

## VIIMSI VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Viimsi vald

14. jaanuar 2020 nr 7

Viimsi alevik, Uustalu kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik Eesti Esimene Veinimõis OÜ esitas avalduse (registreeritud valla dokumendiregistris 16.10.2018 nr 10-10/5685) detailplaneeringu koostamise algatamiseks. Avalduse kohaselt soovitakse planeeritavale alale muuta maa sihtotstarve ärimaaks ja määrata ehitusõigus ärihoone ehitamiseks.

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 haljasmaa ärimaaks. Kehtiva teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“ kohaselt on planeeritav ala rohevõrgustiku alal haljastu nr 21 koosseisus. Sellest tulenevalt teeb algatatav detailplaneering ettepaneku teemaplaneeringu muutmiseks.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 2 punktide 1 ja 3 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH) kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui KeHJS § 33 lõikes 1 nimetatud strateegilises planeerimisdokumendis tehakse muudatusi ja kui koostatakse detailplaneering PlanS § 142 lõike 1 punktides 1 või 3 sätestatud juhul. Samuti tuleb anda eelhindang 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 eelhindangu kohaselt ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine vajalik järgmistel 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 liiklusköormuse olulist suurenemist, müra taseme 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 detailplaneeringu KSH algatamise vajalikkuse kohta Keskkonnaametile päringu (registreeritud valla dokumendiregistris 27.11.2019 nr 10-105460).

16.12.2019 kirjaga nr 6-5/19/248-2 teatas Keskkonnaamet, et lähtudes esitatud materjalidest ja teadaolevast informatsioonist on amet seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Seisukoht on antud Keskkonnaameti pädevusse jäävas osas. Keskkonnaametil puuduvad ettepanekud Viimsi valla Uustalu kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohtadele.

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 vallavolikogu.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Viimsi Vallavalitsus, detailplaneeringu koostaja ei ole hetkel teada. Tulenevalt PlanS § 130 ja riigihangete seadusest tulenevatest nõuetest, viib vallavalitsus läbi pakkumismenetluse, mille käigus selgitatakse välja konsultatsiooniettevõtte, kes hakkab detailplaneeringut tehniliselt koostama. Vallavalitsuse, huvitatud isiku ja konsultatsiooniettevõtte vahel sõlmitakse detailplaneeringu tehniliseks koostamiseks ja finantseerimiseks leping, kus pooled lepivad kokku detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise tingimustes, mis arvestab avalike huvidega ning loob planeeringualal eeldused säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujunemiseks.

Eeltoodut arvestades, juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, PlanS § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 128 lõikest 1 ja §-st 142, KeHJS § 31 punktist 1, § 35 lõigetest 3 ja 5 ning lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku Eesti Esimene Veinimõis OÜ avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris 16.10.2018 nr 10-10/5685):

6. Algatada detailplaneering Viimsi vallas Viimsi alevikus Uustalu kinnistul Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks haljasmaast ärimaaks, ehitusõiguse määramiseks ärihoone ehitamiseks, kruntidele juurdepääsu ja liikluskorralduse lahendamiseks, tehnovõrkudega varustamise põhimõtete lahendamiseks ning krundi haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt PlanS § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11, 12, 20 ja 21 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel muutuda või täiendada.
7. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt otsusele (vt LISA 1).
8. Jätta algatamata Viimsi vallas Viimsi alevikus Uustalu kinnistu detailplaneeringule keskkonnamõju strateegiline hindamine (vt LISA 2).

9. Viimsi Vallavalitsuse keskkonna- ja planeerimisosakonnal avaldada otsus ajalehtedes, mille Viimsi vald on määranud ametlike teadete avaldamise kohaks, Ametlikes Teadaannetes ja valla kodulehel.
10. 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.
11. Detailplaneeringu elluviimiseks sõlmisid 20.12.2019 Viimsi Vallavalitsus ja huvitatud isik Eesti Esimene Veinimõis OÜ detailplaneeringuga seonduvate kokkulepete lepingu (registreeritud valla majanduslepingute registris numbriga 2-10.1/974), mille eesmärk on kokku leppida Uustalu kinnistu arendusega seonduvates küsimustes ja arendustegevusega seonduvates üldistes kohustustes ning põhimõtetes, võimaldamaks kinnistute osas detailplaneeringu algatamist enne notariaalses vormis kohustuste lepingu sõlmimist.
12. Otsuse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses.
13. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Taavi Kotka  
Vallavolikogu esimees

