

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi vald

18. veebruar 2020 nr 15

Lubja küla, kinnistute Anijärve tee 6 ja Anijärve tee 8 detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Planeeritav ala asub tiheasustusosal, kus on ehitamise aluseks üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering. Algatatav detailplaneering teeb ettepaneku muuta planeeringualal Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve looduslikust rohumaast väikeelamute maaks, üldmaaks ning osaliselt transpordimaaks ning üldplaneeringu teemaplaneeringut „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“, mille kohaselt peavad Viimsi vallas kõik elamud ja nende abihooned asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal, väljapoole elamumaad uusi elamuid ja nende abihooneid rajada ei ole lubatud. Väikeelamute maa sihtotstarbega krundile määratakse ehitusõigus üksikelamu ja abihoone ehitamiseks. Ühiskondlike hoonete maa sihtotstarbega krundile määratakse ehitusõigus ühiskondliku hoone ehitamiseks. Lisaks lahendatakse detailplaneeringuga liikluskorraldus, parkimine, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeritava ala ligikaudne suurus on 0,5 ha. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse (PlanS) § 126 lõikes 1 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel täiendada.

Planeeringuala paikneb üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt reserveeritud rohevõrgustiku puhveralal, kus on eelistatud ja lubatud väikeelamute rajamine. 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. See tähendab seda, et detailplaneering ei sisalda vastuolu teemaplaneeringuga.

Alal on kehtiv Farmeri piirkonna detailplaneering (OÜ Tuvar Ehitus töö nr DP 02-100, kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 09.03.2004 otsusega nr 32), mille kohaselt moodustati üldmaa krunt pos 30 (Anijärve tee 6) ja olemasolevale pumplale moodustati tootmismaa maakasutuse juhtotstarbega krunt pos 31 (Anijärve tee 8). Farmeri piirkonna detailplaneering kaotab kehtivuse kinnistute Anijärve tee 6 ja Anijärve tee 8 (pos 31 ja 32) osas peale käesoleva otsusega algatatud detailplaneeringu kehtestamist.

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

sätetatud juhul. Samuti tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist PlanS § 124 lõikes 6 ja § 142 lõikes 6 sätestatud juhtudel. KSH kaalumisel on lähtunud KeHJS § 33 lõike 2 punktis 1 ja lõigetes 3-5 sätestatud kriteeriumidest ja asjaomaste asutuste seisukohtadest. KSH eelhinnangu kohaselt ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine vajalik järgmistel põhjustel:

1. Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, sh näiteks tootmist, ulatusliku elamurajooni rajamist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist;
2. Teatud mõjuga on ehitustööd. Tegemist on tavapäraste ehitustöödega ja nende käigus tekkivate mõjude leevendamiseks on standardsed meetmed. Avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid;
3. Hinnatav detailplaneering ei mõjuta teiste strateegiliste planeerimisdokumentide sisu ja koostamist. Tegemist ei ole strateegilise planeerimisdokumendiga, mis oleks seotud keskkonnakaalutluste integreerimisega teistesse valdkondadesse, samuti puudub seos Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisega;
4. Planeeringus kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, lähtuvalt tegevuse iseloomust. Piirkonnas puuduvad kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 alad, samuti kultuurilise väärtusega vm tundlikud objektid ja alad;
5. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta erinevate mõjutegurite lõikes olulist keskkonnamõju, samuti puudub erinevate tegurite oluline kumulatiivne mõju nii looduskeskkonnale, inimese tervisele kui varale. Kavandatava tegevusega ei kaasne piiriülest mõju.

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 29.04.2019 nr 15-3/1812).

13.05.2019 kirjaga nr 6-5/19/104-2 nõustus Keskkonnaamet korralduse eelnõus esitatuga, et kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 2² mõistes ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

29.01.2020 sõlmiti vallavalitsuse, huvitatud isikute ja planeeringu koostaja OÜ Arhitektuuribüroo Haldo Oravas vahel detailplaneeringu tehnilise koostamise ja finantseerimise leping (registreeritud valla dokumendiregistris registris numbriga 2-10.1/46).

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.

