

# VIIMSI VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Viimsi

22. jaanuar 2019 nr 4

Haabneeme alevikus, kinnistu Sõpruse tee 4 ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist muuta planeeringualal Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve haljasmaast äri- ja teenindusettevõtte jaoks ning osaliselt tehnoehitise jaoks. Detailplaneeringuga moodustatakse üks kontori- ja büroohoone maa krunt ning määratakse krundi ehitusõigus ühe neljakorruselise büroohoone ehitamiseks ja üks soojusenergia tootmise ja jaotamise maa krunt katlamaja(de)le. Lisaks lahendatakse detailplaneeringuga liikluskorraldus, parkimine, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeritav ala asub tiheasustusalal, kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering. Planeeritava ala ligikaudne suurus on 1,1 hektarit.

Planeeringuala paikneb üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohasel haljastul nr 17, millel on elukeskkonnana avaliku ruumi väärtust tõstev roll, mis võimaldab siduda rohelist võrgustikku detailsemal tasandil. Teemaplaneeringu kohaselt on alale lubatud rajada ehitisi, mis tähendab, et detailplaneering ei sisalda vastuolu teemaplaneeringuga, kuid detailplaneeringuga tuleb lahendada krundisisene haljastus ning integreerida see keskuse ülejäänud haljastuste võrgustikuga ühtseks tervikuks.

Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11, 12, 17, 19, 20 ja 21 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel muutuda või täieneda.

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 planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõike 1 punktides 1 või 3 sätestatud juhul. Samuti tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist PlanS § 124 lõikes 6 ja § 142 lõikes 6 sätestatud juhtudel. KSH kaalumisel on lähtutud KeHJS § 33 lõigetes 3 – 5 sätestatud kriteeriumidest ning asjaomaste asutuste seisukohtadest. Antud juhul anti strateegilisele planeerimisdokumendile KSH eelhinnang ja küsiti seisukohta Keskkonnaametilt. 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 ka ehitustööd. Tegemist on tavapäraste ehitustöödega ja nende käigus tekkivate mõjude leevendamiseks on standardsed meetmed. Avariiolukordade 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 keskkonkaalutluste integreerimisega teistesse valdkondadesse, samuti puudub seos Euroopa Liidu keskkonkaalaste 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.

Keskkonnaamet, talle esitatud materjalide ja teadaoleva informatsiooni alusel, asus 20.09.2018 kirjaga nr 6-5/18/13877-2 seisukohale, et lähtudes esitatud dokumentidest ning teadaolevast informatsioonist ei kaasne planeeritava tegevusega eeldatavalt KeHJS § 2<sup>2</sup> mõistes olulist keskkonnamõju ja KSH algamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonningimustega arvestamine on võimalik PlanS § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus. Lisaks pidas Keskkonnaamet vajalikuks välja tuua, et planeeringualal asuva puurkaevu sanitaarkaitsealal kehtivad veeseaduses sätestatud kitsendused, millega tuleb arvestada planeeringulahenduse väljatöötamisel, et vältida põhjavee võimalikku reostumist. Edaspidises menetluses võetakse vastav informatsioon arvesse.

Kui detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks, otsustab detailplaneeringu algamise, vastuvõtmise ja kehtestamise Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 3 kohaselt volikogu. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Viimsi vallavalitsus (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, 74001, tel 6028 800), detailplaneeringu koostaja ei ole detailplaneeringu algamise hetkel teada.

Eeltoodut arvestades ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 128 lõikest 1 ja §-st 142, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 31 punktist 1, § 35 lõigetest 3 ja 5, lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku, kinnistu omaniku Viimsi Vesi AS avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris 14.05.2018 numbriga 10-10/2707:

1. Algatada detailplaneering Viimsi vallas, Haabneeme alevikus, kinnistul Sõpruse tee 4 ja lähialal Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks haljasmaast äri- ja teenindustevõtte maaks ning osaliselt tehnoehitise maaks, ärimaa sihtotstarbega krundi ehitusõiguse määramiseks büroohoone ehitamiseks ning soojusenergia tootmise ja jaotamise maa krundi ehitusõiguse määramiseks katlamajade ehitamiseks, kruntidele juurdepääsu ja liikluskorralduse lahendamiseks, tehnovõrkudega

varustamise põhimõtete lahendamiseks ja krundi haljastuse ning heakorrastuse põhimõtete määramiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimiseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11, 12, 17, 19, 20 ja 21 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel muutuda või täiendada.