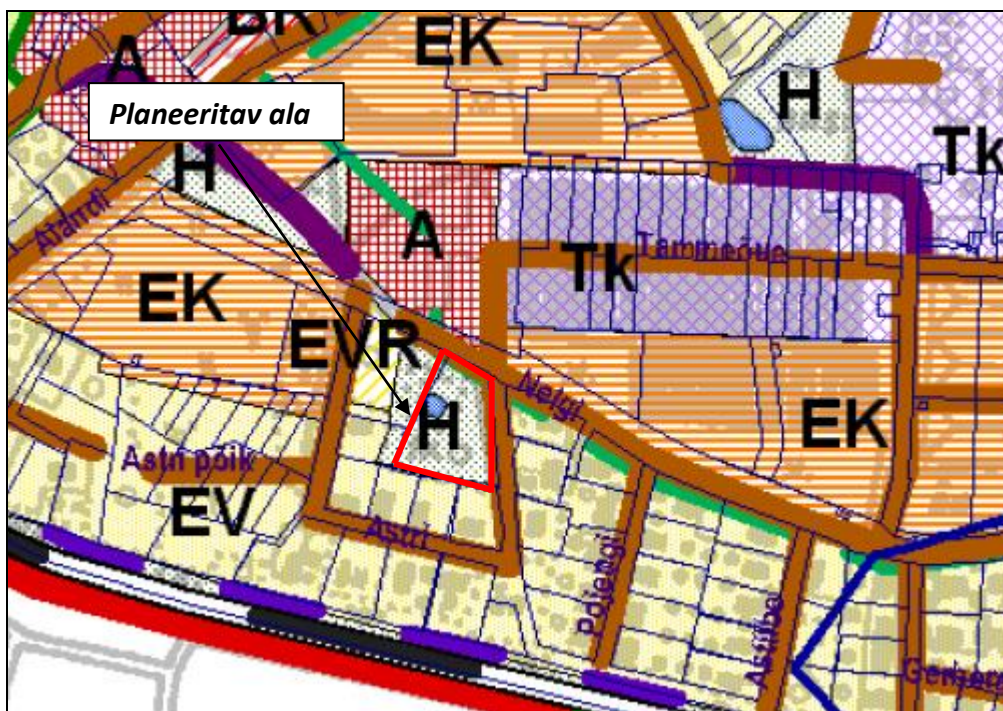
## LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus

Planeeritav maa-ala asub Viimsi vallas Viimsi alevikus Nelgi tee ja Astri tee vahelisel alal. Põhja pool üle Nelgi tee on suuremahuline administratiivhoone (endise Pirita lillekasvatuse näidissovhoosi peahoone), kus paikneb praegu Viimsi Vallavalitsus koos kultuurikeskuse ja muude vallaasutustega. Astri tee piirkond on olemasolev väikeelamuala, lääne poole jäävad ka korter- ja ridaelamud.

Uustalu kinnistu (katastritunnus 89001:010:0548) maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Kinnistu pindala on 4778 m<sup>2</sup>, millest looduslik rohumaa moodustab 1849 m<sup>2</sup>, metsamaa 1629 m<sup>2</sup>, õuemaad 253 m<sup>2</sup> ja muu maa 1047 m<sup>2</sup>. Planeeringuala on hoonestamata ja kaetud kõrghaljastusega.

Planeeritava ala asukoht on piiritletud alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil punase joonega:



- H – haljasmaa
- EV – väikeelamute maa
- EVR – väikeelamute reservmaa
- EK – korruselamute maa
- Tk – kergetööstuse maa

### 2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata planeeritavale alale ärimaa sihtotstarve ja ehitusõigus neljakorruselise (kuni 11 m) ärihoone ehitusaluse pinnaga kuni 1100 m<sup>2</sup>

rajamiseks, mis arvestaks kinnistul asuva tiigi ja hoonet ümbritsema jääva haljasalaga. Alale peaks moodustama hoonega ühtse terviku moodustav avalikus kasutuses pargiala. Planeeringuga on ette nähtud Nelgi tee laiendamine (detailplaneeringuga kavandatakse 4 m laiune tee äralõige Nelgi tee laiendamiseks) ja kinnistuga piirneval lõigul asuva Astri tee rekonstrueerimine arendaja kulul. Detailplaneeringuga määratakse ka tehnovõrkude asukohad.

