

# VIIMSI VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Viimsi

12. detsember 2017 nr 99

Püüsi küla, kinnistu Väike-Platsi  
detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade  
kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise  
hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, muuta kinnistu Väike-Platsi maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringu kohasest looduslikust rohumaast väikeelamute maaks, planeerida üksikelamukrunt ning määrata krundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks. Planeeritava krundi suurus on 1756 m<sup>2</sup> ja see vastab üldplaneeringu teemaplaneeringu *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.* kohasele üksikelamukrundi miinimumsuurusele, mis planeeringuala piirkonnas on 1200 m<sup>2</sup>, kuid detailplaneering ei vasta teemaplaneeringuga sätestatud põhimõttele, mille kohaselt on elamukrunti lubatud moodustada üksnes üldplaneeringuga määratud elamumaale. Lisaks sisaldab detailplaneering vastuolu ka üldplaneeringu teemaplaneeringuga *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.*, mille kohaselt asub planeeringuala rohevõrgustiku haljastu nr 3 koosseisus. Detailplaneering sisaldab vastuolu kõigi liigilt üldisemate planeeringutega.

Detailplaneeringuga määratakse krundi kasutamise sihtotstarbeks üksikelamumaa, ühtlasi määratakse ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks ning tehnovõrkude asukohad, teedevõrgu ning liikluskorralduse lahendus ja haljastuse põhimõtteline kujundus. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11, 12, 17 ja 20 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel täiendada.

Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, mistõttu on planeerimisseaduse § 124 lõikest 6 ja § 142 lõikest 6 ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punktides 1 ja 3 tulenevalt vajalik läbi viia keskkonnamõju eelhindang. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (lisa 2) on antud KeHJS § 33 lg 3 tulenevalt ning lähtudes seaduse § 33 lg 3 – 6 sätestatud kriteeriumidest.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu põhjal ei ole detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine vajalik järgmistel põhjustel:

1. detailplaneeringus 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. 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;
3. planeeringus kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist

mõju looduskeskkonnale. Planeeringualal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

4. planeeringuala ei jää ehituskeelu- ega ranna ja kalda piiranguvööndisse.
5. planeeringuala on kaetud kõrghaljastusega, mida kavandatav tegevus suuresti mõjutab, tegevuse käigus aga tuleks säilitada võimalikult palju kõrghaljastust, vähendamaks kavandatava tegevuse mõju.
6. detailplaneeringus kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara, sest planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liikluskooormuse, õhusaaste ega müratasemete suurenemist.
7. planeeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, samuti ei kaasne olulist mõju veekeskkonnale.

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 ei ole hetkel teada.

Lähtudes eeltoodust 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 punktis 1, § 33 lõike 2 punktides 1 ja 3, § 35 lõikest 5 ning lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku Laine Kleesment'i avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris 10.10.2016 numbriga 10-10/5330), Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada detailplaneering Püüsi külas, kinnistul Väike-Platsi, kinnistu üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks looduslikust rohumaast väikeelamute maaks, üldplaneeringu teemaplaneeringu *Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik* muutmiseks haljastu nr 3 ulatuse vähendamiseks, üldplaneeringu teemaplaneeringu *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*. punkti 4.1 muutmiseks osas, mille kohaselt peavad kõik elamud ja nende abihooned asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal, üksikelamukrundi moodustamiseks ja krundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks, planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11, 12, 17 ja 20 määratud ülesannete lahendamiseks, s.h maa-ala haljastuspõhimõtete kujundamiseks, juurdepääsude ja liikluskorralduse lahendamiseks ning tehnovõrkude asukoha määramiseks.
2. Kinnitada planeeringu lähteseisukohad vastavalt otsuse lisale 1.
3. Mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist Püüsi külas, kinnistu Väike-Platsi 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 algatamise 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 teatavastegemisest.
7. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.

*/digitaalselt allkirjastatud/*

Taavi Kotka

Vallavolikogu esimees

## LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala suurus on 1 756 m<sup>2</sup> ja see paikneb Püünsi külas, väljakujunenud elamupiirkonna vahetus läheduses, hõlmates maatulundusmaa sihtotstarbega Väike-Platsi (89001:003:0656) kinnistu. Planeeringuala piirneb üksikelamutega, haljasalaga ning metsaalaga. Planeeringuala on hoonestamata ja kaetud valdavas ulatuses kõrghaljastusega. Juurdepääs planeeringualale on Ülase teelt. Planeeritava ala asukoht on piiritletud punase joonega alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil.



### 2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maatulundusmaa sihtotstarbe muutmine väikeelamumaaks ja ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks. Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobituses kujundavad naaberkinnistutega ruumilise terviklahenduse. Samuti määratakse hoonestusalad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted ning haljastuse ja heakorralduse põhimõtted.