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 T. Katmann'i avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris 24.01.2019 nr 10-10/578):

1. Algatada detailplaneering Viimsi vallas Lubja külas kinnistutel Anijärve tee 6 ja Anijärve tee 8 Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks looduslikust rohumaast väikeelamute maaks, üldmaaks ning osaliselt transpordimaaks, krundipiiride moodustamiseks, ehitusõiguse määramiseks, kruntidele juurdepääsu ja liikluskorralduse lahendamiseks, tehnovõrkudega varustamise põhimõtete lahendamiseks ning krundi haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel muutuda või täieneda.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad (vt LISA 1).
3. Jätta algatamata Viimsi vallas Lubja külas kinnistute Anijärve tee 6 ja Anijärve tee 8 detailplaneeringule keskkonnamõju strateegiline hindamine (vt LISA 2).
4. Viimsi Vallavalitsuse keskkonna- ja planeerimisosakonnal avaldada otsus ajalehtedes, mille Viimsi vald on määranud ametlike teadete avaldamise kohaks, Ametlikes Teadaannetes ja valla kodulehel.
5. Kooskõlastatud detailplaneering tuleb esitada vallavolikogule vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul planeeringu lähteseisukohtade kinnitamise kuupäevast arvates. Vallavolikogu võib põhjendatud taotluse alusel pikendada detailplaneeringu esitamise tähtaega. Taotlus detailplaneeringu esitamise tähtaja pikendamiseks tuleb esitada hiljemalt kaks kuud enne detailplaneeringu esitamise tähtaja lõppemist.
6. Detailplaneeringu elluviimiseks sõlmiti 14.11.2019 detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikutega kokkulepete lepingu (registreeritud valla majanduslepingute registris numbriga 2-10.1/899), mille alusel kohustub detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik vallale tasuta üle andma moodustatava teemaa ja ühiskondlike hoonete maa krundid. Vastava notariaalse lepingu sõlmimine on detailplaneeringu kehtestamise eelduseks.
7. Otsuse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda Viimsi Vallavalitsuses.
8. Otsus jõustub teatavaks tegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

