikult kasutatavad vaateplatvormid. Detailplaneeringu sisulise koostamiseni ja kehtestamiseni ei jõutud.

Teisel pool Müüli teed on planeeritud valla üldplaneeringut muutva Bastioni ja osaliselt Linnaku detailplaneeringu (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 10.04.2018 otsusega nr 24) alusel Tuleviku Kool. Nimetatud detailplaneeringuga tehti ühtlasi ettepanek üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ määratud rohevõrgustiku koridori nihutamiseks, mis võimaldaks tagada selle sidususe Haabneeme ranna-ala äärses sanglepapiustuga, kuivõrd teemaplaneeringus nimetatud koridor katkeb ja tegelikult lõpeb Bastioni kinnistuga.

Perspektiivne rohekoridori suund (roheline nool joonisel 3) oli ette nähtud selle ühendamiseks rohealaga nr 18 Miiduranna külas, kus asub muinsuskaitse mälestis Miiduranna tähtkantsi varemed ning mis liitub funktsionaalselt Haabneeme rannaga, võimaldades roheline võrgustiku sidumiseks rannal.



Joonis 3. Väljavõte teemaplaneeringust „Miljöväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“

Bastioni detailplaneeringu elluviimine annab loodetavasti tõeke kogu piirkonna edasistele positiivsetele arengutele, mis on vajalik, et lähinaabruses asuvad halvasti hooldatud tootmisalad kujundada kõrge kvaliteediga linnaruumi osaks, kus inimesel oleks meeldiv elada ja liigelda. Perspektiivis on nii AS-il Milstrand kui ka AS-il Miiduranna Sadam soov olemasolevad tööstusalad ümber planeerida elamu- ja äriefunktsioonidega aladeks.

1.2 Planeerimisdokumendi elluviimise aeg

Planeerimisseaduse (PlanS) § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneering lähiaastate ehitustegevuse alus. Tõenäoliselt rajatakse planeeringuga kavandatav välja etapiviisiliselt.

2. Vastavus kehtivatele õigusaktidele ja strateegilistele planeerimisdokumentidele

2.1. Harju maakonnaplaneering 2030+

Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 korraldusega nr 1.1-4/78) täpsustab tingimusi kohalike omavalitsuste territooriumite üldplaneeringute koostamiseks edaspidi. Jätkuvalt on tähtsustatud tasakaalustatud ruumilist arengut. Planeeringualale maakonnaplaneering olulisi konkreetseid maakasutuspiiranguid ei sea.

2.2. Viimsi valla mandriosa üldplaneering

Detailplaneering teeb ettepaneku muuta Viimsi valla mandriosa üldplaneeringut (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1) maakasutuse juhtotstarvete osas.

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

Detailplaneering on vastuolus teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“, mille kohaselt peavad Viimsi vallas kõik elamud ja nende abihooned asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal, väljapoole elamumaad uusi elamuid ja nende abihooned rajada ei ole lubatud.

Teemaplaneeringuga on kehtestatud Viimsi valla mandriosa erinevates piirkondades uute elamukruntide minimaalsed lubatud suurused. Antud piirkonnas on uue üksikelamukrundi lubatud minimaalne suurus 1200 m², mis on kooskõlas algatatava detailplaneeringuga.

2.4. Haabneeme aleviku ja lähiala üldplaneering (kehtestamata)

Detailplaneering ei vasta koostatavale Haabneeme aleviku ja lähiala üldplaneeringu (algatatud Viimsi Vallavolikogu 10.01.2006 otsusega nr 5) eskiisile.

2.5. Üldplaneeringu teemaplaneering „Rohevõrgustik ja miljöväärtuslikud alad“

Detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut üldplaneeringu teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljöväärtuslikud alad“ muutmiseks.

2.6. Vastavus kehtivatele õigusaktidele

Teadaolevalt ei ole detailplaneering ega selle alusel kavandatavad tegevused vastuolus ühegi seadusega.

2.7. 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.

