

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

9. oktoober 2018 nr 76

Lubja külas, kinnistu Lubja tee 2 ja lähiala
detailplaneeringu algatamine,
lähteseisukohtade kinnitamine ja
keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, muuta planeeringualal „Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneeringu“ kohane maakasutuse juhtotstarve maatulundusmaast ärimaaks. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ärihoone ehitamiseks, lahendatakse liikluskorraldus, parkimine, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeritav ala asub hajaasustusalal, planeeringuala ligikaudne suurus on 0,8 hektarit.

Detailplaneering sisaldab vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, kuivõrd osa planeeringualast jääb teemaplaneeringu kohasele haljastule nr 24, kus hoonete ehitamine on keelatud. Haljastu tähtsus seisneb teemaplaneeringu seletuskirja kohaselt võimaluses rajada piirnevate elamualade kaitseks teest tulenevate negatiivsete mõjude eest kõrghaljastusega puhverriba, samuti võimaluses liigendada maastikku. Kuivõrd planeeritav ala jääb kogu ulatuses elektri 110 kV kõrgepinge õhuliini kaitsevööndisse, kus puude istutamine on keelatud ja piirnevatel aladel pole ka elamukrunte, mida teemaplaneeringu kirjelduse kohaselt saaks teest tulenevate negatiivsete mõjude eest kõrghaljastusega puhverribaga kaitsta, ei oma antud põhjendustel haljastu paiknemine planeeringualal olulist tähtsust ning detailplaneeringuga tuleks pigem haljastu nr 24 piire korrigeerida ja haljastusnõudeid täpsustada.

Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11, 12, 17, 18, 19, 20 ja 22 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel täiendada.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 2 punktide 1 ja 3 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilist hindamist kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui KeHJS § 33 lõikes 1 nimetatud strateegilises planeerimisdokumendis tehakse muudatusi ja kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse (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. KSH kaalumisel on lähtutud KeHJS § 33 lõigetes 3 – 5 sätestatud kriteeriumidest ning asjaomaste asutuste seisukohtadest. Antud juhul anti strateegilisele planeerimisdokumendile KSH eelhindang ja küsiti seisukohta Keskkonnaametilt. KSH eelhindangu 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. 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 keskkonnanalaste 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. Planeeringu läheduses asub kohaliku omavalitsuse kaitstav Lubja klindiasangu maastikukaitseala, mille kaitse-eesmärke planeering ei kahjusta. Planeeringualal jääb rohevõrgustikualale, kuid eeldatavalt olulist mõju ei kaasne looduskeskkonnale.
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, lähtudes esitatud materjalidest ja teadaolevast informatsioonist, asus 29.08.2018 kirjaga nr 6-5/18/12915-2 (registreeritud valla dokumendiregistris 30.08.2018 numbriga 15-3/4131-1) seisukohale, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 2² mõistes olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik PlanS § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

Kui detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks, otsustab detailplaneeringu algatamise, vastuvõtmise ja kehtestamise Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 3 kohaselt volikogu. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Viimsi vallavalitsus (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, 74001, tel 6028 800), detailplaneeringu koostaja ei ole detailplaneeringu algatamise 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 Account OÜ esindaja Ivi Schwarz'i avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris 2.03.2017 numbriga 10-10/1062) ning volikogu maa- ja planeerimiskomisjoni ja keskkonna- ja heakorralduskomisjoni seisukohtadest:

1. Algatada detailplaneering Viimsi vallas, Lubja külas, kinnistul Lubja tee 2 „Lubja küla klindiasangu piirkonna üldplaneeringu“ kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks maatulundusmaast ärimaaks ja ehitusõiguse määramiseks kahekorruselise ärihoone ehitamiseks, suurima lubatud kõrgusega kuni 11,0 meetrit, krundile juurdepääsu ja liikluskorralduse lahendamiseks, krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtete ja krundi haljastuse ning heakorralduse põhimõtete määramiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse

peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11, 12, 17, 18, 19, 20 ja 22 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel täiendada.

