



VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

18. oktoober 2022 nr 36

Lubja külas, kinnistu Ingli detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Lubja külas, kinnistu Ingli (89001:010:1552, maatulundusmaa 100%, suurus 10 028 m²) detailplaneering koostatakse eesmärgiga, määrata ehitusõigus kogukonnakeskuse, välilaululava ja avalikult kasutatava terviseraja ehitamiseks ning lahendada detailplaneeringuga hoonele juurdepääsud, liikluskorralduse põhimõtted, hoone tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ja maa-ala haljastamise põhimõtted. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11, 12, 17, 19, 20 ja 22 määratud ülesanded, mille loetelu võib menetluse käigus täieneda, kui selleks ilmnevad objektiivsed vajadused. Detailplaneeringu mõjualasse võib kuuluda ka osaliselt kinnistu Randvere tee 20a, kui detailplaneeringu koostamisel valitakse lahendus, millega rajatakse klindi kohale konsoolne- või postidele toetuv sild/terrass.

Planeeringuala paikneb detailplaneeringu koostamise kohustusega alal (maareformiseaduse tähenduses tiheasustusega alal).

Detailplaneeringuga muudetakse Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneeringu¹ kohane maakasutuse juhtotstarve pereelamumaast ja osaliselt haljasala maast, puhke- ja virgestusmaast ning kaitsehaljastuse maast kultuuri- ja spordiasutuse maaks (ÜK) [detailplaneeringu liigi järgi kultuuri- ja spordiasutuse maa (ÜK), katastriüksuse sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa (Üh)] ning äri- ja teenindusettevõtte maaks (Ä) [detailplaneeringu liigi järgi kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK), katastriüksuse sihtotstarve ärimaa (Ä)]. Maakasutuse juht- ja sihtotstarbed võivad krundi kasutamise spetsiifikast lähtudes detailplaneeringu menetluse käigus täpsustuda.

Planeeringuala asub osaliselt Lubja klindiastangu maastikukaitsealal (MKA) ja planeeringu mõjuala võib osaliselt ulatuda Haabneeme klindiastangu MKA-le – mõlemad on kohaliku tasandi kaitsealad, kaitseala valitseja on Viimsi vald.

Lubja klindiastangu MKA kaitse-eeskirja § 4 punkti 3 kohaselt on kaitsealal hoonete ehitamine lubatud kaitseala valitseja nõusolekul Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneeringu kohase detailplaneeringu alusel. Kuigi detailplaneering teeb ettepaneku üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks, lähtub detailplaneering eeldusest, et kaitse-eeskiri ei

¹ Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 29.04.2008 määrusega nr 7) https://www.viimsivald.ee/public/Lubja_uldplaan230408.pdf

välisla kaitseala valitseja nõusolekul kaitsealale ehitamist. Viimsi Vallavolikogu nõustub avalikes huvides kogukonnamaja ehitamisega antud asukohas.

Haabneeme klindiasangu MKA kaitse-eeskirja § 4 lõike 2 punkti 2 kohaselt on kaitsealal kaitseala valitseja nõusolekul ehitamine lubatud, eelistatud on puhke- ja õppesihotstarbeliste rajatiste ehitamine vaiadele, so maapinna kohale, kuna ainult nii on võimalik vältida muld- ja taimkatte kahjustamist. Detailplaneering peab arvestama kaitse-eeskirjas sätestatud soovitudstega.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“² kohaselt asub planeeringuala rohevõrgustiku puhveralal, käesoleva detailplaneeringuga muudetakse osaliselt teemaplaneeringu peatükis 2.2.2.4 sätestatud ehitustingimusi.

Planeeringuala naaberkinnistutel ei ole detailplaneeringut kehtestatud ja üldplaneeringut pole nendel aladel seni ellu viidud, ka käesoleva otsusega algatataval detailplaneeringu alal puudub kehtiv detailplaneering. Planeeringualal asuvad järgmised rajatised: kaetud laululava, katmata tantsupõrand ja istepingid – tegu on külarahva kooskäämiskohaga, kus on aastaid korraldatud jaanipäävapidustusi ning muid rahvalikke kogunemisi.

Ingli kinnistul kasvab vähesel määral kõrghaljastust, detailplaneeringu mõjualasse jääv kinnistu Randvere tee 20a on kaetud klindimetsaga.

PlanS § 142 nimetatud detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhindang 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 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.

KSH kaalumisel on lähtutud KeHJS § 33 lõigetes 3 – 5 sätestatud kriteeriumidest ning asjaomaste asutuste seisukohtadest. Antud juhul koostati strateegilisele planeerimisdokumendile KSH eelhindang ja küsiti seisukohta Keskkonnaametilt. KSH eelhindangu kohaselt ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine vajalik alljärgnevatel põhjustel:

1. Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, sh näiteks tootmist, ulatusliku elamurajooni rajamist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmekke või mürataseme suurenemist;
2. Teatud mõjuga on ka ehitustööd. Tegemist on tavapärase 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

² Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22)

https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi_RV_VM_tp_kehtestamisele.JPG

keskkonnakaalutluste integreerimisega teistesse valdkondadesse, samuti puudub seos Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisega;

4. Planeeringualale ega selle lähialale ei jää Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitstavate liikide elupaikasid ega kaitstavaid looduse üksikobjekte. Piirkonnas asub Lubja klindiastangu maastikukaitseala, Haabneeme klindiastangu maastikukaitseala ja III kaitsekategooria taime karulauk kasvukoht, kuid planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, lähtuvalt tegevuse iseloomust;

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.

Keskkonnaamet asus 22.07.2022 kirjaga nr 6-5/22/12871-2 (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 15-3/3104-1) seisukohale, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Detailplaneeringu lähteseisukohtade osas Keskkonnaametil ettepanekuid ei olnud. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik PlanS § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

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 vallavalitsus (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, 74001, tel 6028 800), detailplaneeringu koostaja on Tartu Arhitektuuribüroo OÜ (registrikood 10439501).