2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt otsuse lisale 1.
3. Mitte algetada keskkonnamõju strateegilist hindamist Haabneeme alevikus, kinnistu Sõpruse tee 4 ja lähiala detailplaneeringule.
4. 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. Kui detailplaneering ei ole tähtaegselt esitatud, kaotab detailplaneeringu algetamise otsus kehtivuse.
5. Otsuse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, tel. 6028 800, <http://www.viimsivald.ee/>).
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
7. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

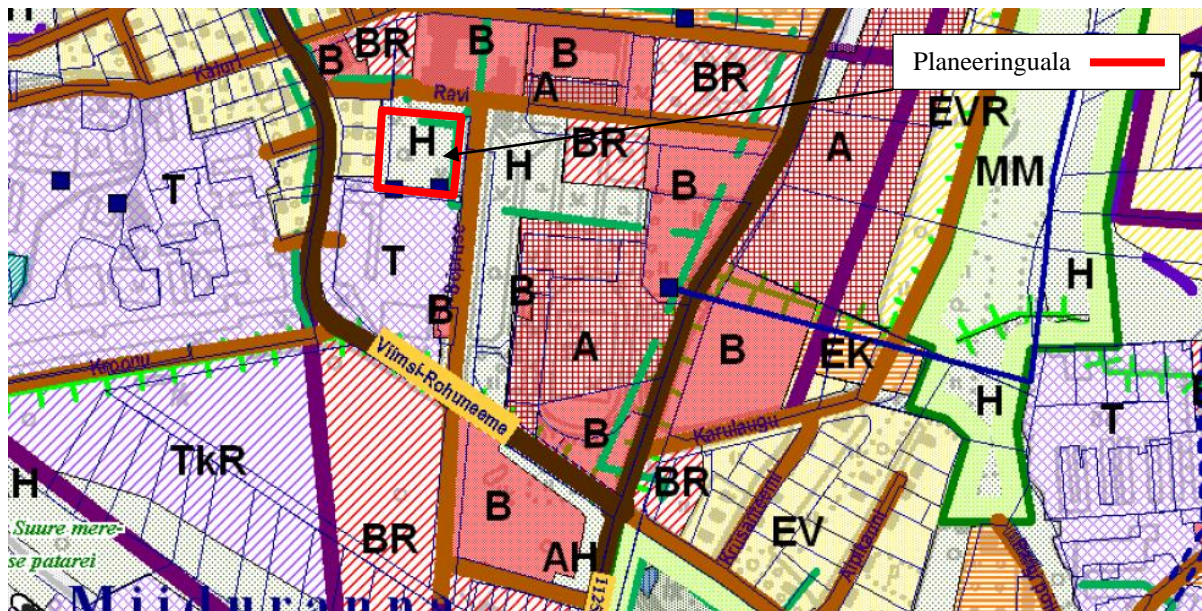
Taavi Kotka

Vallavolikogu esimees

## LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala suurus on ligikaudselt 1,1 hektarit ja see paikneb Haabneeme alevikus Sõpruse tee ääres, hõlmates tootmismaa sihtotstarbega kinnistu Sõpruse tee 4 (89001:010:2897) ning sellega lõunast ja läänest piirnevad tee ja tänavamaa kinnistud (89001:001:0985 ja 89001:001:0984). Planeeringuala lõunaservas on olemasolev konteinerkatlamaja ja krundipiiriga paralleelselt maapealne kaugküttetorustik, krundil paikneb ka puurkaev. Planeeringuala paikneb Haabneeme ajalooliselt väljakujunenud keskuslal, piirnedes idast Sõpruse teega, põhjast ärimaa sihtotstarbega Kaluri tee 5 kinnistuga, läänest üksikelamukruntidega ja lõunast tootmismaa sihtotstarbega Rohuneeme tee 4 kinnistuga. Juurdepääs planeeritavale alale on olemas Sõpruse teelt. Planeeritava ala asukoht on piiritletud punase joonega alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil.