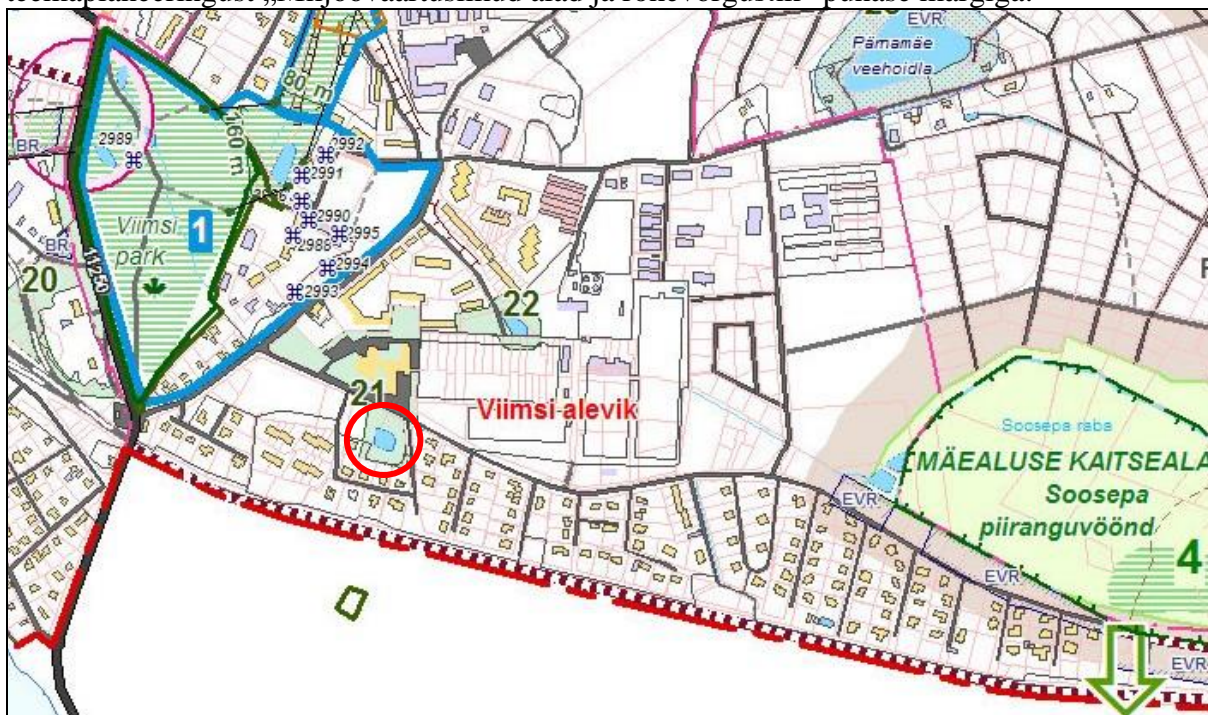
### 3. Detailplaneeringu koostamise ülesanded

Detailplaneeringu koostamise ülesanded on: krundi sihtotstarbe 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 heakorralduse 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 PlanS § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

### 4. Vastavus üldplaneeringule

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1) on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve haljasmaa (H). Detailplaneering liigitub Viimsi valla mandriosa üldplaneeringut muutvaks, kuna detailplaneeringu algatamisega tehakse ettepanek muuta praegust kehtiva üldplaneeringu kohast haljasmaa juhtotstarvet ärimaaks.

Detailplaneering sisaldab vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“, kuna planeeritav ala on rohevõrgustiku alal haljastu nr 21 koosseisus. Planeeringuala asukoht on näidatud alloleval väljavõttel üldplaneeringu teemaplaneeringust „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ punase märgiga:





## **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.

5.2 Planeeringuala hõlmab Uustalu kinnistu (89001:010:0548).

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

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

5.5 Planeeringus näha ette müra leevendavad meetmed hoone projekteerimisel.

5.6 Juurdepääs kinnistule lahendada Nelgi ja Astri tänavalt.

5.7 Parkimine lahendada krundisiselt. Avalikule teemaale ei ole lubatud parkimiskohti planeerida. Maja juurde planeeritud parkimiskohad viia maaalusesse parklasse, et haljasala suureneks.

5.8 Kaaluda võimalust ärihoone esimesele korrusele ette näha avaliku funktsiooniga ruum.

5.9 Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgeenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja 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 Detailplaneeringu lahendusega täpsustada pargi kujundusnõuded (pingid, väikevormid, rekreatsioonialana kasutus).