Viimsi Vald (Vald), Mittetulundusühing Lubja Külaselts (Huvitatud isik), keda esindab juhatuse liige Raimo Tann ning töövõtja Tartu Arhitektuuribüroo OÜ, keda esindab juhatuse liige Urmas Makrjakov, sõlmisid 14.09.2022 Lubja külas, kinnistu Ingli detailplaneeringu tehnilise koostamise lepingu (registreeritud valla majanduslepingute registris 19.09.2022 numbriga 2-10.1/468).

Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti detailplaneeringu koostamisest Huvitatud isikuga leping (registreeritud valla majanduslepingute registris 19.09.2022 numbriga 2-10.1/469), mille kohaselt kohustub Huvitatud isik sõlmima Vallaga notariaalse lepingu, milles muuhulgas lepatakse kokku kohustuste täitmise tähtaegades, lepingulistest tagatistest (sh leppetrahvid, hüpoteegid, üleandmist tagavad eelmärked) ja muudes lepingus käsitlemata, kuid planeeritava ala detailplaneeringu menetlemise ja elluviimise eelduseks olevates tingimustes. Huvitatud isik võtab kohustuse võõrandada Vallale tasuta planeeritava ala jagamisel moodustuva(d) avalikuks kasutamiseks ette nähtud transpordimaa sihtotstarbega krundi(d) ja seadma tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse detailplaneeringuga planeeritava terviseraja avalikuks kasutamiseks, sh ehitamiseks, omamiseks, kasutusse andmiseks, teenindamiseks, hooldamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks.

Lähtudes eeltoodust ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 128 lõikest 1 ja § 142, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 31 punktist 1, § 33 lõike 2 punktist 3, § 35 lõigetest 3 ja 5 ning aluseks võttes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku MTÜ Lubja Külaselts 17.11.2021 avalduse (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/6175)

Viimsi Vallavolikogu

OTSUSTAB:

1. Algatada detailplaneering Lubja külas, kinnistul Ingli, Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks pereelamumaast ja osaliselt haljasala maast, puhke- ja virgestusmaast ning kaitsehaljastuse maast kultuuri- ja spordiasutuse maaks (ÜK) ning äri- ja teenindustevõtte maaks (Ä). Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus kogukonnakeskuse, välilaululava ja avalikult kasutatava terviseraja ehitamiseks, sh lahendatakse juurdepääsud ja liikluskorralduse põhimõtted, hoone tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ja maa-ala haljastamise põhimõtted. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11, 12, 17, 19, 20 ja 22 määratud ülesanded, mille loetelu võib menetluse käigus täieneda, kui selleks ilmnevad objektiivsed vajadused.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt otsuse lisale 1.
3. Mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist Lubja külas, kinnistu Ingli detailplaneeringule.
4. Otsuse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, tel. 6028 800, <http://www.viimsivald.ee/>).
5. Otsus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Lauri Hussar

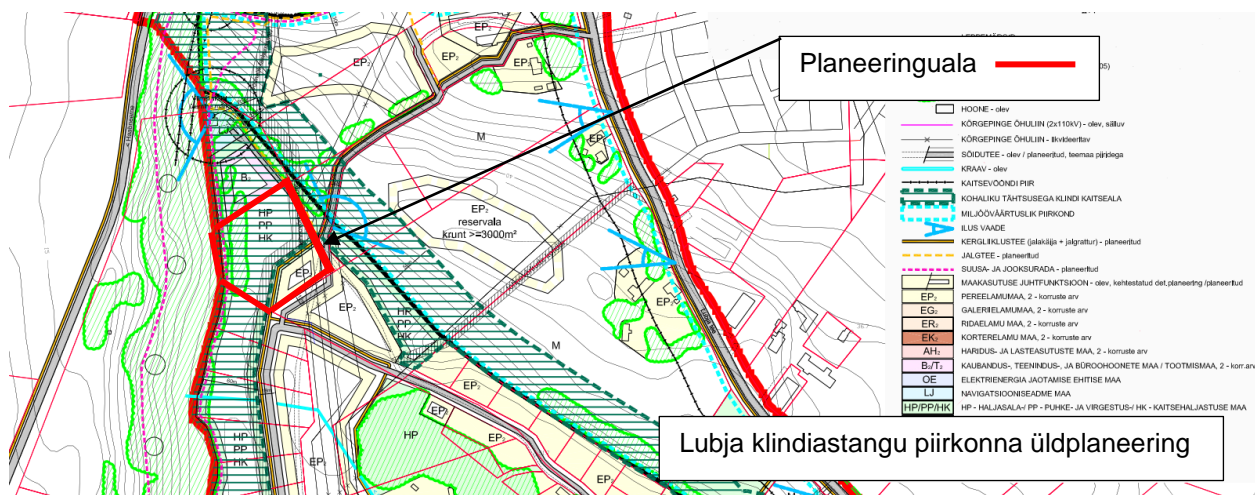
Volikogu esimees

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala suurus on 10 028 m² ja see paikneb Lubja küla lääneserva keskosas, hõlmates maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuse Ingli (89001:010:1552). Detailplaneeringu mõjuala võib osaliselt ulatuda ka kinnistule Randvere tee 20a (89001:001:1790). Planeeringuala piirneb kinnistutega Viimsi tulepaak 232 (89001:010:0177), Papli (89001:010:1554), Tuletorni puiestee L2 (89001:001:1050), Lubja tee 31 (89001:010:8730) ja Kõrgemäe põld 1 (89001:010:1404). Detailplaneeringu alal kehtivat detailplaneeringut ei ole.

