



VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

13. detsember 2022 nr 44

Viimsi vallas, Lubja külas, kinnistute Kallaku ja Serva detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Viimsi Vallavolikogu algatas 10.10.2006 otsusega nr 92 Kallaku, Serva ja Pärtlepõllu detailplaneeringu. Detailplaneering algatati eesmärgiga üldplaneeringujärgse maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks maatulundusmaast ja osaliselt tootmismaast väikeelamute maaks ja kaitsealuseks maaks. Detailplaneering algatati 2006. aastal ulatuslikumale maa-alale, sealhulgas Pärtlepõllu kinnistule, kus uus detailplaneering on praeguseks kehtestatud. Kinnistute Kallaku ja Serva detailplaneeringu eesmärgiks on Viimsi Valla Lubja küla Kallaku ja Serva kinnistutel ehitusõiguse andmine nelja ühepereelamu ja kahe väikeettevõtlusele suunatud ärihoone püstitamiseks.

Kallaku maaüksus paikneb üldplaneeringu kohasel tiheasustusosal. Serva maaüksus jääb ala piirile. Üldplaneeringu järgi asub planeeritav ala põllumajandusliku maa juhtotstarbega alal. Üldplaneeringus põllumajandusmaana ettenähtud alal kavandatakse detailplaneeringuga muuta maakasutuse sihtotstarve elamumaaks (väikeelamud), transpordimaaks (juurdepääsutee) ning ärimaaks (tööstusmaa kinnistute 50 m puhvertsoonis). Kuna planeeritavaks tegevuseks on praegusele põllumajandusmaale rajada väikeelamud ja ärihooned, on detailplaneering kehtivat üldplaneeringut muutev.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“, peatükis 4.1 on sätestatud, et kõik elamud Viimsi vallas peavad asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal ning väljapoole elamumaad uusi elamuid ega nende abihooneid rajada ei ole lubatud. Eelnimetatud teemaplaneeringu kohaselt jääb planeeritav ala piirkonda, kus on lubatud minimaalne uue krundi suurus 1500 m² üksikelamu krundi puhul. Detailplaneeringuga kavandavad elamukruntide suurused on kooskõlas eelnimetatud teemaplaneeringus sätestatuga (planeeringulahenduse kohaselt on kõik krundid suuremad kui 1500 m²). Ärimaa sihtotstarbega kinnistu detailplaneeringu ala lõunaosas kavandatakse 2995 m² suurusena. Kuna planeeritavaks tegevuseks on endisele põllumajandusmaale äri- ja elamukruntide moodustamine ja ühtlasi maakasutuse sihtotstarbe muutmine, on detailplaneering antud aspektis üldplaneeringut muutev.

Üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ (edaspidi *Teemaplaneering*) kohaselt ei paikne planeeringuala miljööväärtuslikul alal. Teemaplaneeringu järgi kuulub planeeritav ala rohevõrgustiku tuumala nr 4 ümbritsevasse puhveralasse. Puhveralal võib maakasutust muuta ainult kehtivas Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus määratud juhtfunktsioonile vastavalt või maatulundusmaaks, haljasalaks, pargiks vms haljastuse olemasolu

tagaval viisil kasutatavaks üldmaaks, veekogu maaks või kaitsealuseks maaks. Rohevõrgustiku puhveralal on eelistatud ja lubatud väikeelamute rajamine hoonestamiseks ettenähtud aladel. Lubatud on ehitada ka elamupiirkondi teenindavaid väikesemahulisi ja vähest mõju omavaid ühiskondlikke- ja ärihooneid (nt eralasteaed, kohalik kauplus jms), millega ei kaasne autoliikluse intensiivistumine, ei suurene müratase ega parkimisvajadus. Kallaku ja Serva kinnistutel on puhveralale jäävale territooriumile planeeritud uue elamuteala rajamine ja ärimaa krundi moodustamine. Planeeritava tegevuse elluviimiseks tuleb Viimsi valla üldplaneeringut muuta.

Detailplaneeringuga kavandatakse kehtiva üldplaneeringu kohase sihtotstarbe muutmist maatulundusmaast enamasti väikeelamute maaks ja osaliselt ärimaaks ning seetõttu tuleb PlanS § 142 nimetatud detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) koostamise vajalikkust, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. 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. Praegusel juhul koostati strateegilisele planeerimisdokumendile KSH eelhinnang (Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ detsember 2021 töö nr 21KT88, edaspidi *KSH eelhinnang*) ja küsiti sellele seisukohta Keskkonnaametilt. KSH eelhinnangu kohaselt ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine vajalik alljärgnevatel põhjustel:

1. Detailplaneeringuga ei kavandata 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. Tegemist on tavapäraste ehitustöödega ja nende käigus tekkivate mõjude leevendamiseks on standardsed meetmed. Avariolukordade 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 keskkonnavalaste 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 detailplaneeringu koostamisel arvestatakse keskkonnakaitsealaseid õigusakte ja norme ning üldplaneeringu nõudeid, ei ole keskkonnamõju strateegiline hindamine vajalik ning planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju.

Keskkonnaamet asus 10.05.2022 kirjaga nr 6-5/22/7079-2 (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 15-3/1781-1) talle esitatud materjalidest ja teadaolevast informatsioonist lähtudes seisukohale, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 2² mõistes olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonningimustega arvestamine on võimalik PlanS § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

Eeltoodust lähtudes ning aluseks võttes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 31 punkti 1, § 35 lõike 5 ning Lubja külas, kinnistute Kallaku ja Serva detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu, Viimsi Vallavolikogu

OTSUSTAB:

1. Jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine Viimsi vallas, Lubja külas, Kallaku ja Serva kinnistute detailplaneeringule.
2. Otsuse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses (Nelgi tee 1, Viimsi alevik).
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
4. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Lauri Hussar
Vallavolikogu esimees