



**Viimsi vallas Viimsi alevikus Nelgi tee 25  
katastriüksuse detailplaneeringu  
keskkonnamõju strateegilise hindamise  
eelhinnang**

Viimsi vallas Viimsi alevikus Nelgi tee 25 katastriüksuse DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang

**Nimetus:** Viimsi vallas Viimsi alevikus Nelgi tee 25 DP KSH eelhinnang

**Töö tellija:** Viimsi Haldus OÜ

**Töö teostaja:** LEMMA OÜ

Reg nr 11453673

Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Värvi tn 5, 10621

Tel +372 5139031

E-post [mihkel@lemma.ee](mailto:mihkel@lemma.ee)

**Vastutav koostaja:** Mihkel Vaarik

**Töö versioon:** 14.06.2024

## Sisukord

Sisukord.....	3
Sissejuhatus.....	4
1 Kavandatava tegevuse asukoht ja kirjeldus.....	5
2 KSH vajadus lähtuvalt õigusaktidest .....	8
3 Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega .....	9
3.1 Harju Maakonnaplaneering 2030+ .....	9
3.2 Viimsi valla üldplaneeringud .....	9
4 Mõjutatav keskkond .....	11
5 Võimalikud keskkonnamõjud.....	12
5.1 Mõju kaitstavatele aladele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele ning bioliigilisele mitmekesisusele.....	12
5.2 Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus.....	12
5.3 Mõju pinna- ja põhjaveele .....	12
5.4 Jääkreostus.....	13
5.5 Müra, vibratsioon, õhusaaste, valgus, soojus ja kiirgus .....	13
5.6 Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale.....	15
5.7 Visuaalne mõju.....	16
5.8 Kliimamõjud .....	16
5.9 Mõju kultuuriväärtustele .....	16
5.10 Avariolukordade esinemise võimalikkus.....	16
5.11 Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine .....	16
5.12 Muud aspektid .....	17
6 Ettepanek KSH algatamise/algatamata jätmise kohta .....	17
Kasutatud materjalid.....	19

## Sissejuhatus

Käesoleva keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangu koostas LEMMA OÜ (reg nr 11453673) Viimsi Haldus OÜ tellimusel. Töö vastutav koostaja oli keskkonnaekspert Mihkel Vaarik.

KSH eelhindamise koostamisel on lähtutud planeerimisseadusest (PlanS), keskkonnamõju hindamise ja juhtimissüsteemi seadusest (KeHJS), KeHJS alusel Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrusega nr 224 kehtestatud „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelust“ (edaspidi VV määrus) ja juhendist „Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindamise metoodika täpsustamine“. Samuti on töö koostamisel arvestatud Keskkonnaministeeriumi tellimusel koostatud töödega „KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine“ ja „Keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse läbiviimise juhend. Planeerimisseaduse kohane menetlus“. Samuti on lähtutud juhendist: Peterson, K., Kutsar, R., Metspalu, P., Vahtrus, S. ja Kalle, H. 2017. Keskkonnamõju strateegilise hindamise käsiraamat.

Eelhindangu andmisel lähtuti Eesti Vabariigi seadustest, samuti Viimsi Vallavolikogu poolt kehtestatud asjakohaste dokumentide nõuetest. Eelhindangu sisus lähtuti eksperdi erialastest teadmistest ja kogemustest võimalike oluliste negatiivsete keskkonnamõjude esinemise kohta.

Detailplaneering on algatatud Viimsi Vallavolikogu otsusega 16.04.2024 nr 35, milles on nõutud detailplaneeringu koostamisel viia läbi eelhindang, et selgitada välja keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadus. KSH eelhindang kuulub DP materjalide juurde.

Töö eesmärgiks oli selgitada, kas Viimsi alevikus Nelgi tee 25 katastriüksuse detailplaneeringu (DP) koostamisel on vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine või mitte.

**Lõpliku otsuse KSH algatamise vajalikkuse osas peab tegema kohalik omavalitsus (antud juhul Viimsi Vallavolikogu üldplaneeringut muutva detailplaneeringu korral). KSH vajalikkuse kohta tuleb DP algatamisotsuse eelnõu põhjal küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6.**

## 1 Kavandatava tegevuse asukoht ja kirjeldus

Planeeringuala asub Viimsi vallas Viimsi alevikus kehtiva üldplaneeringu kohaselt tihehoonestusalal, mis on ka detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Kõik elamud Viimsi vallas peavad asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal.

DP ala koosneb katastriüksusest Nelgi tee 25 (kat. tunnus 89001:010:9980), mille maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%). Kogu katastriüksus (pindala 1103 m<sup>2</sup>) on kõlvikuliselt õuema.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta maakasutuse sihtotstarvet maatulundusmaast elamumaaks ning anda ehitusõigus ühe üksikelamu ning abihoone püstitamiseks. Nelgi tee 25 katastriüksuse pindala on väiksem kui lubatud elamumaa krundi pindala kehtiva Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringus „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“.

Detailplaneeringuga piiritletakse hoonestusala, määratakse tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud kohased ülesanded.