Planeeringualal esineb nii kõrghaljastust kui ka lagedat rohumaad, hooneid planeeringualal ei ole, kuid on ehitatud kaetud laululava, katmata tantsupõrand ja istepingid. Juurdepääs kinnistutele tuleb rajada Paenurme teelt ja Tuletorni puiesteelt, perspektiivis luuakse teeühendus ka lõuna poolt Paelille tee jätkuna. Planeeritava ala ligikaudne asukoht on piiritletud punase kontuuriga alloleval Lubja klindiastangu piirkonna üldplaneeringu kaardil:



2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmine pereelamumaa ja osaliselt haljasala maast, puhke- ja virgestusmaast ning kaitsehaljastuse maast kultuuri- ja spordiasutuse maaks (ÜK) ning äri- ja teenindusettevõtte maaks (Ä), maa-ala kruntideks jaotamine ja ehitusõiguse määramine kogukonnakeskuse hoone, välilaululava ja avalikult kasutatava terviseraja ehitamiseks. Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoone arhitektuurilised, kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis tuleb sobitada ümbritsevasse keskkonda, kujundades naaberaladega ruumilise terviklahenduse. Detailplaneeringuga piiritletakse hoonestusalad, määratakse tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning muud planeerimisseaduse §-s 126 lõikes 1 nimetatud kohased ülesanded.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

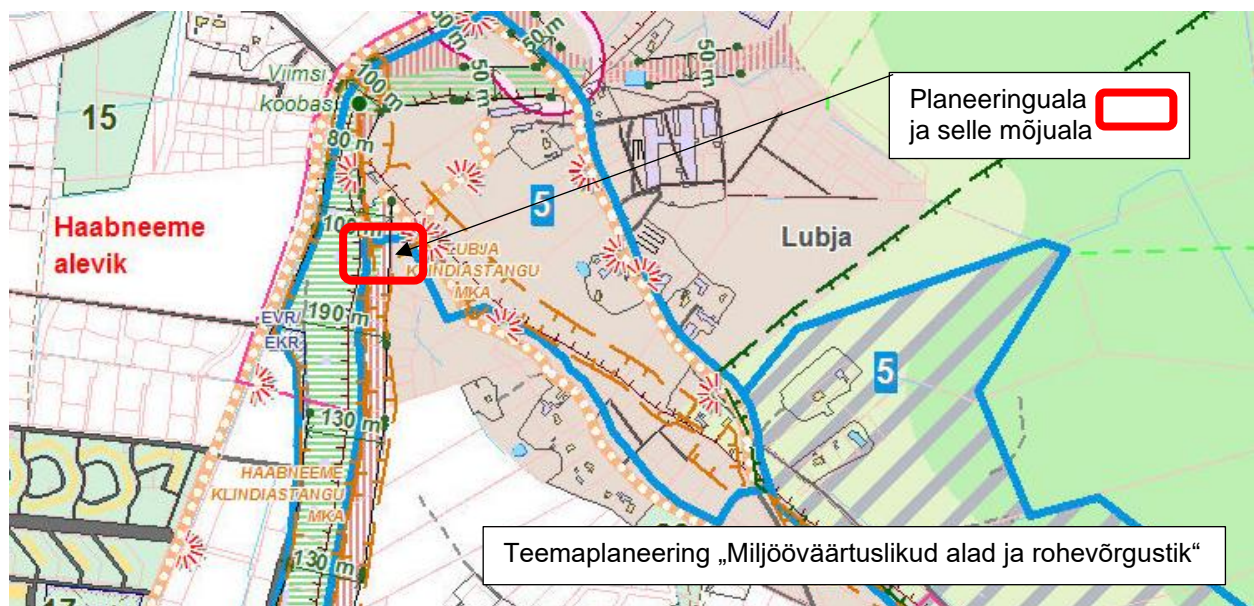
Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeringuala kruntideks jaotamine, kruntide sihtotstarbe määramine, kruntide hoonestusala määramine; kruntide ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning 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 seadmine ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine; eraõigusliku isiku kinnisasjal asuva olemasoleva või kavandatava puhkeala avalikult kasutatavaks alaks määramise vajaduse märkimine; eespool loetletud ülesannete täitmiseks avalikes huvides omandamise, sh sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine; põhjendatud juhul nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav; muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

4. Vastavus üldplaneeringule:

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Lubja küla klindiasangu piirkonna üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarvete muutmiseks pereelamumaast (EP) ja osaliselt haljasala maast (HP), puhke- ja virgestusmaast (PP) ning kaitsehaljastuse maast (HK) kultuuri- ja spordiasutuse maaks (ÜK) [detailplaneeringu liigi järgi kultuuri- ja spordiasutuse maa (ÜK), katastriüksuse sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa (Üh)] ning äri- ja teenindusettevõtte maaks (Ä) [detailplaneeringu liigi järgi kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK), katastriüksuse sihtotstarve ärimaa (Ä)]. Maakasutuse juht- ja sihtotstarbed võivad krundi kasutamise spetsiifikast lähtudes detailplaneeringu menetluse käigus täpsustuda.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.“ muutmiseks osas, mis reguleerib ehitustingimusi puhveralal.



5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

- 5.1. Planeeringualasse kuulub kinnistu Ingli (89001:010:1552). Sõltuvalt planeeringulahendusest võib selle mõjuala ulatuda ka osaliselt kinnistule Randvere tee 20a (89001:001:1790).
- 5.2. Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui 1 aasta vanusele topo-geodeetilisele alusplaanile, mõõdistada vähemalt 20 meetri laiune ala väljaspool planeeritava ala piiri. Juhul kui detailplaneeringu vastuvõtmise ja kehtestamise vahele jääb enam kui 1 aasta, tuleb teostada geodeetilisele alusplaanile muudatuste mõõdistamine ja maamõõdufirma poolt tuleb võtta võrguvaldajatelt uued kooskõlastused. Mõõdistuse peab

olema koostanud litsentseeritud maamöödufirma vastavalt vabariigis kehtivale korrale ja see peab olema vallavalitsusele üle antud 10 päeva jooksul töö valmimisest. Töö esitada keskkonna- ja planeerimisosakonnale toimikuna ja CD-l. Kui topo-geodeetiline alusplaan ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.