2.8. Strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel

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

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritava ala suurus on ca 2,76 ha ja see asub Haabneeme aleviku edelaosas, Haabneeme aleviku ja Miiduranna küla piiril, hõlmates Lahe, Killustiku, Platvormi, Platsi ja Nõlva maaüksusi. Kõikide maaüksuste maakasutuse sihtotstarve on praegu 100 % tootmismaa.

Ehitisregistri andmetel antud alal hooned puuduvad. Platsi kinnistule ala edelaosas on rajatud kõvakattega parkla. Ülejäänud ala on jäätma. Väärtuslik kõrghaljastust puudub.

Looduskaitseaduse (LKS) § 35 alusel rakendatakse Läänemere puhul järgmisi ranna kasutamise kitsendusi:

- 1) ranna või kalda piiranguvöönd 200 m, mis moodustatakse ranna või kalda kaitse eesmärgil, majandustegevus on LKS-iga sätestatud korras lubatud;
- 2) ranna või kalda ehituskeeluvöönd 50 m, mis moodustatakse ranna või kalda kaitse eesmärgil, igasugune ehitustegevus on keelatud;
- 3) ranna või kalda veekaitsevöönd 20 m, mis moodustatakse vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks. Reguleeritakse veeseadusega.

Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse alusel on laevatatavale veekogule määratud ka kallasrada, mille laius on 10 meetrit. Kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis. Kõikide vööndite laiuse arvestamise lähtejoon on ruumiandmete seaduse kohaselt Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiir.

Tegemist ei ole korduva üleujutusega alaga. Lahe kinnistu asub Läänemere ranna ehituskeeluvööndis. Kogu planeeritav ala jääb ranna või kalda piiranguvööndisse (200 m).

Piirkond on varustatud vee- ja kanalisatsioonitorustikega. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada AS Viimsi Vesi poolt koostatud Kivila veevarustuse ja kanalisatsiooni projektiga (töö nr PJ-222).

Ala kuulub 4,9 ha suuruse Haabneeme puhastusseadmete maa-ala detailplaneeringu koosseisu, mis on kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 12.10.1999 otsusega nr 136.

4. Mõjutatava keskkonna kirjeldus

4.1. Geoloogia ja hüdrogeoloogia

Viimsi vald asub Põhja-Eesti rannikumadaliku ja Soome lahe saarte maastikurajoonis.

Planeeringuala pinnas ei ole homogeenne ning on kihiti väga erinev (liivsavi vaheldub moreeniveeristega ja lubjakivitükkidega jms), kuna tegemist on ehitusplatsidelt kokku veetud inertse täitematerjaliga.

2012. aastal on Tallinna Tehnikaülikooli Mäeinstituudi poolt koostatud töö „Killuplatsi ekspertarvamus ja ettepanekute koostamine“ (leping nr 12165). Töö eesmärk oli anda soovitusi Viimsi valla poolt vaadatuna põhiküsimusele – milliste probleemidega tuleb antud ala hoonestamisel arvestada. Probleemide tuvastamiseks teostati mitu välitööd ning nende tulemustena on ala mõõdistatud, mõõdetud iseloomulikest kohtadest nõlva profiilid, võetud pinnase proove ning teostatud nendega laborikatseid. Nõlva profiilide ja laborikatsete alusel on analüüsitud nõlva püsivust ning antud hinnang nõlva püsivusele ja ala hoonestamise võimalustele.

Peamiseks veeallikaks Viimsi poolsaarel on kambrium-vendi (Cm-V) veekompleks, mis jaguneb kaheks (gdovi ja voronka) veehorisondiks. Ühisveevärgi puurkaevud alal ja selle lähistel keskkonnaregistri andmetel puuduvad. Viimsi valla mandriosa ühisveevärkides tarbitakse põhiliselt sinisavialust põhjavett, mis on reostuse eest hästi kaitstud. Eesti põhjavee kaitstuse kaart (Eesti Geoloogiakeskus) järgi on ala ülemine põhjavesi looduslikult kaitstud.

4.2. Taimestik ja loomastik

Alal väärtuslikku kõrghaljastust ei leidu. Kogu alale kavandatakse sobivat uushaljastust ning tagatakse kõrghaljastuse soodsad kasvutingimused ja vajalik hooldus.