Vastavalt Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringule *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine*. Elamuehituse põhimõtted saab väikeelamukrundile kavandada vaid ühe põhihoone (antud juhul üksikelamu) ning *Elamuehituse piirkondade* jaotuse järgi määrata planeeritavale alale üksikelamukrundi suuruseks minimaalselt 1 200 m<sup>2</sup>. Krundid asuvad Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasel tiheasustusalal, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering.

### 3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on maakasutuse sihtotstarbe muutmine, 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-

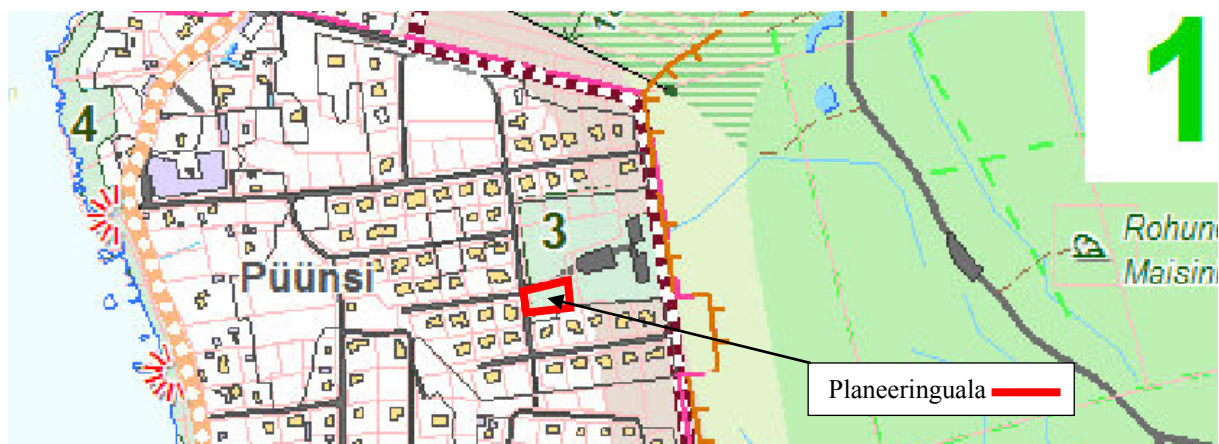
vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmine; eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine, muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

#### 4. Vastavus üldplaneeringule:

Detailplaneeringuga kavandatav ei vasta Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas piirkonnas on looduslik rohuma (AH).

Detailplaneeringus arvestatakse üldplaneeringu teemaplaneeringu *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.* tingimusi. Piirkonna üksikelamukrundi minimaalne lubatud suurus on 1 200 m<sup>2</sup>. Detailplaneering sisaldab vastuolu teemaplaneeringuga osas, millega on sätestatud, et elamuid on lubatud ehitada üksnes üldplaneeringuga määratud elamumaale.

Detailplaneering on vastuolus üldplaneeringu teemaplaneeringuga *Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik.* Hoonestust soovitakse planeerida haljastule nr 3, mis omab tähtsust nii väärtusliku metsaala kui puhkekohana. Antud haljastu võimaldab siduda rohelist võrgustikku detailsemal tasandil. Teemaplaneeringu järgi on alale keelatud ehitada hooneid, lubatud on vaid haljastu inventar ning kergliiklus- ja jalgteed.



#### 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 tuleb arvestada üldplaneeringu teemaplaneeringutega *Miljöövärtuslikud hoonestusalad ja rohevõrgustik ja Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.* (leitav valla kodulehelt: [http://www.viimsivald.ee/public/ww\\_vana/Teemaplan\\_Seletuskiri.pdf](http://www.viimsivald.ee/public/ww_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf)) nõudeid, mis pole vastuolus käesoleva dokumendi punktis 4 nimetatuga. Detailplaneeringuga tagada hoone kõrgetasemeline arhitektuurne kvaliteet ja esteetiline väljanägemine, samuti arvestada sobivust ümbritsevasse keskkonda.

5.3 Planeeringuala hõlmab Väike-Platsi (89001:003:0656) kinnistut.

5.4 Maa-alale on lubatud moodustada üks üksikelamukrund. Elamukrundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe üksikelamu (kuni kahekorruselise) ja kuni kahe ühekorruselise abihoone ehitamiseks.

5.5 Krundi suurim lubatud täisehituse protsent on kuni 20%, minimaalne lubatud uue elamukrundi suurus on 1 200 m<sup>2</sup>. Üksikelamu maksimaalne kõrgus võib olla kuni 8,5 meetrit ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist, abihoonetel kuni 5,0 meetrit. Hoonestusala kaugus naaberkrundi piiridest määrata minimaalselt 7,5 meetrit. Hoonestusala kauguse määramisel teedest arvestada naaberkrundil asuvate hoonete ehitusjooni.