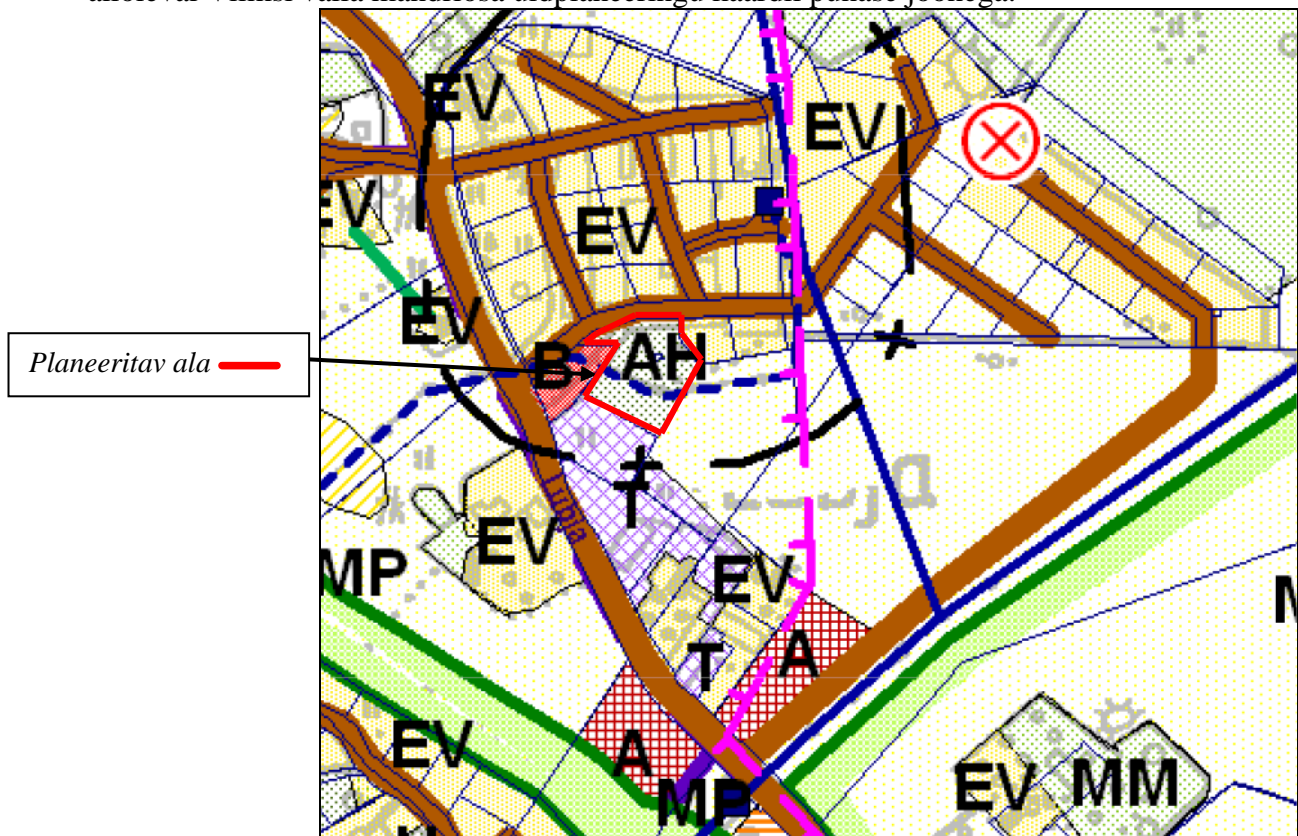
Taavi Kotka
Vallavolikogu esimees

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus

Planeeritava maa-ala suurus on ca 0,5 ha ja see asub Lubja külas, hõlmates katastri järgi üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistu Anijärve tee 6 (89001:010:2281, pindala 5010 m²) ja tootismaa sihtotstarbega kinnistu Anijärve tee 8 (89001:010:2283, pindala 24 m²). Planeeritav ala piirneb läänest tootiskruntidega, idast üksikelamutega ning lõunast hoonestamata maatulundusmaaga (üldplaneeringut muutev Kallaku ja Serva detailplaneering elamukruntide moodustamiseks on koostamisel). Juurdepääs planeeritavale maa-alale on tagatud põhjast Anijärve teelt.

Anijärve tee 6 krunt on hoonestamata ning kaetud hõreda kõrghaljastusega. Anijärve tee 8 krundil asub pumpla, mis on tänaseks lammutatud. Planeeritava maa-ala asukoht on piiritletud alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil punase joonega:



- AH – looduslik rohumaa
- B – äri- ja büroohoonete maa
- T – tööstuse ja ladude maa
- EV – väikeelamute maa
- A – üldkasutatavate hoonete maa
- MP – põllumajandusmaa
- MM – metsamaa

2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on Anijärve tee 6 (89001:010:2281, pindala 5010 m²) ja Anijärve tee 8 (89001:010:2283, pindala 24 m²) liitmine ühtseks krundiks. Tekkinud ühiskrunt jagatakse neljaks eraldiseisvaks kinnistuks – üldmaa, ühiskondlike hoonete maa, teemaa ja väikeelamute maa krundiks. Väikeelamute maa sihtotstarbega krundile määratakse ehitusõigus üksikelamu (maksimaalne ehitusalune pind 200 m², kuni 2 korrust, maksimaalne kõrgus 8,5 m) ja abihoone ehitamiseks. Ühiskondlike hoonete maa sihtotstarbega krundile määratakse ehitusõigus ühiskondliku hoone (ehitusalune pind 250 m², kuni 2 korrust, maksimaalne kõrgus 8,5 m) ehitamiseks. Ühiskondlike hoonete maa sihtotstarbega krunt ning tee ja tänavamaa sihtotstarbega krunt antakse tasuta Viimsi vallale (vastav leping registreeritud valla majanduslepingute registris numbriga 2-10.1/899). Täpne sihtotstarvete osakaal antakse detailplaneeringuga.

Planeeritaval alal kehtib Farmeri piirkonna detailplaneering (OÜ Tuvar Ehitus töö nr DP 02-100, kehtestatud 09.03.2004 Viimsi Vallavolikogu otsusega nr 32), mille kohaselt moodustati üldmaa krunt pos 30 (Anijärve tee 6) ja olemasolevale pumplale moodustati tootmismaa maakasutuse juhtotstarbega krunt pos 31 (Anijärve tee 8). Tänapäevaks on puurkaev likvideeritud ja pumppla lammutatud. Farmeri piirkonna detailplaneering kaotab kehtivuse kinnistute Anijärve tee 6 ja Anijärve tee 8 (pos 31 ja 32) osas peale käesoleva otsusega algatatud detailplaneeringu kehtestamist.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanded

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on: kruntide moodustamine; hoonestusala määramine; 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 seadmine ja eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine, muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