### 2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on olemasoleva kinnistu jagamine kaheks krundiks, moodustatavale uuele ärimaa krundile ehitusõiguse määramine kuni neljakorruselisele büroohoonele ja olemasolevale katlamajale ja kaugküttetorustikule eraldi tootmismaa sihtotstarbega krundi moodustamine, kuhu on väljastatud ehitusluba täiendava katlamaja ehitamiseks. Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoone arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobitades kujundavad naaberkinnistustega ruumilise terviklahenduse. Samuti määratakse hoonestusalad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

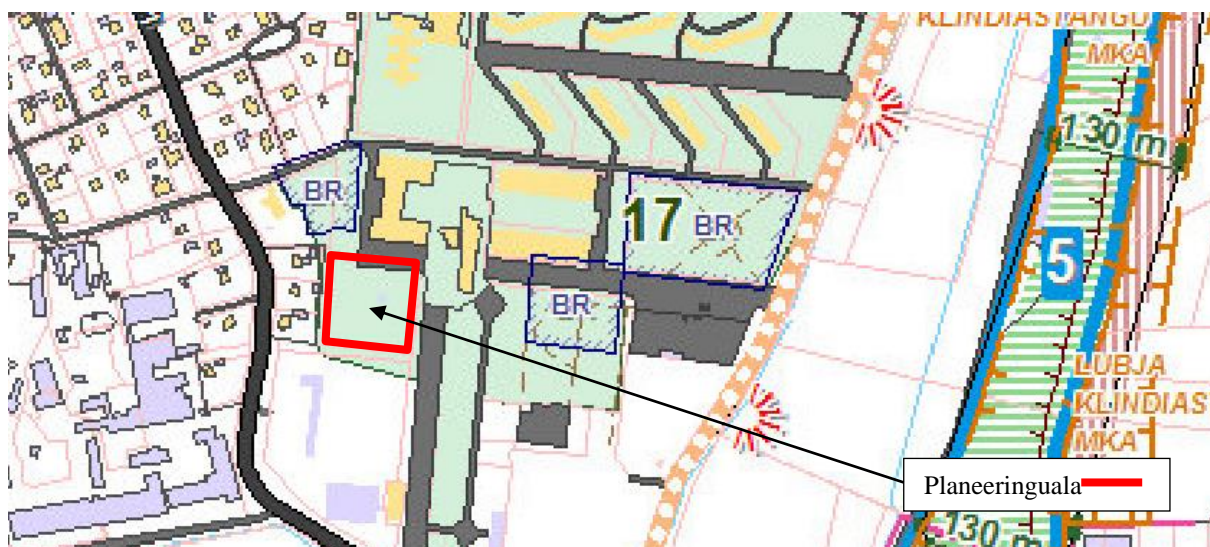
### 3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on kruntide moodustamine, krundile sihtotstarbe määramine, krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine;

detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra- vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmine; eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine, muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

#### 4. Vastavus üldplaneeringule:

Detailplaneeringuga kavandatav ei vasta „Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule“, mis planeeritavas piirkonnas on haljasmaa (H).



Kavandatav planeeringulahendus ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ ja selle järgse haljastuga nr 17 juhul, kui planeeringulahendusega kavandatakse mitmekesine haljastuslahendus, mis moodustab lähiumbruse haljasaladega terviklahenduse ja on avalikult kasutatav kõigile. Haljastu nr 17 tähtsus seisneb teemaplaneeringu seletuskirja kohaselt võimaluses tõsta avaliku ruumi väärtust hooldatud haljastusega. Haljasalale on lubatud kavandada detailplaneeringu alusel ehitisi, kuid neid ümbritsev avalik ruum peab sisaldama läbimõeldud haljastuslahendust ning olema kasutatav avalikult. Erinevatel aegadel on antud alal paiknevate korterelamute ja ühiskondlike hoonete ümbrusesse sh planeeringualale istutatud erinevaid puudegrupe sh hekke, mis seovad Haabneeme aleviku hooned ja neid ümbritseva väliruumi linnaehituslikult terviklikuks.