Kaitsealuseid taime- või loomaliike ega üksikobjekte planeeringualal registreeritud ei ole.

4.3. Rohevõrgustik ja väärtuslik maastik

Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“ planeeringuala otseselt ei käsitle. Samas tagatakse detailplaneeringuga valla rohealade sidusus Miiduranna küla roheala nr 18 ja Haabneeme ranna-ala vahel.

4.4. Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustik

Lähim looduskaitse all olev ala on ca 320 m kaugusel põhja pool asuv Viimsi sanglepik (keskkonnaregistri nr KLO1200462).

4.5. Muinsuskaitse

Lähimad kultuurimälestised on ca 180 m kaugusel läänes Auskneeme tipus Madise tee 3// Madise tee kinnistul asuv kinnismälestis nr 8896 „Miiduranna tähtkantsi varemed“ ja kagus vahetult üle Muuli tee Bastioni kinnistul olev ehitismälestis nr 8897 „Peeter Suure Merekindluse rannakaitsepatarei nr 13“ (1915. a) koos kaitsevööndiga. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei mõjuta mälestisi ega kaitsevööndit.

4.6. Jääkreostus

Ala kohta ei ole Ehitusgeoloogia Fondi andmetel varasemaid reostusuuringuid.

Ala lähiümbruses on teostatud korduvalt NSV Liidu Mere-Sõjalaevastiku Viimsi Kütusebaasi territooriumi jääkreostuse likvideerimistöid. Bastioni kinnistu viimases uuringus (2012. aastal AS Maves töö nr 12070 „Viimsi vallas Haabneeme alevikus Bastioni maaüksuse kütusereostuse uuring“) leiti ainult ala keskosa täitepinnases ühes proovis elumaa piirarvust suurem naftasaaduste sisaldus. Labori kromatogrammi alusel on tegemist vana kauaseisnud naftasaadusega. Kuna selle puuraugu täitepinnases fikseeriti asfalditükkide olemasolu, pärineb analüüsitud naftasaadus tõenäoliselt sellest. Praktiliselt inertsed asfalditükid ei ole keskkonnale ja inimese tervisele ohtlikud. Uurimistulemuste kohaselt loeti Bastioni maaüksuse põhjaosa pinnase ja põhjavee seisundi naftasaaduste osas rahuldavaks ja hoonestuse rajamisel pinnase ja põhjavee puhastustööd vajalikud ei ole.

Planeeringualal on teadaolevalt varem olnud raudteeharu. Kuna tegu on samuti kunagise Viimsi Kütusebaasi territooriumiga, siis ei saa välistada alal jääkreostust näiteks seoses raudteega. Seega tuleb detailplaneeringu koostamise käigus tähelepanu pöörata jääkreostusele ka seetõttu, et hiljem on alale veetud ja ala täidetud erinevate ehitusjäätmega. Siin ei saa samuti välistada näiteks asfalditükke või muid saastunud jäätmeid.

Kinnistute edasist arendamist silmas pidades on oluline, et poleks tegu ülenormatiivse (elumaale sätestatud piirarve ületava) reostusega uue veeseaduse (RT I, 22.02.2019, 1) alusel kehtestatud keskkonnaministri 28.06.2019 määrusele nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“. Kõik, mis ei ole tööstusmaa, kuulub nimetatud määruses elumaa alla (seega näiteks ka ärimaa). Põhjavee (pinnasevee) reostuse tõenäosus (vastavalt keskkonnaministri 04.09.2019 määrusele nr 39 „Ohtlike ainete põhjavee kvaliteedi piirväärtused“) on antud asukohas väike.

5. Kavandatava tegevusega kaasnev mõju

Vastavalt PlanS § 124 lõikele 5 on KSH detailplaneeringu koostamine kohustuslik, kui planeering on aluseks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse

(KeHJS) § 6 lõike 1 kohasele tegevusele ehk olulise keskkonnamõjuga tegevusele. Antud juhul tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõike 1 alla.