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 kontaktvööndi analüüs, tugiplaani, põhijoonis ja tehnoorkude joonis (M 1:500), haljastuse lahendus (sh säilitatavad ja kavandatavad 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 Maapinna radoonisisalduse uuring;

6.3 Dendroloogiline hinnang.

## **7. Vajalikud kooskõlastused**

7.1 Päästeameti Põhja Päästkeskus.

## **8. Kirjalikud seisukohad**

8.1 Planeeringuala kinnisasja omanik;

8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad.

## **9. Kaasatavad isikud**

9.1 Planeeringuala kinnisasja omanik;

9.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude 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 muuta kinnistu maakasutuse sihtotstarve ärimaaks, krundile ehitusõiguse määramine neljakorruselise ärihoone rajamiseks, juurdepääsu, parkimise ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning muud PlanS § 9 lg 2 toodud eesmärgid.

Kavandatav hoone peab arvestama kinnistul asuva tiigi ja hoonet ümbritsema jääva haljasalaga. Haljastuse osakaal kinnistul on planeeritud 42%. Alale peaks moodustama hoonega ühtse terviku moodustav avalik pargiala.



Joonis 1. Väljavõte Uustalu kinnistu detailplaneeringu algatamisettepanekust



## **1.2 Planeerimisdokumendi elluviimise aeg**

PlanS § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneering lähiaastate ehitustegevuse alus.

## **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**

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve haljasmaa. Detailplaneering liigitub Viimsi valla mandriosa üldplaneeringut muutvaks, kuna detailplaneeringu algatamisega tehakse ettepanek muuta praegust kehtiva üldplaneeringu kohast haljasmaa juhtotstarvet ärimaaks.

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

Teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32) käsitleb elamuehituse põhisuundi ja tingimusi Viimsi vallas. Teemaplaneeringu tingimustele vastava ja arhitektuuriliselt sobiva ärihoone kavandamisel maatulundusmaale otsene vastuolo teemaplaneeringuga puudub.

### **2.4. Viimsi aleviku üldplaneering**

Viimsi aleviku üldplaneeringu (algatatud Viimsi Vallavolikogu 14.02.2006 otsusega nr 9, kehtestamata) visioon määratleb piirkonda olemasoleva väikeelamumaa (ala piirid: Hämariku tee – Nelgi tee – Daalia tee – raudtee), kus kinnistu jääb määratletud (tiigi ümber paikneva Nelgi tee äärsele kokku ca 8640 m<sup>2</sup> suurusele) haljasalale. Detailplaneering ei ole vastavuses koostatava Viimsi aleviku üldplaneeringu eskiisiga.

### **2.5. Üldplaneeringu teemaplaneering „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“**

Üldplaneeringu teemaplaneering „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22) määratleb Viimsi valla rohestruktuurid (sh pargid, pargilaadsed haljasalad, tänavaäärsed haljastud keskused, kalmistud, puhkealad, metsad, looduskaitse objektid), mis on vallaelanike tervise ja elukvaliteedi aluseks. Rohestruktuurid omavad linnalikus elukeskkonnas funktsiooni puhkealadena, õhu puhastajatena ja müra kahandajatena.

Piirkond on määratletud haljastuna (ala nr 21), mis moodustaks koos teisel pool Nelgi teed paikneva vallamaja ümbruse haljakuga tervikliku (kavandatava) pargiala. Erandina on sätestatud, et detailplaneeringu alusel lubatakse Uustalu IV kinnistule ehitada maksimaalselt üks elamu, juhul kui seda näeb ette Viimsi aleviku ja lähiala üldplaneering.

Detailplaneering ei ole vastavuses üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“.

### **2.6. Vastavus kehtivatele õigusaktidele**

Teadaolevalt ei ole detailplaneering ja selle alusel kavandatavad tegevused vastuolus ühegi

seadusega.

### **2.7. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse**

KSH koostamise 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.

Valdkondlikud arengukavad, näiteks Viimsi valla sademevee arengukava aastateks 2016-2027 ei näe kinnistul asuvat tiiki ette valla ega piirkonna sademeveesüsteemi osana. Viimsi valla heakorra ja haljastuse arengukava 2018-2028 teeb ettepaneku Uustalu kinnistu ümbruse ja tiigi korrastamise lahendada eraldi projektiga, arvestada tuleb nii asukohta elamupiirkonnas kui paiknemist otse vallavalitsuse hoone vastas. Teha maatoimingud maa sihtotstarbe muutmiseks.