- 5.3. Detailplaneering koostada kooskõlas piirkonnas kehtivate asjakohaste üldplaneeringutega ja üldplaneeringu teemaplaneeringutega (leitavad valla kodulehelt: <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/uldplaneeringud/kehtestatud-uldplaneeringud>), välja arvatud osas, millega detailplaneering teeb käesoleva otsuse alusel ettepaneku üldplaneeringute muutmiseks. Detailplaneeringu koosseisus esitada ruumiline analüüs ja tuua välja seosed naaberaladega ning seletuskirjas esitada põhjendused liigilt üldisemate planeeringute detailplaneeringuga muutmise vajaduse kohta.
- 5.4. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Harju maakonnaplaneeringu 2030+ toodud rohevõrgustiku kasutustingimusi ning hinnata mõju rohetaristule, selle säilimisele ja toimimisele (leitav: <https://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/harjumaa/harju-maakonnaplaneering-2030/>, vt seletuskirja ptk 3.3.1 „Roheline võrgustik“).
- 5.5. Detailplaneeringuga on lubatud määrata ehitusõigus kogukonnakeskuse hoone ehitamiseks väljaspool kaitseala.
- 5.6. Detailplaneeringuga on täiendavalt lubatud määrata ehitusõigus välilaululava ja avalikult kasutatava terviseraja jmt rajatiste ehitamiseks.
- 5.7. Detailplaneeringuga tagada hoone kõrgetasemeline arhitektuurne kvaliteet ja esteetiline väljanägemine (hoone peab olema vaadeldav igast küljest) ning sobivus ümbritsevasse ehitatud- ja looduskeskkonda.
- 5.8. Krundile kavandatava parkla ja naaberalade vahele näha ette erineva kõrgusega puu- ja põõsarindega istutusosalad.
- 5.9. Detailplaneeringuga lahendada juurdepääs krundile. Avalikult teelt on hetkel juurdepääs vaid Tuleorni puiesteelt, kus maapinna kõrguste vahe on väga suur. Detailplaneeringuga näidata ka perspektiivsed juurdepääsud (läbi eramaade) kaugult Paenurme tee pikendusena ja lõuna suunalt, mis ühendatakse tulevikus Paelille teega. Selleks moodustada detailplaneeringuga eraldi teemaa sihtotstarbega krunt.
- 5.10. Parkimine lahendada krundisiselt, vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ normatiividele. Teemaal parkimine ei ole lubatud.
- 5.11. Lahendada sademevee ärajuhtimine, vastavalt Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna väljastatud tehnilistele tingimustele. Eelistada säästlikke sademeveelahendusi, sh sademevee taaskasutust.
- 5.12. Vee- ja reoveekanaliseerimise lahendus planeerida vastavalt ÜVK arengukavale ja AS-i Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 5.13. Detailplaneeringu koostamisel arvestada keskpinge elektriõhuliinidest tulenevate kitsendustega, detailplaneeringuga näha ette õhuliinide asendamine maakaabliga.
- 5.14. Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgeenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisaldus ja

vastavalt mõõtmistulemustele rakendada (ehituslikke) meetmeid radooni siseruumidesse imbumise tõkestamiseks. Detailplaneeringus määrata asjakohased nõuded ehitusprojekti koostamisele.

- 5.15. Detailplaneering peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ <https://planeerimine.ee/2020/04/valminud-on-planeeringu-jooniste-kihtide-vormistamise-juhend/>.
- 5.16. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt kontaktvööndi analüüs, tugiplaan, põhijoonis ja tehnovõrkude joonis (M 1:500), haljastuse lahendus (võib olla põhijoonisel). Detailplaneeringu seletuskirja eraldi peatükis esitada põhjendused liigilt üldisemate planeeringute detailplaneeringuga muutmiseks.
- 5.17. Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn, avalikustamiseks *.pdf) ning kehtestamiseks minimaalselt kolmes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt (CD-l). Digitaalsed failid peavad olema L-EST koordinaatsüsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.
- 5.18. Planeeringu vormistamisel kasutada ruumilise planeerimise leppemärke (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Viimsi valla kodulehelt: <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/planeeringute-leppemargid>.
- 5.19. Enne detailplaneeringu kehtestamist peab olema otsustatud detailplaneeringuga kavandatud juurdepääsutee ja tehnovõrkude rajamise kohustus ning nende omandikuuluvus.

6. Vajalikud uuringud:

- 6.1. Topo-geodeetiline uuring
- 6.2. Dendroloogiline uuring

7. Vajalikud kooskõlastused:

- 7.1. Põhja-Eesti Päästkeskus

8. Kirjalikud seisukohad:

- 8.1. Planeeringuala kinnisasjade omanikud
- 8.2. Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

9. Kaasatavad isikud:

- 9.1. Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad
- 9.2. Naaberkinnisasjade omanikud

Lubja külas, kinnistute Ingli ja osaliselt Randvere tee 20a detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang

1. Ülevaade kavandatavast tegevusest

1.1 Tegevuse eesmärk ja vajadus

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist muuta Lubja küla kinnistu Ingli Lubja klindiastangu piirkonna üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarbe pereelamumaast ja osaliselt haljasala maast, puhke- ja virgestusmaast ning kaitsehaljastuse maast kultuuri- ja spordiasutuse maaks (ÜK) ning äri- ja teenindusettevõtte maaks (Ä). Planeeringuga nähakse ette maa-ala kruntideks jaotamine ja ehitusõiguse määramine kogukonnakeskuse hoone, välilaululava ja avalikult kasutatava terviseraja ehitamiseks.

Planeeringuala suurus on 10 028 m².

1.2 Kavandatava tegevuse kirjeldus

Detailplaneeringuga jagatakse planeeringuala kruntideks ja määratakse ehitusõigus ühekorruselise kogukonnakeskuse hoone, välilaululava ja avalikult kasutatava terviseraja ehitamiseks, lahendatakse juurdepääsud ja liikluskorraldus ning määratakse tehnovõrkude asukohad ning maa-ala haljastamise põhimõtted.