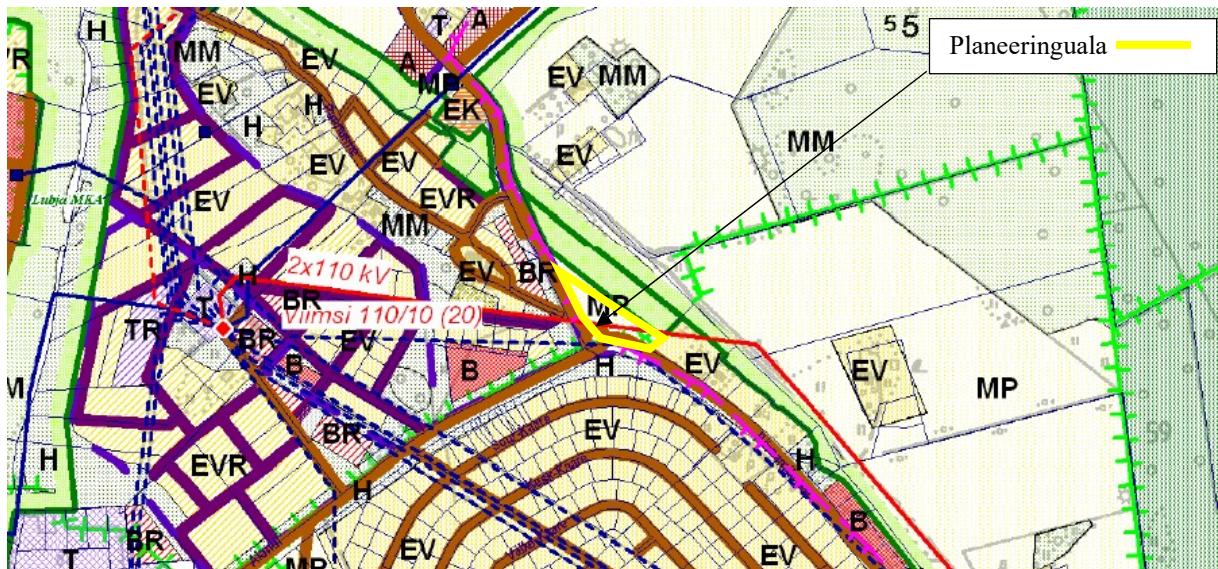
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt otsuse lisale 1.
3. Mitte algetada keskkonnamõju strateegilist hindamist Lubja külas, kinnistu Lubja tee 2 detailplaneeringule.
4. Kooskõlastatud detailplaneering tuleb esitada vallavolikogule vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul planeeringu 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 teatavakstegemisest.
7. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

Taavi Kotka
Vallavolikogu esimees

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala suurus on ligikaudselt 0,8 hektarit ja see paikneb Lubja külas, Pärnamäe tee ja Lubja tee ristumiskohal klindipealsel alal, hõlmates maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu Lubja tee 2 (89001:010:2564) ja vahetult teedega piirneva ala (liikluskorralduse lahendamiseks). Planeeringuala on hoonestuseta ja kõrghaljastuseta. Planeeringuala piirneb lõunakaartest Pärnamäe teega ja Lubja teega, põhjast maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistuga Vanatoa kallak, mis jääb ühtlasi Lubja küla klindiastringu piirkonna üldplaneeringu kohaselt kohaliku tähtsusega klindi kaitseala koosseisu ning idast hoonestatud elamukrundiga. Juurdepääs kinnistule on olemas Lubja teelt. Planeeritava ala asukoht on piiritletud kollase joonega alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil.



2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on olemasoleva kinnistu sihtotstarbe muutmine ärimaaks ja ehitusõiguse määramine kuni kahekorruselise ärihoone ehitamiseks. Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoone arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobituses kujundavad naaberkinnistustega ruumilise terviklahenduse. Samuti määratakse hoonestusalad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