#### 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. 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 maamõõdufirma vastavalt vabariigis kehtivale korrale ja see peab olema vallavalitsusele üle antud 10-ne päeva jooksul töö valmimisest. Töö esitada keskkonna- ja planeerimiseametile toimikuna ja CD-l. Kui topo-

geodeetiline alusplaan ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.

- 5.2. Planeeringu koostamisel arvestada üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud hoonestusalad ja rohevõrgustik“ osas, mis määrab planeeritavale kinnistule haljastu nr 17 (teemaplaneering on leitav valla kodulehelt: [http://www.viimsivald.ee/public/ww\\_vana/Teemaplan\\_Seletuskiri.pdf](http://www.viimsivald.ee/public/ww_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf)) nõudeid.
- 5.3. Planeeringuala hõlmab kinnistut Sõpruse tee 4 (89001:010:2897) ja piirnevaid teid (89001:001:0985 ja 89001:001:0984).
- 5.4. Maa-alale on lubatud moodustada üks kontori- ja büroohoone maa (ÄB) kasutamise sihtotstarbega krunt ja üks soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OS) kasutamise sihtotstarbega krunt. Ärikrundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe neljakorruselise ärihoone kavandamiseks.
- 5.5. Hoone arhitektuursete tingimuste määramisel vältida monotoonsete mahtude ja ilmetute akendeta fassaadide teket. Detailplaneeringuga tagada ärihoone arhitektuurne kvaliteet, arvestades kavandatava hoone sobivust olemasolevasse ehitatud ja looduslikku keskkonda.
- 5.6. Juurdepääsud kruntidele on lubatud kavandada Sõpruse teelt.
- 5.7. Parkimine lahendada krundisiselt ja vähemalt 50% ulatuses hoonemahus. Avalikule teemaale ei ole lubatud parkimiskohti planeerida. Parkimiskohtade arvutamiseks võtta aluseks normatiiv 1 parkimiskoht hoone 50 m<sup>2</sup> brutopinna kohta. Ette näha varjualusega või hoonesiselt jalgrattaparkla.
- 5.8. Krundisiselt kavandada liiklusmaast eraldatud ja jalgteedega kergesti ligipääsetavaid haljasalaseid kvaliteetse avaliku ruumi tekkeks. Detailplaneeringuga määrata haljastuse põhimõtteline lahendus, mis arvestavad teemaplaneeringuga määratud haljastu nr 17 tingimusi, millega kujundatakse hoone ümber mitmekesine haljastuslahendus, mis on avalikult kasutatav ja moodustab ümbritsevate aladega tervikliku linnalise ruumi.
- 5.9. Parkimisalad ja teemaad liigendada haljastusvõtetega. Krundile kavandatavad kergliiklusteed/jalgteed ühendada naaberkruntidel olevate teedega ning luua võimalused planeeringuala idaserva kergliiklejatele ühendused Ristiku jalgteel L1 kinnistuga.
- 5.10. Lahendada sademevee ärajuhtimine, vastavalt ehitus- ja kommunaalmeti väljastatud tehnilistele tingimustele.
- 5.11. Vee ja reovee kanalisatsiooni lahendus planeerida vastavalt ÜVK arengukavale ja AS-i Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 5.12. 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 sisseimbumise tõkestamiseks. Soovitavalt teostada mõõtmised detailplaneeringu staadiumis.
- 5.13. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt kontaktvööndi analüüs, tugiplaan, põhijoonis, tehnovõrkude joonis ja liikluslahendus (M 1:500), haljastuse lahendus võib olla põhijoonisel.
- 5.14. 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, lisaks digitaalselt.

Digitaalsed failid peavad olema L-EST koordinaatsüsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.

5.15. Planeeringu vormistamisel kasutada ruumilise planeerimise leppemärke (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Viimsi valla kodulehelt: <http://www.viimsivald.ee/index.php?id=11011>.