4. Vastavus üldplaneeringule

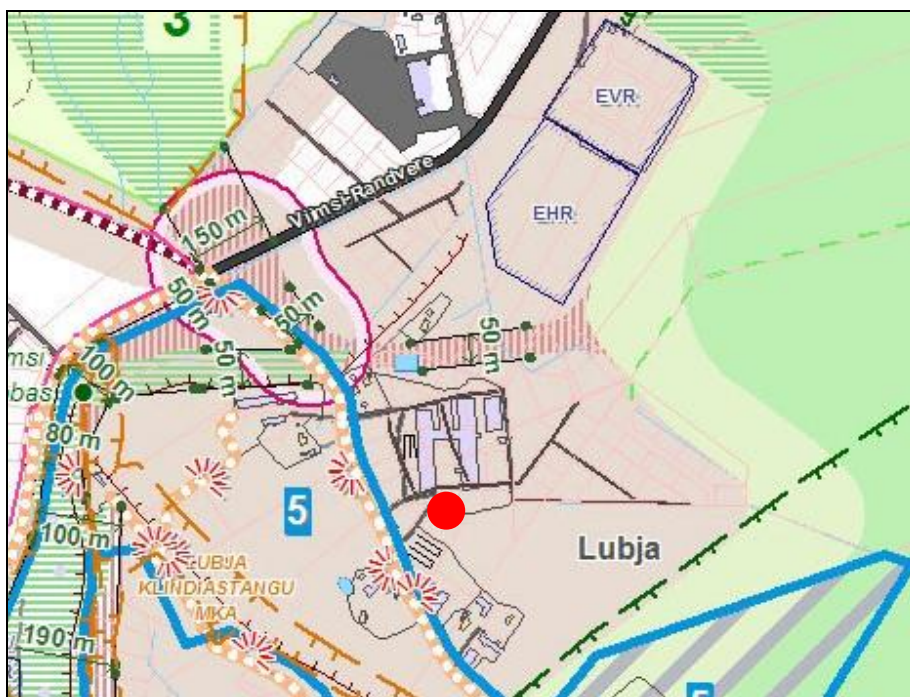
Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu järgselt paikneb planeeringuala tiheasustuselal, kus ehitusõiguse määramisel on detailplaneeringu koostamine kohustuslik. Detailplaneeringu koostamise vajaduse tingib ka asjaolu, et alal kehtiva Farmeri piirkonna detailplaneeringuga (kehtestatud 09.03.2004 Viimsi Vallavolikogu otsusega nr 32) määratud lahendus ei ole hetkeolukorras enam sobiv.

Algatatava detailplaneeringuga kavandatakse ei vasta Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule. Üldplaneeringu kohaselt on kinnistute Anijärve tee 6 ja Anijärve tee 8 maakasutuse juhtotstarve looduslik rohumaa. Detailplaneeringuga muudetakse üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve looduslikust rohumaaast väikeelamute maaks, üldmaaks ning osaliselt transpordimaaks.

Detailplaneering on vastuolus üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“, mille kohaselt peavad Viimsi vallas

kõik elamud ja nende abihooned asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal, väljapoole elamumaad uusi elamuid ja nende abihooned rajada ei ole lubatud.

Detailplaneeringu eesmärk ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“. Teemaplaneeringu kohaselt asub planeeringuala reserveeritud rohevõrgustiku puhveralal. Rohevõrgustiku puhveralal on eelistatud ja lubatud väikeelamute rajamine. 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 topogeodeetilisele 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 kinnistuid Anijärve tee 6 (89001:010:2281) ja Anijärve tee 8 (89001:010:2283).

5.3 Maa-alale on lubatud moodustada üks üldmaa maakasutamise sihtotstarbega krunt, üks ühiskondlike hoonete maa krunt, üks teemaa maakasutamise sihtotstarbega krunt ja väikeelamute maa maakasutamise sihtotstarbega krunt. Väikeelamute maa sihtotstarbega krundile määratakse ehitusõigus üksikelamu (maksimaalne ehitusalune pind 200 m², kuni 2 korrust, maksimaalne kõrgus 8,5 m) ja abihoonete ehitamiseks. Ühiskondlike hoonete maa sihtotstarbega krundile määratakse ehitusõigus ühiskondliku hoone (ehitusalne pind 250 m², kuni 2 korrust, maksimaalne kõrgus 8,5 m) ehitamiseks.

5.4 Hoone arhitektuursete tingimuste määramisel vältida monotoonsete mahtude ja ilmetute akendeta fassaadide teket. Detailplaneeringuga tagada kavandatavate hoonete arhitektuurne kvaliteet, arvestades kavandatava hoone sobivust olemasolevasse ehitatud ja looduslikku keskkonda.

5.5 Juurdepääsud kruntidele on lubatud kavandada Anijärve teelt.

5.6 Parkimine lahendada krundisisesealt lähtudes kehtivatest normatiividest. Avalikule teemaale ei ole lubatud parkimiskohti planeerida.

5.7 Detailplaneeringuga määrata haljastuse põhimõtteline lahendus, mis arvestab teemaplaneeringuga.

5.8 Detailplaneeringuga kavandatavad kergliiklusteed ja jalgteed ühendada naaberkruntidel olevate teedega.

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

5.10 Planeeringus näha ette müra leevendavad meetmed hoone projekteerimisel.

5.11 Lahendada sademevee ärajuhtimine, vastavalt Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna väljastatud tehnilistele tingimustele.

5.12 Vee ja reovee kanalisatsiooni lahendus planeerida vastavalt ÜVK arengukavale ja AS-i Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.

5.13 Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada (ehituslikke) meetmeid radooni ruumidesse sisse imbumise tõkestamiseks. Mõõtmised teostada detailplaneeringu staadiumis.

5.14 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt kontaktvööndi analüüs, tugiplaan, põhijoonis, illustreeritavad 3D joonised, tehnovõrkude joonis ja liikluslahendus (M 1:500), haljastuse lahendus võib olla põhijoonisel.