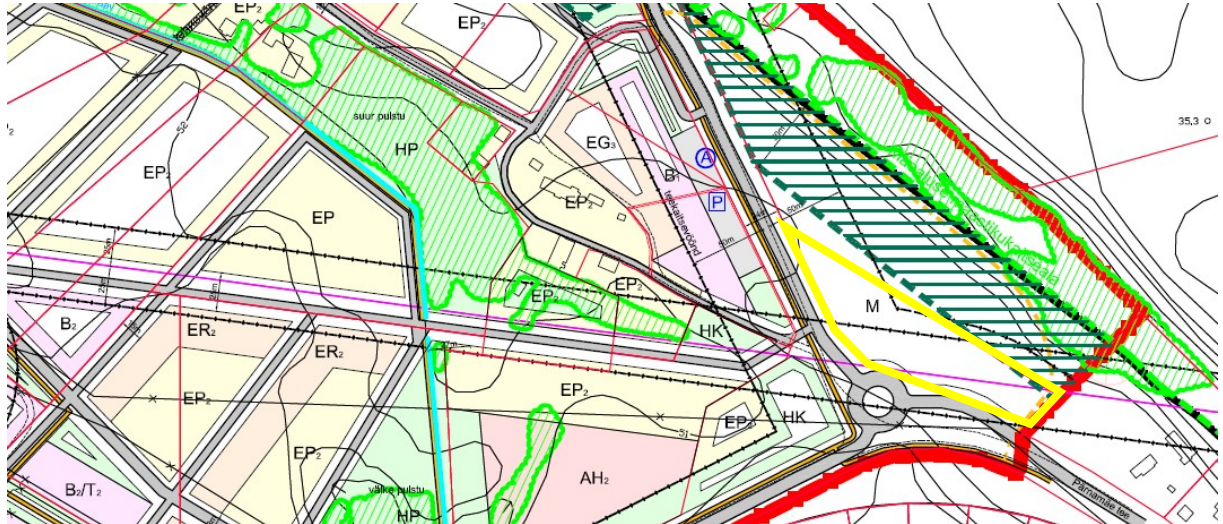
3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on krundile sihtotstarbe määramine, krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimumiseks 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

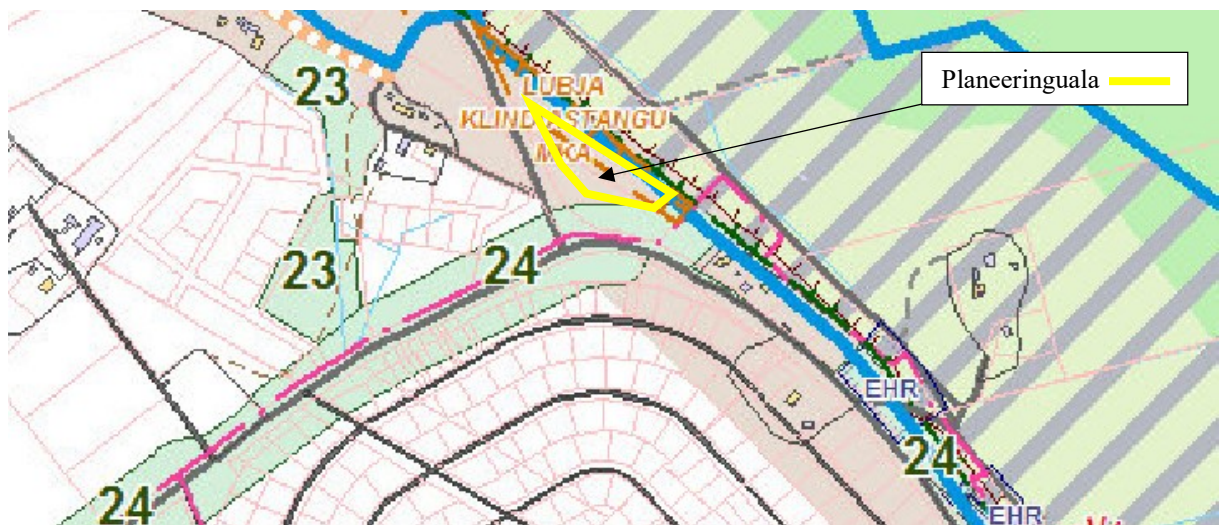
nõuete seadmine; servituutide seadmine; eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine, muud planeerimiseseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

4. Vastavus üldplaneeringule:

Detailplaneeringuga kavandatav ei vasta Lubja küla klindiasangu piirkonna üldplaneeringule, üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve planeeritavas asukohas on maatulundusmaa (M).



Detailplaneering sisaldab vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, kuivõrd osa planeeringualast jääb teemaplaneeringu kohasele haljastule nr 24, kus hoonete ehitamine on keelatud. Haljastu tähtsus seisneb teemaplaneeringu seletuskirja kohaselt võimaluses rajada piirnevate elamualade kaitseks teest tulenevate negatiivsete mõjude eest kõrghaljastusega puhverriba, samuti võimaluses maastikku liigendada. Kuivõrd planeeritav ala jääb kogu ulatuses elektri 110 kV õhuliini kaitsevööndisse, kus on puude istutamine keelatud, ja piirnevatel aladel pole ka elamukrunte, mida teemaplaneeringu kirjelduse kohaselt saaks teest tulenevate negatiivsete mõjude eest kõrghaljastusega puhverribaga kaitsta, ei oma antud põhjendustel haljastu paiknemine planeeringualal tähtsust. Detailplaneeringuga tuleks pigem haljastu nr 24 piire korrigeerida ja haljastusnõudeid täpsustada.