1.3 Planeerimisdokumendi elluviimise aeg

Planeerimisseaduse § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneering lähiaastate ehitustegevuse alus, PlanS mõtte kohaselt võib lähiaastad sisustada 5 aastaga. Hetkel ei ole detailplaneeringu täpne elluviimise aeg teada, kuna see sõltub suuresti rahastusmeetmetest.

2. Vastavus kehtivatele õigusaktidele ja strateegilistele planeerimisdokumentidele

2.1 Harju maakonnaplaneering

Maakasutuselt ja visioonilt vastab detailplaneering Harju maakonnaplaneeringule 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 korraldusega nr 1.1-4/78).

2.2 Detailplaneering on Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneeringut (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 29.04.2008 määrusega nr 7) muutev.

2.3 Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväertuslikud alad ja rohevõrgustik“ muutmiseks osas, mis reguleerib ehitustingimusi puhveralal. Üldplaneeringu teemaplaneeringu kohaselt puhveralal võib maakasutust tulevikus muuta ainult, kas kehtivas Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus määratud juhtfunktsioonile vastavalt või maatulundusmaaks või haljasalaks ja pargiks vms haljastuse olemasolu tagaval viisil kasutatavaks üldmaaks või veekogu maaks või kaitsealuseks maaks. Puhveralale uusi suuremahulisi tootmis- ja äriobjekte (kontorid, ärid, teenindusotstarbelised ehitised) ei ehitata ega laiendada (ehitusseaduse §2 lg7 mõistes). Üldplaneeringu teemaplaneeringus loetakse suuremahulisteks äri- ja tootmisobjektideks üle 100 m² ehitusaluse pindalaga ja enam kui kahe korrusega hooneid. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse muuta Lubja küla kinnistute Ingli ja osaliselt Randvere tee 20a Lubja klindiastangu piirkonna üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarbe pereelamumaast ja osaliselt haljasala maast, puhke- ja virgestusmaast ning kaitsehaljastuse maast kultuuri- ja spordiasutuse maaks (ÜK) ning äri- ja teenindusettevõtte maaks (Ä). Käesoleva detailplaneeringuga kavandatava ehitise maht on ligikaudu 2 800 m².

2.4 Vastavus kehtivatele õigusaktidele. Kavandatavat tegevust reguleerivaks õigusaktiks on looduskaitseseadus (LKS) ja selle alamaktid. Lisaks tuleb tagada kavandatava tegevuse

vastavus keskkonnaseadustiku üldosa seadustega ning ehitusseadustikuga.

Detailplaneering ei ole vastuolus teiste õigusaktidega ja vastab kehtivatele õigusaktidele.

2.5 Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonkaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

KSH keskseks eesmärgiks on nimetatud strateegilise planeerimisdokumendiga kaasnevate keskkonnamõjude kohta informatsiooni kogumine ja analüüsimine ning keskkonkaalutluste integreerimine planeerimise protsessi selle võimalikult varajases staadiumis ja planeeringute hierarhia suuremast tasandist alates.

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

2.6 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 10 028 m² ja see paikneb Lubja küla lääneserva keskosas, hõlmates maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuse Ingli (89001:010:1552). Detailplaneeringu mõjualasse võib kuuluda ka osaliselt kinnistu Randvere tee 20a (89001:001:1790). Planeeringuala piirneb kinnistutega Viimsi tulepaak 232 (89001:010:0177), Papli (89001:010:1554), Tuletorni puiestee L2 (89001:001:1050), Lubja tee 31 (89001:010:8730) ja Kõrgemäe põld 1 (89001:010:1404). Detailplaneeringu alal kehtivat detailplaneeringut ei ole.

Planeeringualal esineb nii kõrghaljastust kui ka lagedat rohumaad, hooneid planeeringualal ei ole, kuid on ehitatud kaetud laululava, katmata tantsupõrand ja istepingid. Juurdepääs kinnistutele tuleb rajada Paenurme teelt ja Tuletorni puiesteelt, perspektiivis luuakse teeühendus ka lõuna poolt Paelille tee jätkuna. Hetkel on juurdepääs planeeringualale pinnastee kaudu.

4. Mõjutatava keskkonna kirjeldus

4.1 Geoloogia ja hüdrogeoloogia

Põhja-Eesti rannikumadaliku ja Soome lahe saarte maastikurajoonis moodustavad aluspõhja valdavalt agu- ja vanaladekonna kergelt kulutatavad terrigeensed settekivimid. Aluspõhja moodustavad pealmise osa vendi ja kambriumi ladestu savid, aleuoliidid ja liivakivid, paekalda jalamil kohati ka alamordoviitsiumi oobulusliivakivid, argilliidid, savid ja glaukoniitliivakivid. Aluspõhja pealispind asub rannikumadalikul valdavalt vahemikus -20 ja +20, rannikumadaliku lõunaserval ulatuvad aluspõhjakiivid kohati peaaegu maapinnale.

Valdavalt on piirkonnas põhjavesi kaitsmata.

4.2 Taimestik ja loomastik

Planeeringualal esineb nii kõrghaljastust kui ka lagedat rohumaad. Ingli kinnistul kasvab vähesel määral kõrghaljastust, planeeringuala mõjualas (kinnistul Randvere tee 20a) kasvab klindimets. Klindimetsa puhul on tegemist valdavalt lehtpuumetsaga, kus domineerivad lepad, vahtrad, pihlakad.

Arvestades asjaolu, et planeeringualal asuvad aktiivses ja igapäevases kasutuses olev laululava, katmata tantsupõrand ja istepingid, ei ole ala eeldatavalt oluliseks pesitsuspaigaks kaitsealustele linnu- ja loomaliikidele.