5.15 Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn ja avalikustamiseks *.pdf) ning kehtestamiseks minimaalselt kolmes eksemplaris paber kandjal 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.

5.17 Enne detailplaneeringu kehtestamist peab olema otsustatud detailplaneeringuga kavandatud juurdepääsutee, kergliiklustee, avaliku haljastuse ja tehnovõrkude rajamise kohustus ning nende omandikuuluvus.

6. Vajalikud uuringud

6.1 Topo-geodeetiline uuring;

6.2 Maapinna radoonisisalduse uuring;

6.3 Mürauuring.

7. Vajalikud kooskõlastused

7.1 Päästeameti Põhja Päästkeskus;

7.2 Keskkonnaamet;

7.3 Terviseamet.

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.

Lubja küla, kinnistute Anijärve tee 6 ja Anijärve tee 8 detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang

1. Kavandatav tegevus

Detailplaneeringu eesmärk on Anijärve tee 6 (89001:010:2281, pindala 5010 m²) ja Anijärve tee 8 (89001:010:2283, pindala 24 m²) liitmine ühtseks krundiks. Tekkinud ühiskrunt jagatakse neljaks eraldiseisvaks kinnistuks – üldmaa, ühiskondlike hoonete maa, teemaa ja väikeelamute maa krundiks. Väikeelamute maa sihtotstarbega krundile määratakse ehitusõigus üksikelamu (maksimaalne ehitusalune pind 200 m², kuni 2 korrust, maksimaalne kõrgus 8,5 m) ja abihoone ehitamiseks. Ühiskondlike hoonete maa sihtotstarbega krundile määratakse ehitusõigus ühiskondliku hoone (ehitusalune pind 250 m², kuni 2 korrust, maksimaalne kõrgus 8,5 m) ehitamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt PlanS § 126 lõikes 1 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel muutuda või täieneda.

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

Planeerimisseaduse § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneering lähiaastate ehitustegevuse alus, samas on mõiste „lähiaastad“ määratlemata. Hetkel ei ole detailplaneeringu elluviimise aeg teada.

2. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

Maakasutuselt ja visioonilt vastab detailplaneering Harju maakonnaplaneeringule.

Detailplaneeringu lahendus muudab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu järgset maakasutuse juhtotstarvet looduslikust rohumaast väikeelamute maaks, üldmaaks ning osaliselt transpordimaaks.

Planeeritaval alal kehtib Farmeri piirkonna detailplaneering (OÜ Tuvar Ehitus töö nr DP 02-100, kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 09.03.2004 otsusega nr 32), mille kohaselt moodustati üldmaa krunt pos 30 (Anijärve tee 6) ja olemasolevale pumplale moodustati tootmismaa maakasutuse juhtotstarbega krunt pos 31 (Anijärve tee 8). Tänapäevaks on puurkaev likvideeritud ja pumpla lammutatud. Farmeri piirkonna detailplaneering kaotab kehtivuse kinnistute Anijärve tee 6 ja Anijärve tee 8 (pos 31 ja 32) osas peale käesoleva otsusega algatatud detailplaneeringu kehtestamist.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32) peatüki 4.1 muutmiseks osas, millega on sätestatud, et kõik elamud ja nende abihooned Viimsi vallas peavad asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal, väljapoole elamumaad uusi elamuid ja nende abihooneid rajada ei ole lubatud.

Planeeringuala paikneb üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt reserveeritud rohevõrgustiku puhveralal, kus on eelistatud ja lubatud väikeelamute rajamine, mis tähendab, et detailplaneering ei sisalda vastuolu teemaplaneeringuga.

3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus

3.1. Maakasutus, vee kasutus, muude loodusressursside kasutus

Planeeringuala paikneb Viimsi valla mandriosa tiheasustusosalal. Anijärve tee 6 kinnistu (89001:010:2281) on üldkasutatav maa 100%, mille pindala on 5013 m². Sellest 2978 m² on haritavat maad, 293 m² looduslikku rohumaad, 31 m² õuemaad ning 1711 m² muud maad. Anijärve tee 8 kinnistu (89001:010:2283) on tootmismaa 100%, mille pindala on 24 m².

Kinnistud kuuluvad Tallinna ja ümbruse reoveekogumisalasse (RKA0370010), kuid kuna varasemalt hoonestust kinnistutel ei ole, siis ühendus ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga puudub. Anijärve tee 6 kinnistul ei ole registreeritud puurkaevusid, Anijärve tee 8 kinnistul asuv amortiseerunud puurkaev nr 169 on tänaseks likvideeritud ja pumpa lammutatud.

Anijärve tee 6 kinnistut läbib elektripaigaldise kaitsevöönd. Planeeringualal paikneb ehitisel olev geodeetiline märk objekti nimega 8070.