5.16. 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. Dendroloogiline hinnang

#### **7. Vajalikud koostöölastused:**

- 7.1. Põhja-Eesti Päästkeskus

#### **8. Kirjalikud seisukohad:**

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

#### **9. Kaasatavad isikud:**

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

## **Haabneeme alevikus, kinnistu Sõpruse tee 4 ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang**

### **1. Ülevaade kavandatavast tegevusest**

#### **1.1 Tegevuse eesmärk ja vajadus**

Detailplaneeringu eesmärk on muuta planeeringualal Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve haljasmaast äri- ja teenindusettevõtte jaoks ning osaliselt tehnoehitise jaoks.

#### **1.2. Kavandatava tegevuse kirjeldus**

Detailplaneeringuga moodustatakse üks kontori- ja büroohoone maa krunt ning määratakse krundi ehitusõigus ühe neljakorruselise büroohoone ehitamiseks, ning üks soojusenergia tootmise ja jaotamise maa krunt katlamaja(de)le. Lisaks lahendatakse detailplaneeringuga liikluskorraldus, parkimine, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeritav ala asub tiheasustusalal, kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering. Planeeritava ala ligikaudne suurus on 1,1 hektarit.

#### **1.3. Planeerimisdokumendi elluviimise aeg**

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

### **2. Vastavus kehtivatele õigusaktidele ja strateegilistele planeerimisdokumentidele**

#### **2.2. Harju maakonnaplaneering**

2.3. Maakasutuselt ja visioonilt vastab detailplaneering Harju maakonnaplaneeringule.

2.4. **Viimsi valla mandriosa üldplaneering** (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000. a otsusega nr 1). Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve haljasmaast äri- ja teenindusettevõtte jaoks ning osaliselt tehnoehitise jaoks.

2.5. Detailplaneeringu ala jääb **üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljööväertuslikud alad“** haljastule nr 17, millel on elukeskkonnana avaliku ruumi väärtust tõstev roll ja mis võimaldab siduda rohelist võrgustikku detailsemal tasandil. Teemaplaneeringu kohaselt on alale lubatud rajada ehitisi, mis tähendab, et detailplaneering ei sisalda vastuolud teemaplaneeringuga, kuid detailplaneeringuga tuleb lahendada krundisisene haljastus ning integreerida see keskuse ülejäänud haljastuste võrgustikuga ühtseks tervikuks.

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

Vastavus kehtivatele õigusaktidele – detailplaneering ei ole vastuolus teiste õigusaktidega.

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

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

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



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

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

### **3. Olemasoleva olukorra kirjeldus**

Planeeritava ala suurus on ligikaudselt 1,1 hektarit ja see paikneb Haabneeme alevikus Sõpruse tee ääres, hõlmates tootmismaa sihtotstarbega kinnistu Sõpruse tee 4 (89001:010:2897) ning sellega lõunast ja läänest piirnevad tee ja tänavamaa kinnistud (89001:001:0985 ja 89001:001:0984). Planeeringuala lõunaservas on olemasolev konteinerkatlamaja ja krundipiiriga paralleelselt maapealne kaugküttetorustik, krundil paikneb ka puurkaev. Planeeringuala paikneb Haabneeme ajalooliselt väljakujunenud keskusalal, piirnedes idast Sõpruse teega, põhjast ärimaa sihtotstarbega Kaluri tee 5 kinnistuga, läänest üksikelamukruntidega ja lõunast tootmismaa sihtotstarbega Rohuneeme tee 4 kinnistuga. Juurdepääs planeeritavale alale on olemas Sõpruse teelt.

### **4. Mõjutatava keskkonna kirjeldus**

#### **4.2. Geoloogia ja hüdrogeoloogia**

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

Valdavalt on piirkonnas põhjavesi hästi kaitstud.

#### **4.3. Taimestik ja loomastik**

Planeeringuala on osaliselt hoonestatud ja osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Kavandatav planeeringulahendus ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ ja selle järgse haljastuga nr 17 juhul, kui planeeringulahendusega kavandatakse mitmekesine haljastuslahendus, mis moodustab lähiümbruse haljasaladega terviklahenduse ja on avalikult kasutatav kõigile. Haljastu nr 17 tähtsus seisneb teemaplaneeringu seletuskirja kohaselt võimaluses tõsta avaliku ruumi väärtust hooldatud haljastusega. Haljasalale on lubatud kavandada detailplaneeringu alusel ehitisi, kuid neid ümbritsev avalik ruum peab sisaldama läbimõeldud haljastuslahendust ning olema kasutatav avalikult. Erinevatel aegadel on antud alal paiknevate korterelamute ja ühiskondlike hoonete ümbrusesse sh planeeringualale istutatud erinevaid puudegrupe sh hekke, mis seovad Haabneeme aleviku hooned ja neid ümbritseva väliruumi linnaehituslikult terviklikuks.