4.3 Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustik

Planeeringuala asub osaliselt Lubja klindiastringu maastikukaitsealal (edaspidi MKA), detailplaneeringu mõjuala võib ulatuda ka osaliselt Haabneeme klindiastringu MKA-le. Mõlemad kaitsealad on kohaliku tasandi kaitsealad, kaitsealade valitseja on Viimsi vald. Lubja küla

Randvere tee 20a kinnistul asub ka III kaitsekategooria taime karulaugu leviala.

Planeeringualale ega selle mõjualale ei jää Natura 2000 võrgustiku alasad, hoiualasad, püsielupaikasad, kaitstavate liikide elupaikasad ega kaitstavaid looduse üksikobjekte. Planeeringualast ca 250 m kaugusele põhjapoole jääb kaitsealune Viimsi koobas (reg. kood KLO4001081).

4.4 Muinsuskaitse

Detailplaneeringu alal ja lähiümbruses ei ole teadaolevalt muinsuskaitse objekte.

4.5 Jääkreostus

Lubja küla Randvere tee 20a kinnistul klindiasangu jalamil on 1992. aastal tuvastatud 4. kategooria jääkreostuse ala Mereväe Viimsi kütusebaasi ala 2 (reg. kood JRA0000168). Kütusemahutite avariiväljalasus tõttu tekkinud pinnasereostus levib lokaalselt endiste kütusemahutite telliskividest tuletõkkemüüride asukohtades. Lubja küla Ingli kinnistul ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust ning alal ei ole varasemalt toimunud tootmist ega muud keskkonnaohtlikku tegevust.

Seetõttu ei ole eeldada ka olulist pinnase- või põhjavee reostust, mis seaks piiranguid edasisele ehitustegevusele.

5. Kavandatava tegevusega kaasnev mõju

Detailplaneering on Lubja klindiasangu piirkonna üldplaneeringut muutev, mistõttu tuleb planeerimisseaduse § 142 lõike 6 kohaselt anda eelhinnang ning kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) koostamise vajalikkust detailplaneeringule, samuti keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punktides 1 ja 3 tulenevalt 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.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kuulu olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka keskkonnamõju hindamise ja juhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 nimekirja kohaselt.

Arvestades planeeringuala paiknemist, piirkonna keskkonnatingimusi ja kavandatavaid tegevusi ning lähtudes KeHJS § 33 toodud kriteeriumidest hinnatakse mõju allpool toodud kriteeriumide alusel.

5.1 Maakasutuslikud mõjud

Vastavalt kehtestatud Lubja klindiasangu piirkonna üldplaneeringule on kinnistute maakasutuse juhtotstarve pereelamumaa ja osaliselt haljasala maa, puhke- ja virgestusmaa ning kaitsehaljastuse maa. Lubja küla klindiasangu piirkonna üldplaneeringu seletuskirja kohaselt moodustatava kohaliku tähtsusega klindi kaitsealal on keelatud hoonestamine, sõiduteede rajamine, kõrghaljastuse likvideerimine. Kaitseala maastiku säilitamiseks ja väärtuse suurendamiseks peab ala hooldama (võsaraie, vaadete avamine, niitmine) ja vältima ala prügistamist. Üle lääneklindi serva ulatuva puistu võraga läänetuulte eest varjatud maa-ala sobib hästi rekreatsioonialaks elurajoonile (teemapargid, installatsioonid jms.).

Arvestades asjaolu, et Ingli kinnistul on käesoleval hetkel kaetud laululava, katmata tantsupõrand ja istepingid ja asjaolust, et eelnimetatud rajatised on inimeste poolt aktiivses kasutuses, ei oma tegevus maakasutuslikust seisukohast olulist mõju.

5.2 Maastik

Tegemist on suhteliselt tasase osaliselt kõrghaljastatud maaga, mis on tõusuga nii kinnistu põhjasuunas ja lõunasuunas. Planeeringuala ümbritsevad kinnistud on hoonestamata. Arvestades asjaolu, et Ingli kinnistul on käesoleval hetkel kaetud laululava, katmata tantsupõrand ja istepingid ja asjaolust, et eelnimetatud rajatised on inimeste poolt aktiivses kasutuses ning planeeringuala maastik on juba inimtegevusest mõjutatud, tulenevalt tegevuse iseloomust ja

asukohast, olulist mõju maastikule ei esine.

5.3 Mõju kaitstavatele loodusobjektidele, sh Natura 2000 võrgustiku aladele

Planeeringualale ega selle lähialale ei jää Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid. Detailplaneeringu mõjualas oleval kinnistul Randvere tee 20a asub III kaitsekategooria kaitsealuse taimede karulaugu kasvukoht. Arvestades asjaolu, et kõnealune karulaugu kasvukoht piir jääb detailplaneeringuga kavandatavat ehitise tugipostist umbkaudu 8m kaugusele, siis olulist mõju karulaugu kasvukohale ei esine. Planeeringuala hõlmab osaliselt Lubja klindiasdangu maastikukaitseala (edaspidi MKA) ja mõjuala võib ulatuda ka Haabneeme klindiasdangu MKA-le.

Haabneeme klindiasdangu MKA kaitse-eeskirja § 4 lõike 2 punkti 2 kohaselt on kaitsealal kaitseala valitseja nõusolekul ehitamine lubatud, eelistatud on puhke- ja õppesihotstarbeliste rajatiste ehitamine vaiadele, so maapinna kohale, kuna ainult nii on võimalik vältida muld- ja taimkatte kahjustamist. Detailplaneering arvestab kaitse-eeskirjas sätestatud soovituselga ning juhul kui ehitusõigusega hõlmatud hoone juurde kavandatakse ehitise, mis ulatub Haabneeme klindiasdangu MKA-le (nt sild või terrass), siis rajatakse see postidele.