PlanS § 124 lõike 6 järgi tuleb detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. Seega KSH algatamist ja algatamata jätmist reguleerib ka planeeringute puhul siiski KeHJS, mille § 33 lõike 2 järgi tuleb KSH algatamise vajadust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui:

- 1) kehtivas strateegilises planeerimisdokumendis tehakse (olulise keskkonnamõjuga) muudatusi;
- 2) koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul (üldplaneeringu muutmise);
- 3) koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat (infrastruktuuri ehitamine või kasutamine) ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses (nr 224) nimetatud tegevust (§ 13 Infrastruktuuri ehitamine. KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud juhul linna arendustööd: näiteks elamurajooni rajamine).

Kui detailplaneeringu alusel kavandatav tegevus ei liigitu ka KeHJS § 33 lõike 1 punkti 3 alla, siis tuleb KSH algatamise vajalikkust kaaluda tulenevalt KeHJS § 33 lõike 2 punktides 3 ja 4. PlanS § 142 lõike 6 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda KSH vajadust. Käesoleval juhul on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, siis tuleneb KSH eelhinnangu vajadus detailplaneeringule olenemata selle iseloomust ja sisust ka otse PlanS § 142 lõikest 6.

Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtfunktsiooni muutmise on antud juhul üldplaneeringu oluline muutmise. Eelhinnangu andmisel lähtutakse KeHJS § 33 lõigete 3–5 kriteeriumidest, kusjuures hinnatakse kõikide kriteeriumide alusel, milline mõju võib detailplaneeringuga kavandatava tegevusega kaasneda. Arvestades planeeringuala paiknemist, piirkonna keskkonnatingimusi ja kavandatavaid tegevusi ning lähtudes KeHJS §-st 33, hinnatakse mõju allpool toodud kriteeriumide alusel.

5.1. Maakasutuslikud mõjud

Planeeringuga soovitakse rajada uus elamurajoon. Sellega kaasneb ka infrastruktuuri väljaarendamine. Võrreldes praeguse olukorraga muutub ala hoonestamisel sealne maakasutus oluliselt efektiivsemaks, kuna arenevas Viimsi tiheasustuses kasutatakse maad ja muid ressursse senisest otstarbekamalt. Pole väheoluline, et sellega seoses paraneb ka ala arhitektuurne ilme, üldine heakord ning keskkonnaseisund.

5.2. Maastik

Kavandatava tegevusega kaasneb praegusele jäätmaale kaasaegse elamurajooni rajamine. Maastikuilme muutub pöördumatult, kuid seda paremuse poole.

5.3. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele, sh Natura 2000 võrgustiku aladele

Arvestades kavandatava tegevuse paiknemist (looduskaitsealused objektid, alad ja liikide leiukohad puuduvad planeeringualal ja selle läheduses), on ebatõenäoline, et antud detailplaneeringuga kavandatav tegevus mõjutaks kaitstavaid alasid, loodusobjekte ja kaitsealuseid liike.

5.4. Mõju pinnasele, pinna- ja põhjaveele

Tulenevalt kavandatava tegevuse iseloomust, ei kaasne olulist mõju pinna- ja põhjaveele. Planeerimise käigus tuleb tähelepanu pöörata ala pinnase võimalikule jääkreostusele, mis võib olla seotud alale ladustatud erinevate ehitusjäätmega.

5.5. Mõju veerežiimile

Ehitusgeoloogilised tingimused on üldiselt head. Reostustundlikkus on väike, sest ülemine põhjaveekiht on looduslikult kaitstud.

Planeeringuala jääb Viimsi valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teeninduspiirkonda. Uusi suurkaeve ega reoveepuhastussüsteeme ei planeerita.

Sademe- ja dreneaživee juhtimine reoveekanaliseerimisele ei ole lubatud. Sademevesi on soovitatav käidelda eraldi või immutada pinnasesse kruntide siseselt. Vältida tuleb taolist vertikaalplaneerimist, mis põhjustaks sademevee valgumist naaberkinnistutele.