Planeeringualal puuduvad muud olulised loodusressursid ja maavarad.

3.2. Pinnas, veestik, taimkate ja loomastik

Planeeringuala asub tasase reljeefiga hoonestamata alal (põld/rohumaad). Levinud on leostunud ja leetjad gleimullad.

Planeeringualal asuvad poorsete kivimite põhjaveekihi, põhjavesi on looduslikult nõrgalt kaitstud. Planeeringuala ei kuulu üleujutusohuga alade hulka. Kinnistutel puuduvad veekaitsepiirangud.

Planeeritavat ala katab valdavalt rohumaad, kasvavad mõned üksikud puud.

3.3. Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustiku alad

Planeeringualal ei paikne ühtegi kaitstavat loodusobjekti ega püsielupaikasid. Planeeringuala ei jää Natura 2000 võrgustiku alale.

3.4. Müra ja vibratsioon, õhusaaste, tahked jäätmed, nõrgvesi

Kuigi planeeritav ala piirneb läänest tootmiskinnistutega, siis ühtegi ohtlikku ettevõtet lähiumbruses ei paikne.

Planeeringualale võib jõuda läheduses oleva Lubja tee müra ja vibratsioon. Olenevalt tootmise iseloomust võib ka kõrvalolevast tootmishoonest levida kinnistule müra. Planeeringualal ega selle lähiumbruses ei paikne ühtegi paikset õhusaasteallikat.

Detailplaneeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid ega jääkreostusobjekte ning alal ei ole varasemalt toimunud tootmist ega muud keskkonnaohtlikku tegevust. Seetõttu ei ole eeldada ka olulist pinnase- või põhjaveereostust, mis seaks piirangud edasisele ehitustegevusele.

3.5. Ajaloolise, kultuurilise või arheoloogilise väärtusega maastikud ja kohad

Planeeringualal puuduvad kultuurimälestised ning muinsuskaitsealad. Samuti ei jää planeeritavale alale ühtegi pärandikultuuri objekti.

4. Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kuulu olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka KeHJS § 6 lg 1 nimekirja kohaselt. 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. Samuti tuleb anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist PlanS § 124 lõikes 6 ja § 142 lõikes 6 sätestatud juhtudel.

Järgnevalt on analüüsitud kavandatava tegevusega seotud keskkonnaaspekte ning võimalikke mõjusid. Arvestatud on järgmiste kriteeriumitega: mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sh kumulatiivne ja piiriülene mõju; mõju suurus ja ruumiline ulatus, sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond.

4.1. Mõju maakasutusele, vee kasutusele ja muude loodusressursside kasutusele

Planeeringuala paikneb Viimsi valla mandriosa tiheasustusosalal. Detailplaneeringuga muudetakse planeeringualal Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve looduslikust rohumaast väikeelamute maaks, üldmaaks ning osaliselt transpordimaaks. Detailplaneeringuga jagatakse planeeringuala kinnistud neljaks ja moodustatakse üks üldmaa krunt, üks ühiskondlike hoonete maa krunt, üks teemaa krunt ja üks üksikelamukrunt. Üksikelamumaa sihtotstarbega krundile määratakse ehitusõigus üksikelamu ja abihoone ehitamiseks. Väikeelamute maa sihtotstarbega krundile määratakse ehitusõigus üksikelamu (maksimaalne ehitusalune pind 200 m², kuni 2 korrust, maksimaalne kõrgus 8,5 m) ja abihoone ehitamiseks. Ühiskondlike hoonete maa sihtotstarbega krundile määratakse ehitusõigus ühiskondliku hoone (ehitusalne pind 250 m², kuni 2 korrust, maksimaalne kõrgus 8,5 m) ehitamiseks. Lisaks lahendatakse detailplaneeringuga liikluskorraldus, parkimine, tehnovõrgud ja haljastus.

Detailplaneeringuga ette nähtud hoonestatav ala ja kaasnevate kommunikatsioonide paigaldamisega saab mõjutatud hoonestusala ja sellega vahetus läheduses paiknevad alad. Juurdepääs planeeringualale on ette nähtud mööda olemas olevaid teid.

Elanikkonna suurenemine avaldab üha suuremat mõju Viimsi valla veevarudele. Kuna planeeringuala asub Tallinna ja ümbruse reoveekogumisalas (RKA0370010), lahendatakse veevarustus eeldatavalt Viimsi valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni haldajaga vastavate lepingute alusel. Kuna tegemist on üksikelamule ehitusõiguse määramisega, siis mõju veevarudele ei ole oluline.

Anijärve tee 6 kinnistul ei ole registreeritud puurkaevusid, Anijärve tee 8 kinnistul asuv amortiseerunud puurkaev nr 169 on tänaseks likvideeritud ja pumpla lammutatud.