Lähtuvalt planeerimisdokumendi sisust ei oma planeerimisdokument olulisust keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse.

### **2.8. 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**

Uustalu kinnistu (89001:010:0548) sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Kinnistu suurus on 4778 m<sup>2</sup>, millest looduslik rohumaa moodustab 1849 m<sup>2</sup>, metsamaa 1629 m<sup>2</sup>, õuemaa 253 m<sup>2</sup> ja muu maa 1047 m<sup>2</sup>. Veekogude maad ei ole eraldi määratletud, muu maa pindala vastab umbes kinnistu keskel oleva tiigi pindalale.

Ehitisregistri andmetel kinnistul hooneid ja rajatiseid ei ole. Alal kehtivaid detailplaneeringuid puuduvad.

Kinnistu asub Viimsi alevikus Nelgi tee ja Astri tee vahelisel alal. Põhja pool üle Nelgi tee on suuremahuline administratiivhoone (endise Pirita Lillekasvatuse nädissovhoosi peahoone), kus paikneb praegu Viimsi Vallavalitsus koos kultuurikeskuse ja muude vallaasutustega. Astri tee piirkond on olemasolev väikeelamuala, lääne poole jäävad ka korter- ja ridaelamud. Uustalu kinnistu on määratletud haljasmaana (tiigiga haljasala elamute vahel).

Koos loode pool oleva Astri tee 1 (elamumaa 100%) kinnistu haljastusega moodustub roheala suurusega ca 8640 m<sup>2</sup>, millest ligikaudu 1000 m<sup>2</sup> on valdavalt Uustalu kinnistule jääv tiik. Tegemist ei ole keskkonnaregistris oleva veekoguga. Eeldatavalt on tiik rajatud aiandite tuletõrje veevõtu-kastmistigiina. Tänapäeval puudub tiigil otstarve Päästeameti jaoks, sest piirkonnas on piisavalt hüdrante. Samas oleks hooldatud tiik oluline maastikukujunduselement. Selleks on vajalik puhastada tiiki prügist, settest ja liigest veetaimestikust.

Dendroloogilist hinnangut ei ole koostatud. Ala on sarnaselt kõrvalkinnistuga võsastunud ja heakorrastamata. Kõrghaljastus moodustab puhverala ümber tiigi, kuid tiik ise ja selle ümbrus on siiski prügistatud. Kinnistule on näiteks veetud oksarisu ja puulehti.

Tiigi sügavus ja veekvaliteet pole teada. Hetkel haljasalana see Viimsi valla keskuse avalikule ruumile taolisena väärtust ei lisa. Maakasutuse muutuse ja järjepideva heaperemeheliku hoolduse läbi muutuks ala turvalisemaks ning oleks võimalik eraomanduses ala eksponeerida ka avalikkuse silmis.

Detailplaneeringuala suurus on hetkel täpselt määratlemata. Koos lähialaga moodustuv detailplaneeringu ala haarab endasse ka Nelgi tee, kuna ühe planeeringu eesmärgina on kavas Nelgi teed Uustalu kinnistu arvelt laiendada. Kinnistu ääres Nelgi teel on praegu bussipeatus ning paralleelselt teega kulgevad erinevad trassid. Piirkond on varustatud vee- ja kanalisatsiooniga ning muude kommunikatsioonidega. Olemas on kaugkütte võimalus. Sademeveekanalisatsiooni Viimsi valla ÜVK arendamise kava 2019-2030 andmetel Nelgi tee äärde veel ei ole rajatud.

## **4. Mõjutatava keskkonna kirjeldus**

### **4.1. Geoloogia ja hüdrogeoloogia**

Viimsi vald asub Põhja-Eesti rannikumadaliku ja Soome lahe saarte maastikurajoonis. Põhja-Eesti ranniku madalik on üldilmelt rahuliku pinnamoega, madal ja tasane. Planeeringuala paikneb Viimsi aluspõhjakõviku liivakiviterrassi edelanõlval. Pinnakatte moodustavad huumusekihi all olevad mere- ja eluviaalsed setted (mereline liiv ja moreen). Ehitusgeoloogilised tingimused on eeldatavalt head, kuid raskendava asjaoluna tuleb arvestada kõrget veetaset pinnases, mida ei saa tiigi säilitamisel oluliselt alandada. Piirkonna maapinna lang ja pinnavee liikumise suund on lõuna- ja edelapool.