Eeldatavalt ei ole oodata tegevusega kaasnevat olulist negatiivset mõju põhja- või pinnaveele. Eeldatavalt olulist mõju veerežiimile ei ole.

5.6. Mõju mullastikule

Kavandatava tegevuse mõju mullastikule jääb ehitustegevusega kaasnevale alale. Olemasolev huumusekiht on alal õhuke. Kooritav muld taaskasutatakse haljastuses juhul, kui see vastab pinnase kvaliteedile kehtestatud normidele.

5.7. Mõju temperatuurile, sademetele, tuulele ja kliimamuutustele

Planeerimisel mererannal tuleb arvestada asukohast tingituna esineda võivate üleujutusohutudega ning kliimamuutustega kaasnevate võimalike riskidega (veetaseme tõusust ja sademete rohkusest tingitud üleujutuste võimendumine, tormide tugevnemine ja sagenemine, rannaerosiooni kiirenemine, maalihete esinemine jne) ja nende maandamise võimalustega. Tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse poolt kinnitatud üleujutusega seotud riskide maandamiskavast ja kliimamuutustega kohanemise arengukavast.

Planeeritav ala ei asu korduvalt üleujutataval alal. Maapinna absoluutne kõrgus on ca 12,5 m. Mererannale ehitamisel tuleb pikas perspektiivis arvestada kliimamuutuse mõju läbi tuulest ja lainetusest põhjustatud võimaliku kaldaerosiooni.

Oluline mõju kliimateguritele hetkel teadaolevate andmete põhjal eeldatavalt puudub.

5.8. Taristu rajamisega kaasnevad mõjud

Hoonete ja rajatiste rajamisel ja kasutamisel tarbitakse paratamatult loodusvarasid (nt maa- ja veeressurss, energia, ehitusmaterjalid), kuid arvestades ehitusmahte ei põhjusta see nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal. Ehitustegevuse käigus eemaldatavat mulda on võimalik kasutada samal detailplaneeringualal haljastustöödeks. Ehitustegevusega kaasneb ehitusjäätmete teke. Jäätmeteke kaasneb ka hoonete kasutusperioodiga. Tekkivad jäätmed tuleb üle anda jäätmekäitlejale. Juhul kui jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt jäätmeseadusele ja Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjale, ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.

5.9. Müra, vibratsioon ja valgusreostus

Piirkonna peamiseks müraallikaks on Muuli tee autoliiklus, lisaks jääb planeeringuala AS Milstrand raudteetranspordist lähtuva müra mõjualasse.

Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra ja vibratsiooni tasemeid. Tegu on mööduvate mõjudega.

Kavandatava tegevuse hilisema kasutamisega kaasneb müra ja vibratsioon, kuid mitte norme ületaval tasemel. Kavandatava tegevusega kaasnevana on oodata, eriti päevastel tipp tundidel, mõningast liikluskoormuste tõusu ning sellega kaasnevat täiendavat müra. Samas ei saa seda pidada Haabneeme aleviku tiheasustusalal antud asukohta silmas pidades väga oluliseks.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevustega ei kaasne eeldatavalt liiklusvoogu, mis võiks põhjustada normtasemeid („Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“) ületavat müra.

Ehitustööde käigus toimub ehitusobjekti valgustamine. Võrreldes olemasoleva olukorraga on valgustusest tulenev keskkonnamõju (nii positiivne kui ka negatiivne) ebaoluline. Kinnistute valgus(reostus) võib tinglikult suurened, kuid tiheasustuses hoone või tänava valgustust ei saa pidada negatiivseks mõjuks.

5.10. Mõju välisõhu kvaliteedile

Tolm või asfalteerimistööd ehituse ajal põhjustavad teatavas ulatuses häiringut ja ebameeldivat lõhna, kuid see mõju on lühiajaline.

Lokaalsetest küttelahendustest põhjustatud olulist välisõhu saaste tasemete tõusu ei ole samuti ette näha. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulist mõju välisõhu kvaliteedile. Välisõhu saasteluba vajavaid tegevusi detailplaneeringuga ei kavandata. Ala asub AS Milstrand terminali olemasolevas välisõhu saaste mõjupiirkonnas.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevustega ei kaasne eeldatavalt liiklusvoogu, mis võiks põhjustada mõju õhukvaliteedile ulatuses, mis võiks ületada normtasemetele lähedasi väärtusi.