Anijärve tee 6 kinnistut läbib elektripaigaldise kaitsevöönd. Planeeringualal paikneb ehitisel olev geodeetiline märk objekti nimega 8070.

Kuna planeeringualal puuduvad muud olulised loodusressursid ja maavarad, siis mõju neile puudub.

4.2. Mõju pinnasele, veestikule, taimkattele ja loomastikule

Planeeringuala asub tasase reljeefiga hoonestamata alal (põld/rohumaal). Üksikelamu, selle juurde kuuluva abihoone(te) ning lisaks liikluskorralduse, parkimise, tehnovõrkude ja haljastuse lahendamiseks kaasnev mõju on pigem lokaalne, lühiajaline ning mõjutab pigem hoonestuse alla jäävat pinnast ning taimkatet.

Kavandatava tegevuse tulemusel rajatakse üksikelamu, abihoone(d) ja teed, mille ehitusfaasis eemaldatakse pinnas, sh muld. Kavandatava tegevuse mõju mullastikule jääb ehitustegevusega kaasnevale alale. Mõju mullastikule on lokaalne, pöördumatu, kuid mitte oluline.

Planeeringualal asuvad poorsete kivimite põhjaveekihid, põhjavesi on looduslikult nõrgalt kaitstud. Planeeringuala ei kuulu üleujutusohuga alade hulka. Üksikelamu, abihoone ja teiste rajatiste rajamisel ning edasise kasutamisel ei ole ette näha saasteainete heidet põhjavette. Ehitustegevuse käigus on veevõtt ja reoveeteke eeldatavalt minimaalsed, mis kaasnevad peamiselt olmetegevusega. Eeldatavalt olulist mõju veerežiimile ei ole.

Mõju pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib avalduda avariiolekorras. Eeldatavalt suuri õnnetusi ja avariisid kavandatava tegevuse käigus ette ei ole näha.

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist mõju pinnasele, pinna- ja põhjaveele ega veevarustusele, seejuures arvestades seadusandlusest tulenevate nõuetega.

4.3. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku aladele

Planeeringualal ei paikne ühtegi kaitstavat loodusobjekti ega püsielupaikasid. Samuti ei jää planeeringuala Natura 2000 võrgustiku alale. Arvestades teadaolevaid asjaolusid, et tööd on väikesemahulised ning tööde mõju lühiajaline ja lokaalne, ei ole ohustatud ehituspiirkonnast kaugemal asuvad kaitstavad loodusobjektid ja vääriselupaigad.

4.4. Müra ja vibratsiooni mõju, mõju väliõhu kvaliteedile

Planeeritava tegevusega eeldatavalt olulist mürahäiringut ja vibratsiooni ümbritsevas keskkonnas ei kaasne. Vähesel määral ja lühiajaliselt avaldab mõju ehitusaegne müra.

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

4.5. Mõju temperatuurile, sademetele, tuulele

Oluline mõju kliimateguritele eeldatavalt puudub.

4.6. Valgus, soojus, kiirgus, lõhn

Valguse, soojuse ja kiirguse reostust kavandatava tegevusega ei kaasne. Lõhnareostus võib kaasneda lühiajaliselt ehitustegevusega, olles tingitud ehitustööde käigus kasutatavate masinate ja veokite töötamisega.

4.7. Taristu rajamisega kaasnevad mõjud

Detailplaneeringuga lahendatakse planeeringualal ka liikluskorraldus, parkimine, tehnovõrgud ja haljastus. Juurdepääs planeeringualale toimub olemasolevalt Anijärve teelt. Olulist liikluskoormuse suurenemist ulatuses, mis oleks oluline müra ja vibratsiooni mõjude aspektist, ei kaasne, sest elanikkond suurel määral ei suurene.

4.8. 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. Seadusekohase jäätmekäitluse korral on mõju minimaalne.

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

4.9. Oht inimese tervisele või keskkonnale, sh õnnetuste esinemise võimalikkus

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt ohtu inimese tervisele ega keskkonnale. Keskkonna- või terviseohtlike avariolukordade esinemine on nõuetekohase tegevuse korral vähe tõenäoline. Kavandatav tegevus ei ole oma iseloomult ohtlik, sh kavandatava tegevusega ei kaasne ohtlike ainete transporti ega hoiustamist. Ehitustööde käigus on võimalik kasutatava tehnikaga toimuv avariid (kütuse ja õli leke, tulekahju). Selliste õnnetuste esinemise tõenäosus on väike eeldusel, et kasutatakse nõuetekohaseid töövahendeid ning järgitakse ohutusnõudeid. Lekete tuvastamisel või avariide korral tuleb reostus koheselt likvideerida vastavalt kehtivatele nõuetele.