Peamiseks veeallikaks Viimsi poolsaarel on kambrium-vendi (Cm-V) veekompleks, mis jaguneb kaheks (gdovi ja voronka) veehorisondiks. Antud piirkonnas Keskkonnaregistri andmetel olemasolevad puurkaevud puuduvad.

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi (Eesti Geoloogiakeskus) järgi on ülemine põhjaveekiht looduslikult nõrgalt kaitstud. Viimsi valla mandriosa ühisveevärkides tarbitakse põhiliselt sinisavialust põhjavett, mis on samas reostuse eest hästi kaitstud.

Põhjaveetase on alal kõrge. Tiik toitub eeldatavalt pinna(se)veest. Mullastiku kaardi alusel on Nelgi tee ääres valdavalt gleistunud leostunud mullad (Kog), kaugemal on tuvastatud leostunud gleimullad (Go). Gleimullad viitavad karbonaatsete lähtekivimite alalisele liigniiskusele.

Planeeringuala parkla sademeveed saab juhtida tiiki, kuid eelpuhastamiseks tuleb rajada õli- ja liivapüüdur. Tiik võimaldab sademeveemahutina rakendada kinnistul säästva veekasutuste strateegiat, kasutades sademevett kastmisveena puhta joogivee arvelt.

### **4.2. Taimestik ja loomastik**

Planeeritav ala asub Viimsi aleviku keskel. Alal on kõrghaljastus, kuid tiigi ümbrus on korrastamata ja umbrohustunud, kõrghaljastus on peamiselt isetekkeline ja hooldamata. Pargifunktsiooni saavutamiseks tuleb kõrghaljastus eelnevalt inventeerida ning edasises planeerimises ja kõrghaljastuse säilitamisel arvestada dendroloogilise hinnangu tulemustega.

Hoone ümbruse sobiva uushaljastuse valikul lähtutakse pinnasetingimustest ning tagatakse kõrghaljastuse soodsad kasvutingimused ja vajalik hooldus.

Kaitsealuseid taime- või loomaliike ega üksikobjekte planeeringualal registreeritud ei ole. Võimaliku tiigielustiku kohta andmed puuduvad.

#### **4.3. Rohevõrgustik ja väärtuslik maastik**

Ala kuulub Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“ alusel Viimsi aleviku haljasalade hulka. Rohekoridori osana või väärtusliku maastikuna ala ei käsitleta.

#### **4.4. Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustik**

Alal või lähipiirkonnas puuduvad kaitstavad loodusobjektid. Lähim looduskaitseala on läände ca 350 m kaugusele jääv Viimsi mõisa park (KLO1200582).

#### **4.5. Muinsuskaitse**

Planeeringualal ega lähipiirkonnas ei leidu kultuurimälestisi. Lähimad ehitismälestised asuvad samuti Viimsi mõisa territooriumil.

#### **4.6. Jääkreostus**

Detailplaneeringualal ei ole varem asunud hooneid ega rajatisi. Puudub pinnase- või põhjaveereostuse oht, mis võib seada piiranguid edasisele ehitustegevusele.

Tiigi kaldale ehitamisel ja tiigi rekonstrueerimisel tuleb arvestada, et maapinnalt esimese aluspõhjalise veekompleksi põhjavesi on looduslikult nõrgalt kaitstud. Piirkonna kohta on Ehitusgeoloogia Fondi andmetel tehtud varem erinevaid uuringuid Astri tee ääres.

Reostusuuringute andmed puuduvad. Tiigi pinnal naftasaadustega reostumise tunnuseid visuaalselt näha ei ole. Ehitustööde käigus välditakse pinnase ja pinna(se)vee reostamist tehniliste vahenditega.

### **5. Kavandatava tegevusega kaasnev mõju**

Vastavalt PlanS § 124 lõikele 5 on KSH detailplaneeringu koostamisel kohustuslik, kui planeering on aluseks 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 ja § 142 nimetatud detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang 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 eelhindang, kui:

- kehtivas strateegilises planeerimisdokumendis tehakse (olulise keskkonnamõjuga) muudatusi;
- koostatakse detailplaneering PlanS § 142 lõike 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul (üldplaneeringu muutmise);
- 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).

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 punktidest 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 muutmine on antud juhul üldplaneeringu oluline muutmine. 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 § 33 hinnatakse mõju allpool toodud kriteeriumide alusel.