5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

- 5.1. Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui 1 aasta vanusele topo-geodeetilisele alusplaanile, mõõdistada vähemalt 20 meetri laiune ala väljaspool planeeritava ala piiri. Juhul kui detailplaneeringu vastuvõtmise ja kehtestamise vahele jääb enam kui 1 aasta, tuleb teostada geodeetilisele alusplaanile muudatuste mõõdistamine ja maamõõdufirma poolt tuleb võtta võrguvaldajatelt uued kooskõlastused. Mõõdistuse peab olema koostanud litsentseeritud 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“, välja arvatud osas, mis määrab planeeritavale kinnistule haljastu nr 24 (teemaplaneering on leitav valla kodulehelt: http://www.viimsivald.ee/public/ww_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf) nõudeid. Detailplaneeringuga tagada hoone kõrgetasemeline arhitektuurne kvaliteet ja esteetiline väljanägemine, samuti arvestada sobivust ümbritsevasse keskkonda.
- 5.3. Planeeringuala hõlmab kinnistut Lubja tee 2 (89001:010:2564).
- 5.4. Maa-alale on lubatud moodustada üks ärimaa sihtotstarbega krunt. Krundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe kahekorruselise ärihoone kavandamiseks, mille suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 11,0 meetrit.
- 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 Lubja teelt, alternatiivsed lahendused peavad olema välja töötatud koostöös vastava valdkonna spetsialistidega ja tagama liiklusohutuse.
- 5.7. Lubja tee ja Pärnamäe tee äärde tuleb ette näha vähemalt 3,5 meetri laiune kergliiklustee, mis on sidusalt ühendatud krundisisesete jalgteedega.
- 5.8. Parkimine lahendada krundisiseselt ja vähemalt 50% ulatuses hoonemahus. Avalikule teemaale ei ole lubatud parkimiskohti planeerida. Parkimiskohtade arvutamiseks võtta aluseks normatiiv 1 parkimiskoht hoone 50 m² brutopinna kohta. Ette näha varjualusega või hoonesisiselt jalgrattaparkla.
- 5.9. Detailplaneeringuga määrata haljastuse põhimõtteline lahendus. Parkimisalad ja teemaad liigendada haljastusvõtetega. Krundisiseselt kavandada liiklusmaast eraldatud ja jalgteedega kergesti ligipääsetavaid haljasalasid kvaliteetse avaliku ruumi tekkeks.
- 5.10. Lahendada sademevee ärajuhtimine, vastavalt ehitus- ja kommunaalameti 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 kõrgeenenud 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 paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn ja avalikustamiseks *.pdf) ning kehtestamiseks minimaalselt kolmes eksemplaris paberkandjal, 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

7. Vajalikud kooskõlastused:

- 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
- 9.3. Lubja külavanem
- 9.4. Pärnamäe külavanem

Lubja külas, kinnistu Lubja tee 2 detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang

1. Ülevaade kavandatavast tegevusest

1.1 Tegevuse eesmärk ja vajadus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on olemasoleva kinnistu sihtotstarbe muutmine ärimaaks ja ehitusõiguse määramine kuni kahekorruselise ärihoone ehitamiseks. Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoone arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobituses kujundavad naaberkinnistustega ruumilise terviklahenduse. Samuti määratakse hoonestusalad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

1.2. Kavandatava tegevuse kirjeldus

Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ärihoone ehitamiseks, lahendatakse liikluskorraldus, parkimine, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeritav ala asub hajaasustusalal, planeeringuala ligikaudne suurus on 0,8 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. Detailplaneering on „Lubja klindiasangu piirkonna üldplaneeringut“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 29.04.2008 nr 7) muutev. Üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve muudetakse maatulundusmaast ärimaaks.

2.5. Detailplaneeringu ala jääb **üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“** haljastule nr 24, kus hoonete ehitamine on keelatud. Haljastu tähtsus seisneb teemaplaneeringu seletuskirja kohaselt võimaluses rajada piirnevate elamualade kaitseks teest tulenevate negatiivsete mõjude eest kõrghaljastusega puhverriba, samuti võimaluses liigendada maastikku. Kuivõrd planeeritav ala jääb kogu ulatuses elektri 110 kV kõrgepinge õhuliini kaitsevööndisse, kus puude istutamine on keelatud ja piirnevatel aladel pole ka elamukrunte, mida teemaplaneeringu kirjelduse kohaselt saaks teest tulenevate negatiivsete mõjude eest kõrghaljastusega puhverribaga kaitsta, ei oma antud põhjendustel haljastu paiknemine planeeringualal olulist tähtsust ning detailplaneeringuga tuleks pigem haljastu nr 24 piire korrigeerida ja haljastusnõudeid täpsustada.