Eesti radooniriski levilate kaardi (Eesti Geoloogiakeskus 2008) kohaselt asub Viimsi vald suures osas kõrge radooniriski alal. Planeeringualal võib samuti lokaalselt olla kõrge (üle 50 Bq/m³) radoonisisaldusega pinnaseid (2005. a Viimsi valla Rn-riski kaart mõõtkavas 1:50 000). Selgitamaks pinnase radoonisisaldust on soovitatav teostada ehitusprojektide koostamisel pinnase radoonisisalduse mõõtmine, mis aitaks täpsustada radooniohtu ning vajadusel võimaldaks ette näha ehituslikud meetmed vältimaks kõrgendatud radoonitasemete tekke võimalust elamute siseruumides.

Detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamisega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, välisõhu saaste ega lõhna teket.

5.11. Mõju jäätmetekkele

Jäätmete ke on seotud peamiselt ehitustegevusega ning hiljem tekkivate olmejäätmetega.

Antud detailplaneeringu 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 jäätmeluba omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi

ehitusjätmete taaskasutamiseks. Jätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest ja kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud nõuetest.

5.12. Mõju veekogule

Lähim oluline veekogu on alaga piirnev Läänemeri (Tallinna laht VEE3134000 ja Haabneeme laht VEE3134020) .

Kavandatav tegevus ei mõjuta keemiliselt ega ökoloogiliselt veekogude seisundit. Tulenevalt tegevuse iseloomust mõju veekogudele eeldatavalt puudub.

5.13. Tegevusega kaasnevate avariiolekordade esinemise võimalikkus

Tegevus ei eelda olulist loodusvarade kasutust ning ei ole ülemäära energia- ja jäätmemahukas. Tegevuse iseloomust lähtudes ei ole näha olulise keskkonnamõju kaasnemist. 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. Alani ei ulatu A-kategooria ohtliku ettevõtte Milstrand AS ohuala (raadiusega 498 m).

Avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi, õigusakte, ettevaatus- ja ohutusnõudeid.

5.14. Sotsiaal-majanduslikud mõjud

Planeeringuga kavandatavate tegevustega ei ole oodata olulise tervisemõju esinemist. Tegemist on täiendavate elamukruntide moodustamisega olemasoleval tiheasustusel, seega olulist mõju laiemalt inimeste sotsiaalsetele vajadustele ei ole.

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole ette näha ulatuslikumat mõju varale. Alasse hõlmatud kinnistute väärtus planeeringu rakendamisel tõuseb.

Täiendava elurajooni rajamisega suureneb põhjavee tarbimine. Viimsi vald on kiiresti arenev piirkond ning veetarbimine kasvab iga-aastaselt. Antud alale seitsme üksikelamu rajamisega märkimisväärset mõju ei ole.

Kavandatav tegevus olulisi negatiivseid sotsiaal-majanduslikke mõjusid kaasa ei too.

5.15. Ruumiline mõju

Vastavalt PlanS § 95 lõikele 2 ei kavandata olulise ruumilise mõjuga ehitisi. Oluline ruumiline mõju on mõju, millest tingitult muutuvad eelkõige transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine või tööjõu vajadus ehitise kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt ning mille mõju ulatub suurele territooriumile.

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

5.16. 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.

Piirkonnas on hetkel suuremahulised elamuarendused.

5.17. Piiriülene mõju

Riigipiiriülene mõju puudub.

5.18. Muud aspektid

Vastavalt KeHJS § 33 lõike 4 punkti 3 kohaselt tuleb eelhinnangus hinnata strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasust ja olulisust keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse. Antud juhul on tegu uut elamuala kavandava detailplaneeringuga, olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse puudub.