### **5.1. Maakasutuslikud mõjud**

Planeeringuga soovitakse rajada uus ärihoone. Sellega kaasneb vajaliku infrastruktuuri väljaarendamine. Haljastatud ala osakaal mõnevõrra langeb. Võrreldes praeguse olukorraga muutub ala hoonestamisel sealne maakasutus siiski oluliselt efektiivsemaks, kuna arenevas Viimsi aleviku tiheasustuses kasutatakse maad ja muid ressursse senisest otstarbekamalt. Pole väheoluline, et sellega seoses paraneb ka ala arhitektuurne ilme, üldine heakord ning keskkonnaseisund. Kõrghaljastatud alale juurdepääs paraneb ja seega on võimalik ka suurenev avalik kasutus.

### **5.2. Maastik**

Kavandatava tegevusega kaasneb praegusele hooldamata haljastusega eramaale kaasaegse ärihoone rajamine koos ümbritseva haljasala ja tiigi korrastamisega. Maastikuilme muutub pöördumatult, kuid seda pigem 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 negatiivset mõju piirkonna pinna- ja põhjaveele. Planeerimise käigus tuleb tähelepanu pöörata ala kõrgele pinna(se)vee tasemele ja looduslikult nõrgalt kaitstud ülemise põhjaveekihi reostumise vältimisele.

### **5.5. Mõju veerežiimile**

Ehitusgeoloogilised tingimused on üldiselt head, kuid reostustundlikkus on suur looduslikult nõrgalt kaitstud põhjavee tõttu. Planeeringuala jääb Viimsi valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni teeninduspiirkonda. Uusi puurkaeve või reoveepuhastussüsteeme ei planeerita.

Sademe- ja dreenaarivee juhtimine reoveekanalisatsiooni ei ole lubatud. Reostunud sademevesi kõvakattega aladelt tuleb eelpuhastada liiva-õlipüüduris. Sademevesi on soovitatav

käidelda eraldi ja taaskasutada krundi siseselt (osaliselt säilitatav tiik). Vältida tuleb taolist vertikaalplaneerimist, mis põhjustaks sademevee valgumist naaberkinnistutele. Eeldatavalt mõju piirkonna veerežiimile ei ole.

#### **5.6. Mõju mullastikule**

Kavandatava tegevuse mõju mullastikule jääb ehitustegevusega kaasnevale alale.

Kooritav muld taaskasutatakse haljastuses juhul, kui see vastab pinnase kvaliteedile kehtestatud normidele.

#### **5.7. Mõju temperatuurile, sademetele, tuulele**

Oluline mõju kliimateguritele eeldatavalt puudub.

#### **5.8. Taristu rajamisega kaasnevad mõjud**

Hoonete ja rajatiste ehitamisel ja kasutamisel tarbitakse paratamatult loodusvarasid (nt maa- ja veeresurss, 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 ehitusjätmete teke. Jätmete keke kaasneb ka hoone 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**

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. Ärihoonega kaasnevana võib, eriti päevastel tiptundidel, olla mõningast liikluskooormuste tõusu, kuid sellega ei kaasne täiendavat müra. Samas ei saa mürataset pidada Viimsi aleviku tiheasustusosalal Nelgi tee ääres antud asukohta silmas pidades väga oluliseks.

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

Ehitustööde käigus toimub ehitusobjekti valgustamine. Võrreldes olemasoleva olukorraga on valgustusest tulenev keskkonnamõju (nii positiivne kui ka negatiivne) ebaoluline. Kinnistule rajatava hooneümbruse valgus(reostus) võib suurened, kuid tiheasustuses asuva hoone või tänava (turva)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. Võimalik on liituda Viimsi aleviku kaugküttevõrgustikuga (Adven Eesti AS võrk vastavalt Viimsi valla soojusmajanduse arengukavale aastateks 2016–2026).



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

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/m<sup>3</sup>) 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 te on seotud peamiselt ehitustegevusega ning hiljem tekkivate olmejäätmetega.

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 jäätmeluba omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Jäätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest ja kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud nõuetest.

### **5.12. Mõju veekogule**

Lähim oluline pinnaveekogu on Läänemeri (Tallinna laht VEE3134000 ja Haabneeme laht VEE3134020), mis jääb edelas ca 750 m kaugusele kinnistu piirist.

Kuigi Viimsi valla sademevee suubla on Läänemeri, siis kavandatav tegevus eraldi ei mõjuta keemiliselt ega ökoloogiliselt lähimate veekogude seisundit. Tulenevalt tegevuse iseloomust mõju veekogudele eeldatavalt puudub.