Teadaolevalt kaitsealuseid taime- ja loomaliike planeeringualal ei esine.

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

Planeeringualale ei jää Natura 2000 võrgustiku alasid ega hoiualasid.

#### **4.5. Muinsuskaitse**

Detailplaneeringu alal ja lähiümbruses ei ole teadaolevalt muinsuskaitse objekte.

#### **4.6. Jääkreostus**

Detailplaneeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust ning alal ei ole varasemalt toimunud tootmist ega muud keskkonnaohtlikku tegevust, mistõttu ei ole eeldada ka olulist pinnase- või põhjavee reostust, mis seaks piirangud edasisele ehitustegevusele. Siiski on planeeringuala naabruses asuvatel aladel nõukogudeaegsel ajajärgul kasutuses olnud kütusemahutitest tekkinud jääkreostust täheldatud, mistõttu on detailplaneeringu menetluse käigus samuti vajalik välja selgitada jääkreostuse võimalikkus ning reostuse esinemisel näha detailplaneeringuga ette meetmed reostuse likvideerimiseks.

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

Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, mistõttu tuleb planeerimisseaduse § 142 lõike 6 kohaselt anda eelhindang 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 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. 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.**

#### **5.2. Maakasutuslikud mõjud**

Planeeringuga kavandatav tegevus ei vasta maakasutuse juhtotstarbele, milleks on haljasmaa. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on olemasoleva kinnistu sihtotstarbe muutmine äri- ja teenindustevõtte jaoks ning osaliselt tehnoehitise jaoks. Detailplaneeringu alal on tegemist on väljakujunenud elamupiirkonnaga, mille ühel küljel on tootmismaa.

Ala on määratud rohevõrgustiku ala haljasalaks. Haljasalale on lubatud kavandada detailplaneeringu alusel ehitisi, kuid neid ümbritsev avalik ruum peab sisaldama läbimõeldud haljastuslahendust ning olema kasutatav avalikult. Erinevatel aegadel on antud alal paiknevate korterelamute ja ühiskondlike hoonete ümbrusesse sh planeeringualale istutatud erinevaid puudegrupe sh hekke, mis seovad Haabneeme aleviku hooned ja neid ümbritseva väliruumi linnaehituslikult terviklikuks.

Tulenevalt eeltoodust eeldatavalt negatiivsed maakasutuslikud mõjud puuduvad.

#### **5.3. Maastik**

Tegemist on osaliselt kõrgahaljastusega kaetud alaga, mis on asub väljakujunenud elamupiirkonnas. Kinnistu külgneb tootmismaaga, tee maaga ja elamutega. Eeldatavalt kavandatav tegevus maastikuilmel oluliselt ei mõjuta.

#### **5.4. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele, sh Natura 2000 võrgustiku aladele**

Planeeringualale ja selle lähialale ei jää Natura 2000 võrgustiku alasid ega hoiualasid.

#### **5.5. 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 avariiolekorras. Suuri õnnetusi ja avariisid eeldada ei ole. Samuti on piirkonnas põhjavesi hästi kaitstud. Veevarustus lahendatakse Viimsi valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni haldajaga vastavate lepingute alusel. Ehitusaegse ja edasise tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist mõju pinnasele, pinna- ja põhjaveele ega veevarustusele.

#### **5.6. Mõju veerežiimile**

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

#### **5.7. Mõju mullastikule**

Kavandatava tegevuse mõju mullastikule jääb ehitustegevusega kaasnevale alale. Olulist negatiivset mõju eeldatavalt ei kaasne.

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

Oluline mõju kliimateguritele puudub lähtuvalt tegevuse iseloomust.