Planeeringualaga piirnevad järgmised katastriüksused: idast Nelgi tee 27 (89001:010:9540, elamumaa 100%), lõunast Nelgi tee (89001:010:3452, transpordimaa 100%), läänest Nelgi tee 23 (89001:010:2885, ärimaa 80% ja tootmismaa 20%) ning põhjast Rabaääre (89001:001:0301, üldkasutatav maa 75%, veekogude maa 25%).

Sõidukite juurdepääs katastriüksusele Nelgi tee 25 on võimalik Nelgi teelt. Katastriüksus on piiratud võrkaiaga. Kõrghaljastusest on Nelgi tee 25 katastriüksusel elupuuhekk, üks harilik saar ning astelpajupõõsas. Õueala on osaliselt kaetud muruga, osaliselt pinnasega.

Planeeringuala ümbritseb põhjaküljel loodusliku ilmega Rabaääre katastriüksus, mille paikneb Soosepa raba äärne väike veekogu. Nelgi tee 23 paiknevad äri- ja tootmishooned, kuid teisel pool Nelgi teed paikneb väikeelamute piirkond.

Praegu planeeringualal kehtiv DP puudub. Nelgi tee 25 on Viimsi Vallavalitsuse 22.02.2013 korraldusega nr 255 algatatud detailplaneering (varasema nimega Kristjani kinnistu DP)<sup>1</sup>, mille menetlus on seiskunud. Algatatud detailplaneeringu eesmärk oli kinnistu maakasutuse sihtotstarbe määramine väikeelamumaaks vastavalt Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbele ja ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja vajadusel abihoone ehitamiseks. 2023. aastal on Nelgi tee 25 katastriüksusele õigusliku aluseta püstitatud abihoone (ehitisealune pind 58 m<sup>2</sup>) ehitustööd on lõppjärgus. Lisaks paiknevad Nelgi tee 25 veel ehitussoojak ning aiamaja (10 m<sup>2</sup>).

Eelnevalt on Nelgi tee 25 katastriüksusele taotletud ehitusõigust läbi projekteerimistingimuste, mis väljastati Viimsi Vallavalitsuse korraldusega 30.11.2020, kuid tagantjärgi tuvastades õigusliku aluseta. Ehitusõiguse andmine Nelgi tee 25 katastriüksusele on võimalik vaid üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Arvestades, et Nelgi tee äärne piirkond on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus perspektiivne elamumaa ja kõik kõrval asuvad katastriüksused samal tänavapool on

<sup>1</sup> <https://service.eomap.ee/viimsivald/#/planeeringud/planeeringud/1593>

Viimsi vallas Viimsi alevikus Nelgi tee 25 katastriüksuse DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

elamutega hoonestatud, ei ole avalikes huvides nõuda katastriüksusel Nelgi tee 25 oleva ehitise lammutamist. Detailplaneeringu kehtestamisel on võimalik Nelgi tee 25 olemasolevat hoonet seadustada. Lammutamist ei peetud vajalikuks, kuna ehitise ebaseadusliku ehitamisega ei ole kinnisasja omanikule või kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikele kaasnenud püsivat negatiivset mõju, mis on üleliia koormav ja mida ei ole võimalik piisavalt vähendada ega leevendada. Samuti on vahetus naabrid on andnud oma nõusoleku katastriüksusele elamu ja abihoone rajamiseks.

Kõrval katastriüksustel kehtib Viimsi Vallavalitsuse 09.04.2019 korraldusega nr 199 kehtestatud „Viimsi alevik, Nelgi tee 23 detailplaneering“ millega planeeriti krundile väikeettevõtlus- ja laohoone.