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 keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel

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

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritava ala suurus on ligikaudselt 0,8 hektarit ja see paikneb Lubja külas, Pärnamäe tee ja Lubja tee ristumiskohal klindipealsel alal, hõlmates maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu Lubja tee 2 (89001:010:2564) ja vahetult teedega piirneva ala (liikluskorralduse lahendamiseks). Planeeringuala on hoonestuseta ja kõrghaljastuseta. Planeeringuala piirneb lõunakaartest Pärnamäe teega ja Lubja teega, põhjast maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistuga Vanatoa kallak, mis jääb ühtlasi Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneeringu kohaselt kohaliku tähtsusega klindi kaitseala koosseisu ning idast hoonestatud elamukrundiga. Juurdepääs kinnistule on olemas Lubja 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 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 aluspõhjakiivid kohati peaaegu maapinnale.

Valdavalt on piirkonnas põhjavesi hästi kaitstud.

4.3. Taimestik ja loomastik

Planeeringuala on hoonestuseta ja kõrghaljastuseta. 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.

Ala piirneb kohaliku tähtsusega Lubja klindiastangu maastikukaitsealaga. Eeldatavalt mõju kaitsealale ei ole.

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.

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 üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas asukohas on maatulundusmaa.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on olemasoleva kinnistu sihtotstarbe muutmine ärimaaks ja ehitusõiguse määramine kuni kahekorruselise ärihoone ehitamiseks.

Kuivõrd ala on määratud rohevõrgustiku puhveralaks, võib selle vähenemine mõjutada rohevõrgustiku toimimist. Arvestades asjaolu, et ala paikneb rohevõrgustiku ala servas ning haljastu nr 24 tähtsust teemaplaneeringu seletuskirja kohaselt ei oma tegevus olulist mõju.

5.3. Maastik

Tegemist on kõrghaljastuseta lauge alaga, mis on piiratud teega. Piirkonnas on väljakujunenud elamurajoon. Ühest küljest piirneb kinnistu Lubja klindiasangu maastikukaitsealaga. Eeldatavalt kavandatav tegevus maastikuilmet 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.

Planeeringuala läheduses asub kohaliku tähtsusega Lubja klindiasangu maastikukaitseala, mida planeeritav tegevus eeldatavalt ei mõjuta.

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 Lubja teelt. Parkimine lahendatakse krundisisesele.

5.11. Ehituskeeluvööndi vähendamisega kaasnevad mõjud

Planeeritava tegevuse elluviimiseks ei ole vaja vähendada ehituskeeluvööndit.

5.12. Mürä ja vibratsioon

Olulist mürähäiringut 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 avariolukordade esinemise võimalikkus

Keskkonna- või terviseohtlike avariolukordade esinemine on nõuetekohase tegevuse korral vähetöenäoline. 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, mille läheduses asub Lubja klindiasangu maastikukaitseala. Eeldatavalt 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 lähtudes esitatud materjalidest

ja teadaolevast informatsioonist, asus 29.08.2018 kirjaga nr 6-5/18/12915-2 (registreeritud valla dokumendiregistris 30.08.2018 numbriga 15-3/4131-1) seisukohale, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 2² mõistes olulist keskkonnamõju ning KSH algtamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonningimustega arvestamine on võimalik PlanS § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

7. Hindamistulemuste kokkuvõte

7.2. Strateegilise planeerimisdokumendi nimetus ja eesmärk

Nimi: Lubja külas, kinnistu Lubja tee 2 detailplaneering.

Eesmärk: muuta planeeringualal „Lubja küla klindiasangu piirkonna üldplaneeringu“ kohane maakasutuse juhtotstarve maatulundusmaast ärimaaks.

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 „Lubja küla klindiasangu piirkonna 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 muudatusi, kuivõrd tegu on varem väljaehitatud elamupiirkonnaga. Üldplaneeringu muudatus seisneb üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmises maatulundusmaast ärimaaks. 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 keskkonningimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ala planeerimine olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariilukordade 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 eeldatavalt Lubja klindiasangu maastikukaitseala ega 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 müratasemete 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).