4.10. 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. Detailplaneeringuga jagatakse planeeringuala kinnistud neljaks ja moodustatakse kaks üldmaakrunti, üks teemaa krunt ja üks üksikelamukrunt. Planeeritava tegevusega eeldatavalt ümbritsevale elanikkonnale negatiivset mõju ei avaldu.

4.11. Ruumiline mõju

Kavandatava tegevusega eeldatavalt olulist ruumilist mõju ei kaasne, lähtuvalt tegevuse iseloomust. Samuti ei kuulu planeeringualale kavandatavad ehitised ja rajatised Vabariigi Valitsuse 01.10.2015 vastu võetud määruse nr 102 „Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekirja“ nimistusse.

4.12. 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.

4.13. Piiriülene mõju

Piiriülene mõju puudub.

5. **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 oma 13.05.2019 kirjaga nr 6-5/19/104-2 (registreeritud valla dokumendiregistris nr 15-3/1812-1) andis omapoolse seisukoha, et Keskkonnaamet nõustub korralduse eelnõus esitatuga, et kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 2² mõistes ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

6. **Hindamistulemuste kokkuvõte**

6.1. Strateegilise planeerimisdokumendi nimetus ja eesmärk

Nimi: Lubja külas, kinnistute Anijärve tee 6 ja Anijärve tee 8 detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.

Eesmärk: Anijärve tee 6 (89001:010:2281, pindala 5010 m²) ja Anijärve tee 8 (89001:010:2283, pindala 24 m²) liitmine ühtseks krundiks. Tekkinud ühiskrundi jagamine neljaks eraldiseisvaks kinnistuks – üldmaa, ühiskondlike hoonete maa, teemaa ja väikeelamute maa krundiks. Väikeelamute maa sihtotstarbega krundile ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoone ehitamiseks. Ühiskondlike hoonete maa sihtotstarbega krundile määratakse ehitusõigus ühiskondliku hoone ehitamiseks.

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

Detailplaneeringu koostamise algataja on Viimsi Vallavalitsus, kehtestaja Viimsi Vallavolikogu, korraldaja Viimsi Vallavalitsus, detailplaneeringu koostaja ei ole detailplaneeringu algatamise hetkel teada.

6.3. Teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega esinev vastuolu või vastuolu puudumine

Detailplaneeringu lahendus muudab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu järgset maakasutuse juhtotstarvet looduslikust rohumaast (maatulundusmaa) väikeelamute maaks, üldmaaks ning osaliselt transpordimaaks.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ peatüki 4.1 muutmiseks osas, millega on sätestatud, et kõik elamud ja nende abihooned Viimsi vallas peavad asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal, väljapoole elamumaad uusi elamuid ja nende abihooneid rajada ei ole lubatud. Teiste detailplaneeringuga seotud strateegiliste planeerimisdokumentidega teadaolevalt vastuolu puudub.

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

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei mõjuta kaitsealasid, kaitstavate liikide elupaikasad ega Natura 2000 võrgustiku alasid. Eelhinnangu tulemuste kohaselt ei ole planeeritaval tegevusel olulist mõju pinnasele, pinna- ja põhjaveele ega veevarustusele. Kavandatava tegevuse tulemusel rajatakse hooned ja teed, mille ehitusfaasis eemaldatakse pinnas, s.h muld. Mõju mullastikule on pöördumatu, kuid mitte oluline. Ehitustegevuse käigus eemaldatavat mulda on võimalik kasutada kas samal detailplaneeringualal haljastustöödeks või mujal.

Planeeritava tegevusega eeldatavalt olulist mürahäiringut ja vibratsiooni ümbritsevas keskkonnas ei kaasne, samuti ei kaasne olulist mõju välisõhu kvaliteedile. Oluline mõju kliimateguritele ning valguse, soojuste, kiirguse ja lõhna teguritele eeldatavalt puudub.

Valdavalt on võimalik mõju ehitusaegne ja sellest tulenevalt lühiajaline, lokaalne ja ei ole pöördumatu. Tegemist on tavapäraste ehitustöödega ja nende käigus tekkivate mõjude leevendamiseks on standardsed meetmed.

Detailplaneeringuga kavandataval tegevusel ei ole ohtlikku mõju inimese tervisele ning ümbritsevale keskkonnale. Avariolukordade esinemise tõenäosus on suhteliselt väike kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid. Kavandatav tegevus ei põhjusta kumulatiivset ega piiriülest mõju.

Kavandataval tegevusel puudub oluline keskkonnamõju, sh mõju Natura 2000 aladele, seega puudub vajadus läbi viia täismahus keskkonnamõjude hindamine (KMH).

6.5. Õigusaktidega vastuolu esinemine või puudumine

Õigusaktidega vastuolusid ei esine.