Vastavalt KeHJS § 33 lõike 4 punktile 5 tuleb eelhinnangus hinnata planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel. Tegemist on uue elamuala detailplaneeringuga olemasoleval tiheasustusosal. Oluline seos Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisega 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. Asutused määratleb igal konkreetsel juhul planeeringu koostamise algataja või korraldaja. Asjaomaste asutuste loetelu sõltub sellest, millised mõjud tegevusega kaasnevad. Keskkonnaasutuste hulka kuulub alati Keskkonnaamet.

Seisukohta küsiti Keskkonnaametilt, kes oma 06.12.2019 kirjaga nr 6-5/19/228-2 nõustus korralduse eelnõus esitatuga, et kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 2² mõistes ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Seisukoht on antud Keskkonnaameti pädevusse jäävas osas.

Seisukohta küsiti ka Terviseametilt, kes oma 19.12.2019 kirjaga nr 9.3-4/19/6982-2 nõustus korralduse eelnõus esitatuga, et KSH läbiviimine ei ole vajalik kui edaspidistes etappides arvestatakse kirjas loetletud aspektidega.

7. Hindamistulemuste kokkuvõte

7.1. Strateegilise planeerimisdokumendi nimetus ja eesmärk

Nimi: Haabneeme alevik, kinnistute Lahe, Killustiku, Platvormi, Platsi ja Nõlva detailplaneering.

Eesmärk: planeeritavale alale seitsme üksikelamumaa krundi, ühe loodusliku maa krundi, ühe teemaa krundi ja ühe puhke- ja spordirajatiste krundi planeerimine ning ehitusõiguse määramine seitsmele üksikelamule.

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

Detailplaneeringu koostamise algataja on Viimsi Vallavolikogu, kehtestaja samuti Viimsi Vallavolikogu, korraldaja Viimsi Vallavalitsus.

Detailplaneeringu koostaja ei ole hetkel teada. Eeldatavalt hakkab detailplaneeringut koostama Viimsi Haldus OÜ.

7.3. Teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega esinev vastuolu või vastuolu puudumine

Detailplaneering on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringut ja teemaplaneeringut „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ muutev.

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

Detailplaneeringu eesmärk on praegusele tootmismaa sihtotstarbega jäätmaale uue kompaktse üksikelamute grupi rajamine. Selleks määratakse uutele elamutele ehitusõiguse ulatus ning hoonestusala ja -tingimused, liiklus- ja parkimiskorraldus, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning kujad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad ning -varustuse põhimõtted. Oluline on lähtuda säästva arengu põhimõtetest ning keskenduda elukeskkonna looduslähedusele. Siis on võimalik saavutada ümbritsevasse keskkonda sulanduv ja kõrge miljööväärtusega terviklik elukeskkond, kus on olulised arhitektuur, materjalikasutus ja funktsionaalsus.

Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis kuuluksid keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist, ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisel ning hoonete ja rajatiste sihipärase kasutamise seonduvat olulist keskkonnamõju. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole vajalik järgnevatel põhjustel:

- 1) planeeringuala ei asu kaitsealal ega Natura 2000 alal ega taoliste alade läheduses;
- 2) detailplaneeringu realiseerimisega ei saa hetkel teadaoleva info põhjal eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi oluline kahjustumine, näiteks negatiivne mõju põhjaveele, piirkonna hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- 3) lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole detailplaneeringu realiseerimisel esialgselt teadaolevas mahus antud asukohas ette näha muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
- 4) detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne piirkonna liikluskoormuse olulist suurenemist, mürataseme ja õhusaaste olulist suurenemist ega ülenormatiivsete tasemete esinemist;
- 5) detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

PlanS annab võimaluse planeerimismenetluses seada konkreetseid keskkonnatingimused detailplaneeritava maa-ala osas. Detailplaneeringu keskkonnatingimustega arvestamine on igakülgselt võimalik planeeringumenetluse käigus vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 12.

Detailplaneeringu elluviimisega ei ole olulisi negatiivseid keskkonnamõjusid oodata, juhul kui uute hoonete ning infrastruktuuri rajamisel ja eksploatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine.

7.5. Õigusaktidega vastuolu esinemine või puudumine

Õigusaktidega ei esine vastuolusid.