5.6 Hoone arhitektuursete tingimuste määramisel lähtuda kontaktvööndi hoonestuse eripärast, olemasolevast kõrghaljastusest, naaberkrundidel asuvate hoonete kaugusest ja muudest krundi iseärasustest.

5.7 Juurdepääs moodustatavale krundile kavandada Ülase teelt.

5.8 Parkimine lahendada krundisiseselt.

5.9 Lahendada sademevee ära juhtimine.

5.10 Vee- ja reoveekanaliseerimise lahendus planeerida vastavalt ÜVK arengukavale ja AS-i Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.

5.11 Insener-tehniliste võrkude lahenduse väljatöötamise kaasata vajadusel vastava valdkonna pädevust omav spetsialist.

5.12 Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgeenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada (ehituslikke) meetmeid radooni ruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks.

1.1 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt kontaktvööndi analüüs, tugiplaan, põhijoonis ja tehnovõrkude joonis (M 1:500), haljastuse lahendus (võib olla põhijoonisel).

1.2 Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis \*.dwg või \*.dgn, avalikustamiseks \*.pdf) ning kehtestamiseks minimaalselt viies eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema L-EST koordinaatsüsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.

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

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

## **6. Vajalikud uuringud:**

6.1 Topo-geodeetiline uuring

6.2 Kõrghaljastuse dendroloogiline hinnang

6.3 Maapinna radoonisisalduse uuring

## **7. Vajalikud koostööpartnerid:**

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 Planeeringuala kinnisasjade omanikud

9.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

9.3 Naaberkinnisasjade omanikud.



## **Püüsi külas, kinnistu Väike-Platsi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang**

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

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maatulundusmaa sihtotstarbe muutmine väikeelamumaaks ja ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks. Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobituses kujundavad naaberkinnistutega ruumilise terviklahenduse. Samuti määratakse hoonestusalad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

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

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on maakasutuse sihtotstarbe muutmine, 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.

#### **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**

#### **2.1 Harju maakonnaplaneering**

2.2 Maakasutuselt ja visioonilt vastab detailplaneering Harju maakonnaplaneeringule.

**2.3 Viimsi valla mandriosa üldplaneering** (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000.a otsusega nr 1). Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks looduslikust rohumaast väikeelamute maaks.

**2.4 Valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“** (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005. a määrusega nr 32) kohaselt on uute elamute kavandamine lubatud vaid üldplaneeringu järgsele elamumaale.

**2.5 Detailplaneeringuala paikneb üldplaneeringu teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljööväärtsuslikud alad“ alal.**

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

Planeeringuga kavandatav tegevus vastab kehtivatele õigusaktidele.



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

Planeeritava ala suurus on 1756 m<sup>2</sup> ja see paikneb Püünsi külas, väljakujunenud elumupiirkonna vahetus läheduses, hõlmates maatulundusmaa sihtotstarbega Väike-Platsi (89001:003:0656) kinnistu. Planeeringuala piirneb üksikelamutega ja haljasala ning metsa-alaga. Planeeringuala on hoonestamata ja kaetud valdavas ulatuses kõrghaljastusega. Juurdepääs planeeringualale on olemas Ülase teelt.

### **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, 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.

Reljeef on suhteliselt tasane.

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

Maa-ala on tasane ja kaetud valdavas osas kõrghaljastusega. Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt jääb ala haljastule nr 3, mis omab tähtsust kui väärtusliku metsaala ja puhkekohana. Kavandatav tegevus vähendab planeeringu alal kõrghaljastust ja väheneb selle arvelt piirkonna metsa-ala.

#### **4.3 Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustik**

Planeeringu alale ja selle lähialale ei jää Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitstavate liikide elupaikasid ega kaitstavate looduse üksikobjekte.

#### **4.4 Muinsuskaitse**

Detailplaneeringu alal ei paikne muinsuskaitselisi objekte.

#### **4.5 Jääkreostus**

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

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

Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, mistõttu on planeerimisseaduse § 142 lõike 6 ja keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punktides 1 ja 3 tulenevalt vajalik läbi viia keskkonnamõju eelhindang.

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

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks planeeritava krundi ulatuses.

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

### **5.1 Maakasutuslikud mõjud**

Kavandatav tegevus toimub Viimsi vallas Püüsi külas Väike-Platsi kinnistul. Vastavalt kehtestatud üldplaneeringule on kinnistu sihtotstarve looduslik rohuma.

Detailplaneeringu eesmärgiks on maa sihtotstarbe muutmine looduslikust rohumaast väikeelamu maaks koos vastava teede- ja tehnovõrgustiku, kruntimise ja hoonestustingimuste seadmisega.