Lubja klindiasdangu MKA kaitse-eeskirja kohaselt on Lubja klindiasdangu MKA kaitse-eesmärk kaitsta elupaigatüüpi, mida nõukogu direktiiv 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta nimetab I lisas. Selleks on Tilio-Acerion-kooslustega nõlvade, rusukallete ja jäärakute metsad (9180*) ja piirkonnas olulist maastikuelementi klindiasdangut. Lubja klindiasdangu MKA kaitse-eeskirja § 4 kohaselt on kaitsealal lubatud kaitseala valitseja nõusolekul rajatiste ehitamine. Rusukalletele puhke- ja õppesihotstarbeliste rajatiste ehitamine on soovitud vaiadele, s.o. maapinna kohale, kuna ainult nii on võimalik vältida muld- ja taimkatte kahjustumist. Määruse § 4 kohaselt on kaitseala valitseja nõusolekul lubatud hoonete ehitamine Lubja klindiasdangu piirkonna üldplaneeringu kohase detailplaneeringu alusel. Majaka ja vana lossi vahetusse lähedusse on kavandatud Lubja küla kiigeplats ning perspektiivis laululava ja kohvik-abihoone parklaga.

Viimsi Vallavalitsus kinnitas 11.03.2011 määrusega nr 10 Lubja klindiasdangu maastikukaitseala 2011-2014 tegevuskava. Eelnimetatud tegevuskava järgi on kavandatud maastikukaitsealale vaateplatvormi rajamine. Täna sel hetkel on maapinnal vaade takistatud nõlvadel kasvavate puude ja põõsaste poolt. Vaate avamiseks ei saa aga haljasmassi vähendada ja puud maha raiuda, kuna haljastus moodustab klindi pealsele tuulemüüri ning puude juured takistavad klindi erosiooni. Koht on Eesti kontekstis erakordne ning oluline on selle avamine avalikuks kasutuseks. Seega on teostatav lahendus horisontaalselt klindi kohale välja ulatuv vaateplatvorm. Lahendus ei kaota vaate suursugususes võrreldes majakaga ega kahjusta ka ala miljööväärtust. Samas pakub külastajatele meelde jääva elamuse, kuna panoraami imetlemiseks tuleb minna läbi puude võrade. Käesoleva planeeringuga klindiasdangu kohale kavandatava eenduva ehitise osa toetuslahendus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

Arvestades asjaolu, et planeeringualale kavandatav ehitise on ette nähtud rajada eelnimetatud MKA tegevuskava raames ja edasise projekteerimise käigus on võimalik ehitise projekteerida nõnda, et klindiasdangule ja sealsele metsakooslusele eeldatavalt olulist mõju ei kaasne, ei ole ette näha olulist negatiivset mõju kaitstavatele loodusobjektidele.

5.4 Mõju pinnasele, pinna- ja põhjaveele, mõju veekogule

Mõju pinnasele avaldub peamiselt ehitusalustele aladele ja on lokaalne. Ehitiste rajamisel ja edasisel kasutamisel ei toimu eeldatavalt saasteainete heidet põhjavette. Ehitustegevuse käigus on veevõtt ja reoveeteke eeldatavalt minimaalsed, mis kaasnevad peamiselt olmetegevusega. Mõju pinna- ja põhjaveele võib avalduda avariiolekorrast. Suuri õnnetusi ja avarisiid eeldada ei ole. Planeeritaval alal on põhjavesi valdavalt kaitsmata. Veevarustus ja reovee kanaliseerimine lahendatakse Viimsi valla ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni teenuse operaatoriga (AS Viimsi Vesi) vastavate lepingute alusel. Ehitusaegse ja edasise tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist mõju pinnasele, pinna- ja põhjaveele ega veevarustusele.

5.5 Mõju veerežiimile

Eeldatavalt olulist negatiivset mõju veerežiimile ei ole. Mõningasel määral võib hoonete rajamine mõjutada ala veerežiimi, kuid pigem on mõju lokaalne.

5.6 Mõju mullastikule

Kavandatava tegevuse mõju mullastikule jääb ehitustegevusega kaasnevale alale. Arvestades, et Ingli kinnistul on käesoleval hetkel kaetud laululava, katmata tantsupõrand ja istepingid ja et eelnimetatud rajatised on inimeste poolt aktiivses kasutuses ning planeeringuala maastik ja mullastik on juba inimtegevusest mõjutatud, olulist negatiivset mõju eeldatavalt ei kaasne.

5.7 Mõju temperatuurile, sademetele, tuulele

Oluline mõju kliimateguritele puudub.

5.8 Valgus, soojus, kiirgus, lõhn

Valguse-, soojuse-, lõhna- ja kiirgusreostust kavandatava tegevusega ei kaasne, lähtuvalt tegevuse iseloomust.

5.9 Taristu rajamisega kaasnevad mõjud

Juurdepääs planeeringualale tuleb rajada Paenurme teelt ja Tuletorni puisteelt, perspektiivis luuakse teeühendus ja lõuna poolt Paelille tee jätkuna. Eeldatavalt on taristu rajamisega kaasnev mõju lokaalne.

5.10 Ehituskeeluvööndi vähendamisega kaasnevad mõjud

Planeeritava tegevuse elluviimiseks ei ole vaja vähendada ehituskeeluvööndit.

5.11 Mürä ja vibratsioon

Olulist mürahäiringut ja vibratsiooni ei kaasne. Vähesel määral ja lühiajaliselt võib avaldada mõju ehitusaegne müra.

5.12 Mõju välisõhu kvaliteedile

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

5.13 Jäätme- ja energiamahukus, loodusvarade kasutus

Kavandatava tegevuse käigus tekib jäätmeid, kuid mitte olulises koguses. Jäätmete ke on seotud peamiselt ehitustegevusega ning hiljem olmetegevuses tekkivate jäätmetega. Seaduse kohase jäätmekäitluse korral on mõju minimaalne.

Hoonete rajamine ja edasine kasutus ei eelda olulist loodusvarade kasutust ning ei ole ülemäära energia- ega jäätmemahukas. Tegevuse iseloomust lähtudes ei ole näha olulise keskkonnamõju kaasnemist.