#### **5.9. Valgus, soojus, kiirgus, lõhn**

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

#### **5.10. Taristu rajamisega kaasnevad mõjud**

Juurdesõit kinnistule on olemas Sõpruse teelt. Parkimine kavandatakse krundisisiselt.

#### **5.11. Ehituskeeluvööndi vähendamisega kaasnevad mõjud**

Planeeritava tegevuse elluviimiseks ei ole vaja vähendada ehituskeeluvööndit.

#### **5.12. Müra ja vibratsioon**

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

#### **5.13. Mõju välisõhu kvaliteedile**

Lähtuvalt tegevuse iseloomust ei kaasne kavandatava tegevusega olulist mõju välisõhu kvaliteedile. Välisõhu saasteluba vajavaid tegevusi detailplaneeringuga ei kavandata.

#### **5.14. Jäätme- ja energiamahukus, loodusvarade kasutus**

Kavandatava tegevuse käigus tekib jäätmeid, kuid mitte olulises koguses. Jäätmete 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.

#### **5.15. Tegevusega kaasnevate avariiolekordade esinemise võimalikkus**

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

#### **5.16. 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. Tegemist on väljakujunenud elamupiirkonnaga. Ala paikneb teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ haljastul nr 17. Haljastu nr 17 tähtsus seisneb teemaplaneeringu seletuskirja kohaselt võimaluses tõsta avaliku ruumi väärtust hooldatud haljastusega. Haljasalale on lubatud kavandada detailplaneeringu alusel ehitisi, kuid neid ümbritsev avalik ruum peab sisaldama läbimõeldud haljastuslahendust ning olema kasutatav avalikult. Eeldatavalt negatiivne sotsiaal-majanduslik mõju puudub.

#### **5.17. Ruumiline mõju**

Kavandatava tegevusega eeldatavalt olulist ruumilist mõju ei kaasne, lähtuvalt tegevuse

iseloomust.

### **5.18. 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.

### **5.19. 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 talle esitatud materjalide ja teadaoleva informatsiooni alusel, asus 20.09.2018 kirjaga nr 6-5/18/13877-2 seisukohale, et lähtudes esitatud dokumentidest ning teadaolevast informatsioonist ei kaasne planeeritava tegevusega eeldatavalt KeHJS § 2<sup>2</sup> mõistes olulist keskkonnamõju ja KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik PlanS § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus. Lisaks pidas Keskkonnaamet vajalikuks välja tuua, et planeeringualal asuva puurkaevu sanitaarkaitsealal kehtivad veeseaduses sätestatud kitsendused, millega tuleb arvestada planeeringulahenduse väljatöötamisel, et vältida põhjavee võimalikku reostumist. Edaspidises menetluses võetakse vastav informatsioon arvesse.

## **7. Hindamistulemuste kokkuvõte**

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

Nimi: Haabneeme alevikus, kinnistu Sõpruse tee 4 detailplaneering.

Eesmärk: muuta planeeringualal Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve haljasmaast äri- ja teenindustevõtte maaks ning osaliselt tehnoehitise maaks.

### **7.3. 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 ei ole KSH koostamise hetkel teada.

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

Detailplaneeringuga on kavas muuta kehtivat Viimsi valla mandriosa üldplaneeringut.

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

Kavandatud tegevus ei avalda tõenäoliselt olulist keskkonnamõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, kuivõrd tegu on varem väljaehitatud elamupiirkonnaga. Üldplaneeringu muudatus seisneb üldplaneeringu kohase maakautuse juhtotstarbe muutmises haljasmaast äri- ja teenindustevõtte maaks ning osaliselt tehnoehitise maaks. 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-, õhusaastatust, 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 avariolukordade 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 kaitsealasid, kaitstavate liikide elupaikasid ega Natura 2000 võrgustiku alasid. Detailplaneeringus kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara, sest planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liikluskooormuse, õhusaaste ega müraasete suurenemist. Planeeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, samuti ei kaasne olulist mõju veekeskkonnale. Kavandatav tegevus ei põhjusta kumulatiivset ega piiriülest mõju.

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

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

Õigusaktidega ei esine vastuolusid.

#### **7.7. Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsusega tutvumise aeg ja koht**

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