### **5.13. Tegevusega kaasnevate avariolukordade 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 avariolukordade esinemine on nõuetekohase tegevuse korral vähetõenäoline. Kavandatav tegevus ei ole oma iseloomult ohtlik, sh kavandatava tegevusega ei kaasne ohtlike ainete transporti ega hoiustamist.

Planeerimisel, projekteerimisel, ehitamisel ja hilisemal tegutsemisel tuleb järgida kehtivas õiguses esinevaid nõudeid tule- ja tööohutusele, jäätmekäitlusele, liiklusohutusele jms. Avariolukordade 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 täiendava ärikrundi moodustamisega olemasoleval tiheasustusel, seega olulist mõju laiemalt inimeste sotsiaalsetele vajadustele ei ole.

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

Kavandatav tegevus olulisi negatiivseid sotsiaal-majanduslikke mõjusid kaasa ei too. Positiivse mõjuna kaasneb uute töökohtade loomine ning aleviku südames asuva kinnistu korrastamine ning muutmine avalikult kasutatavaks maastikku sobiva veesilmaga pargialaks.

Avaliku huvi kajastamisel kehtiva valla üldplaneeringu muutmiseks on viidatud veel võimalusele Nelgi tee laiendamiseks Uustalu kinnistu arvelt. Samuti Astri tee rekonstrueerimise (asfaltkate ja jalgtee) võimalusele arendaja poolt.

#### **5.15. Ruumiline mõju**

Olulise ruumilise mõjuga ehitisi ei kavandata, vastavalt PlanS § 95 lõikele 2. Puuduvad mõjud, millest tingitult muutuvad 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 juba realiseeritud ja kavandamisel suuremahulised elamuarendused, kuid äripindade järgi on jätkuv vajadus ka olemasolevatel Viimsi valla elanikel.

Eeldatavalt olulist kumulatiivset mõju planeeringuga kavandatav tegevus ei oma.

#### **5.17. Piiriülene mõju**

Riigipiiriülene mõju puudub.

#### **5.18. Muud aspektid**

KeHJS § 33 lõike 4 punkti 3 kohaselt tuleb eelhinnangus hinnata strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasust ja olulisust keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse. Antud juhul on tegu uut ärihoonet 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 ärihoone 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 16.12.2019 kirjaga nr 6-5/19/248-2 on seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Seisukoht on antud Keskkonnaameti pädevusse jäävas osas. Keskkonnaametil puuduvad ettepanekud Viimsi valla Uustalu kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohtadele.

## **7. Hindamistulemuste kokkuvõte**

### **7.1. Strateegilise planeerimisdokumendi nimetus ja eesmärk**

Nimi: Viimsi aleviku, Uustalu kinnistu detailplaneering.

Eesmärk: Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta kinnistu maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaast ärimaaks, krundile ehitusõiguse määramine ärihoone rajamiseks, juurdepääsu, parkimise ja tehovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

### **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 on hetkel teadmata.

### **7.3. Teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega esinev vastuolu või vastuolu puudumine**

Detailplaneering on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringut ja üldplaneeringu teemaplaneeringut „Rohevõrgustik ja miljööväärtsuslikud alad“ muutev.

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

Detailplaneeringu eesmärk on kavandada korrastamata haljasalale ärihoone koos olemasoleva kõrghaljastuse ja tiigi osalise säilitamise teel avaliku pargiala rajamisega. Detailplaneering määrab ära haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning kujad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad ning -varustuse põhimõtted. Oluline on lähtuda säästva arengu põhimõtetest ning keskenduda keskkonna looduslähedusele (korrastatav ja perioodiliselt hooldatav ärihoone ümbruse ja tänavate äärne haljastus). Siis on võimalik saavutada ümbritseva loodusega sulanduv ja kõrge miljööväärtsusega terviklik elukeskkond, kus on olulised arhitektuur, materjalikasutus ja funktsionaalsus.

Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis kuuluksid KeHJS § 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 või 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 kaasneb piirkonna mõningane liikluskoormuse suurenemine, kuid mürataseme ja õhusaaste olulist suurenemist ega üle normatiivsete tasemete esinemist pole ette näha;
- 5) detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

PlanS annab võimaluse planeerimismenetluses seada konkreetset 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 uue hoone ning vajaliku taristu rajamisel ja ekspluatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitsealistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine.

#### **7.5. Õigusaktidega vastuolu esinemine või puudumine**

Õigusaktidega ei esine vastuolusid.