5.14 Tegevusega kaasnevate avariilukordade esinemise võimalikkus

Keskkonna- või terviseohtlike avariilukordade esinemine on nõuetekohase tegevuse korral vähetõenäoline. Kavandatav tegevus ei ole oma iseloomult ohtlik, sh kavandatava tegevusega ei kaasne ohtlike ainete transporti ega hoiustamist. Lekete tuvastamisel või avariide korral tuleb reostus koheselt likvideerida vastavalt kehtivatele nõuetele.

5.15 Sotsiaal-majanduslikud mõjud

Elukeskkonna kvaliteet moodustub mitmetest teguritest, mille olulisus iga inimese jaoks sõltub isiklikest väärtushinnangutest. Teguritena võib välja tuua ligipääsu rohealadele, piirkonna erinäolisust elustiilide seisukohalt või heakorda. Kavandatava tegevusega (sh. terviseraja rajamisega) suureneb klindiasangu pealse roheala külastatavus ja kogukonna jaoks luuakse paremad tingimused koosviibimiseks ja looduses viibimiseks. Planeeritava tegevusega eeldatavalt elanikkonnale negatiivset mõju ei avaldu.

5.16 Ruumiline mõju

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

5.17 Kumulatiivsed mõjud

Kumulatiivsed mõjud on inimtegevuse eri valdkondade mõjude kuhjumisest tingitud mõjud, mis võivad hakata keskkonda oluliselt mõjutama. Kuigi eraldi võttes võivad üksikud mõjud olla

ebaolulised, võivad need aja jooksul ühest või mitmest allikast liituda ja põhjustada loodusressursside seisundi halvenemist. Eeldatavalt kumulatiivset mõju tegevusega ei kaasne.

5.18 Piiriülene mõju

Piiriülene mõju 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. Seisukohta küsiti Keskkonnaametilt, kes asus lähtudes esitatud materjalidest ja teadaolevast informatsioonist 22.07.2022 kirjaga nr 6-5/22/12871-2 (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 15-3/3104-1) 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.

7. Hindamistulemuste kokkuvõte

7.1 Strateegilise planeerimisdokumendi nimetus ja eesmärk

Nimi: Lubja külas, kinnistu Ingli detailplaneering.

Eesmärk: Detailplaneeringuga muudetakse Lubja küla klindiasangu piirkonna üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve pereelamumaast ja osaliselt haljasala maast, puhke- ja virgestusmaast ning kaitsehaljastuse maast kultuuri- ja spordiasutuse maaks (ÜK) ning äri- ja teenindusettevõtte maaks (Ä).

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

Detailplaneeringu koostamise algataja on Viimsi Vallavolikogu, kehtestaja Viimsi Vallavolikogu, korraldaja Viimsi Vallavalitsus (mõlema aadress Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald). Detailplaneeringu koostaja on Tartu Arhitektuuribüroo OÜ.

7.3 Teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega esinev vastuolu või vastuolu puudumine

Detailplaneeringuga on kavas muuta kehtivat Lubja küla klindiasangu piirkonna üldplaneeringut.

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

Detailplaneeringuga muudetakse Lubja küla klindiasangu piirkonna üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve pereelamumaast ja osaliselt haljasala maast, puhke- ja virgestusmaast ning kaitsehaljastuse maast kultuuri- ja spordiasutuse maaks (ÜK) [detailplaneeringu liigi järgi kultuuri- ja spordiasutuse maa (ÜK), katastriüksuse sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa (Üh)] ning äri- ja teenindusettevõtte maaks (Ä) [detailplaneeringu liigi järgi kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK), katastriüksuse sihtotstarve ärimaa (Ä)]. Planeeringuala suurus on 10028 m².

Kavandatud tegevus ei avalda tõenäoliselt olulist keskkonnamõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, kuivõrd käesoleval hetkel asub planeeringualal aktiivses kasutuses olev laululava, katmata tantsupõrand ja istepingid ning Lubja klindiasangu piirkonna üldplaneeringu muudatus seisneb maakasutuse juhtotstarbe muutmises pereelamumaast ja osaliselt haljasala maast, puhke- ja virgestusmaast ning kaitsehaljastuse maast kultuuri- ja spordiasutuse maaks (ÜK) ning äri- ja teenindusettevõtte maaks (Ä). Detailplaneeringuga tehakse samuti ettepanek üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja

rohevõrgustik.“ muutmiseks osas, mis reguleerib ehitustingimusi puhveralal.

Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, sh näiteks tootmist, ulatusliku elamurajooni rajamist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ala planeerimine olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid. Planeeringus kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist lähtuvalt tegevuse iseloomust. Kavandatav tegevus ei mõjuta kaitsealaseid, kaitstavate liikide elupaikaseid ega Natura 2000 võrgustiku alasid. Detailplaneeringus kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara, sest planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liikluskoormuse, õhusaaste ega müratasemete suurenemist.

Planeeringualal on tuvastatud jääkreostust, kuid jääkreostusest mõjutatud ala ei ulatu planeeringuga kavandatava ehitiseni, samuti ei kaasne olulist mõju veekeskkonnale. Kavandatav tegevus ei põhjusta kumulatiivset ega piiriülest mõju.

Lähtudes eeltoodust ning kui detailplaneeringu koostamisel arvestatakse keskkonnakaitsealaseid õigusakte ja norme ning üldplaneeringu nõudeid, ei ole keskkonnamõju strateegiline hindamine vajalik ning planeeringuga kavandatud tegevustega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju.

7.5 Õigusaktidega vastuolu esinemine või puudumine

Õigusaktidega ei esine vastuolusid.

7.6 Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega tutvumise aeg ja koht

Eelneval kokkuleppel tööpäevadel tööajal Viimsi Vallavalitsuse keskkonna- ja planeerimisosakonnas (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, tel. 602 8859).