Detailplaneering on vastuolus Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringuga *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik*. Teemaplaneeringu järgi paikneb planeeringualal haljastu nr 4, mille eesmärk on rohelise võrgustiku sidususe suurendamine. Teemaplaneeringu kohaselt on antud alale lubatud detailplaneeringu alusel rajada puhkeotstarbelisi ehitisi.

Maakasutusliku mõjuna võib lugeda planeeritud tegevusega kaasnevat metsa-ala vähenemist.

### **5.2 Maastik**

Detailplaneeringuga hõlmatud kinnistul puudub olemasolev hoonestus. Kogu planeeritav ala on kaetud kõrghaljastusega. Ala piirneb osaliselt üksikelamutega, kus elamud ja selleks vajalik infrastruktuur on valdavalt välja ehitatud, lisaks piirneb haljasala ja metsa-alaga. Juurdepääs planeeringualale on olemasolevalt teelt. Alale planeeritakse ühe üksikelamu ja kahe abihoone rajamist. Olemasoleva maapinna üldist kõrgust ei ole lubatud detailplaneeringuga muuta.

### **5.3 Mõju kaitstavatele loodusobjektidele, sh Natura 2000 võrgustiku aladele**

Planeeringu alale ega selle lähialale ei jää Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitstavate liikide elupaikasid ega kaitstavate looduse üksikobjekte.

### **5.4 Mõju pinnasele, pinna- ja põhjaveele, mõju veekogule**

Mõju pinnasele avaldub peamiselt ehitusalustele aladele ja on lokaalne. Rajatiste 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 avariilukorras. Suuri õnnetusi ja avariisid eeldada ei ole. Samuti on piirkonnas põhjavesi hästi kaitstud. Veevarustus on lahendatud Viimsi valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni haldajaga vastavate lepingute alusel. Ehitusaegse ja edasise tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist mõju pinnasele, pinna- ja põhjaveele ega veevarustusele.

### **5.5 Mõju veerežiimile**

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

### **5.6 Mõju mullastikule**

Kavandatava tegevuse mõju mullastikule jääb ehitustegevusega kaasnevale alale. 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 kiirguse reostust kavandatava tegevusega ei kaasne, lähtuvalt tegevuse iseloomust.

### **5.9 Taristu rajamisega kaasnevad mõjud**

Juurdepääs kinnistule on kavandatud mööda olemasolevat Ülase teed.

### **5.10 Ehituskeeluvööndi vähendamisega kaasnevad mõjud**

Planeeritav ala ei asu ehituskeelu vööndis.

### **5.11 Müra ja vibratsioon**

Olulist mürähäiringut 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- ja 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. Planeeritava tegevusega väheneb piirkonnas roheala ulatus. Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt omab ala tähtsust väärtusliku metsaala ja puhkekohana. Planeeringuala piirneb hoonestatud aladega ja rohealaga.

### **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 27.10.2017 kirjaga nr 6-5/17/11093-3 (registreeritud valla dokumendiregistris 27.10.2017 numbriga 15-3/4818-1) asus seisukohale, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 2<sup>2</sup> mõistes olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonningimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

## **7. Hindamistulemuste kokkuvõte**

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

Nimi: Viimsi vallas, Püüsi külas kinnistu Väike-Platsi detailplaneering.

Eesmärk: Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks looduslikust rohumaast väikeelamute maaks Väike-Platsi kinnistul.

#### **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). Koostaja: ei ole eelhinnangu koostamise hetkel teada.

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

Detailplaneeringuga on plaanis muuta kehtivat Viimsi valla mandriosa üldplaneeringut ning üldplaneeringu teemaplaneeringuid „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ ja „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“.

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

Kavandatud tegevus ei avaldada tõenäoliselt olulist keskkonnamõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi. 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 kavandatud tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist lähtuvalt tegevuse iseloomust. Kavandatud tegevus ei mõjuta kaitsealasid, kaitstavate liikide elupaikasid ega Natura 2000 võrgustiku alasid. Kavandatud tegevus on vastuolus üldplaneeringu detailplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“. Kavandatud tegevus vähendab piirkonna roheala ja kõrghaljastust planeeringualal. Detailplaneeringus kavandatud tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara, sest planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liikluskoormuse, õhusaaste ega müratasemete suurenemist. Planeeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, samuti ei kaasne olulist mõju veekeskkonnale. Kavandatud tegevus ei põhjusta kumulatiivset ega piiriülest mõju.

Lähtudes eeltoodust ning kui detailplaneeringu koostamisel arvestatakse keskkonna- kaitsealaseid 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 algatamise otsusega tutvumise aeg ja koht**

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