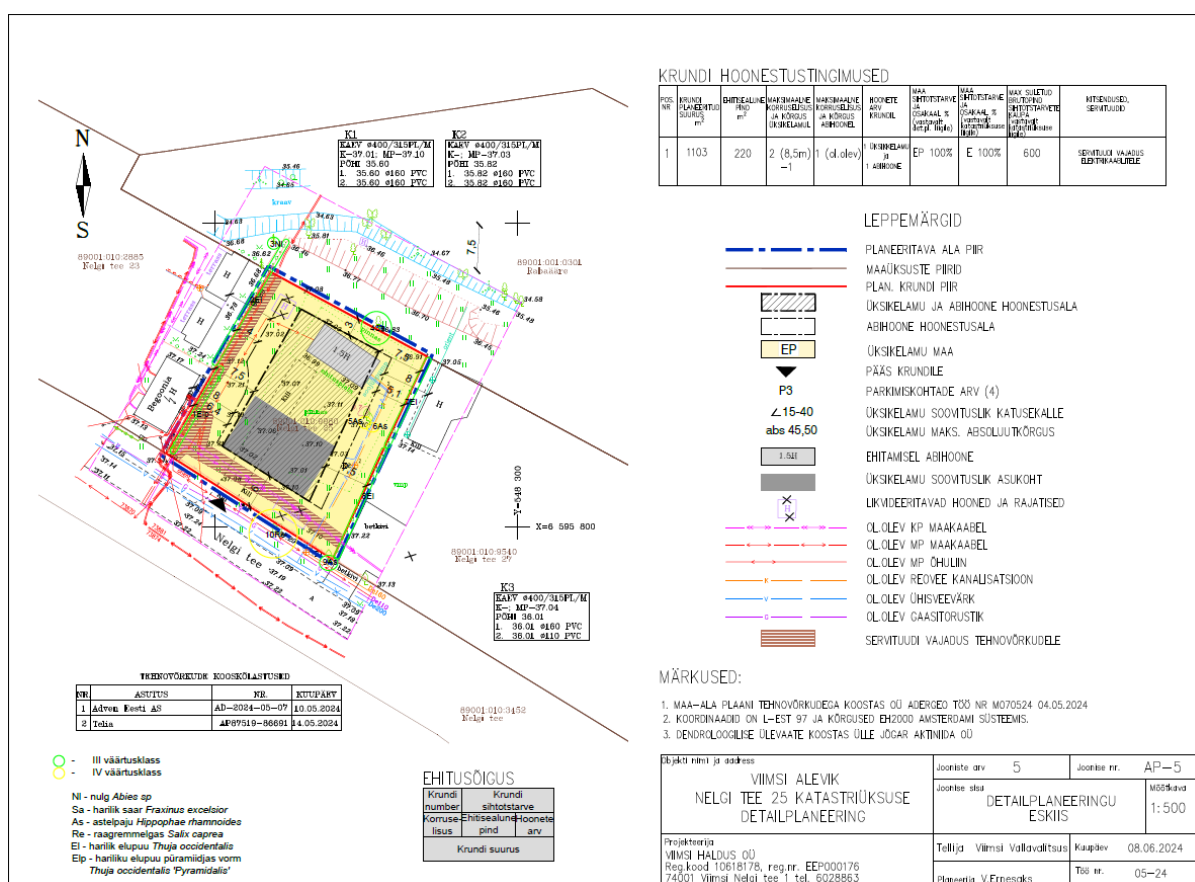


Joonis 1. DP ala ja kontaktvöönd. Allikas: Viimsi Haldus OÜ.

Viimsi vallas Viimsi alevikus Nelgi tee 25 katastriüksuse DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Moodustatavale Nelgitee 25 elumumaa krundile on määratud ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone püstitamiseks (ehitisealune pind kokku 220 m<sup>2</sup>). Üksikelamu ja abihoone hoonestusala on määratud 7,5 m kaugusele Nelgi tee 23 ja Nelgi tee 27 kinnistutest ning 6 m kaugusel Nelgi tee maa-alast ning 3 m kaugusele Rabaääre kinnistu piirist. Nelgi tee piirkonnas on erineva välisviimistlusega valdavalt viilkatustega elamud, seetõttu planeeritavate elamute ja abihoonete välisviimistlusmaterjalidele piiranguid (va ümarpalk välisviimistluses) ei seata, kuid soovituslik on viilkatus vahemikus 15-45 kraadi. Abihoone peab koos üksikelamuga moodustama ühtse arhitektuurse terviku.

Krundi võib ümbritseda kõigist külgedest 1,5m kõrguse piirdega, piirde rajamine ei ole aga kohustuslik ning piirdena võib kasutada ka hekki.



Joonis 2. Väljavõte DP eskiislahendusest.

## 2 KSH vajadus lähtuvalt õigusaktidest

Lähtudes Planeerimisseaduse (PlanS) § 1 lõikest 3 kohaldatakse planeeringu koostamise käigus läbiviidavale keskkonnamõju strateegilisele hindamisele PlanS-st tulenevaid menetlusnõudeid. Vastavalt PlanS § 124 lõikele 5 on KSH kohustuslik detailplaneeringu koostamisel, kui planeering on aluseks KeHJS § 6 lõike 1 kohasele tegevusele. **Antud juhul detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõike 1 ehk olulise keskkonnamõjuga tegevuse alla.**

Vastavalt KeHJS-le on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

PlanS § 124 lõike 6 alusel on KSH eelhindang ja keskkonnamõju strateegilise hindamise kaalumise alati vajalik § 142 nimetatud detailplaneeringu (üldplaneeringut muutev) koostamisel. KSH algatamist ja algatamata jätmist reguleerib planeeringute puhul samaaegselt koosmõjus KeHJS, mille § 33 lõike 2 järgi tuleb KSH algatamise vajadust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul (samuti ÜP muutmine). Kui detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev, tuleb alati läbi viia KSH vajaduse eelhindamine. Antud juhul on tegemist kehtivat ÜP-d muutva detailplaneeringuga. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve väikeelamute reservmaast (EVR) väikeelamute maaks (EV) ning anda ehitusõigus üksikelamu ja abihoone ehitamiseks üldplaneeringu teemaplaneeringus „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ lubatud elamukrundi miinimumsuurusel (1200 m<sup>2</sup>) väiksemale katastriüksusele.

KSH vajaduse kaalutlemine on igal võimalikul ja asjakohasel juhul kohaliku omavalitsuse õigus ja kohustus ning eelhindangu võib vajaduse korral alati preventatiivselt teha.

KSH eelhindangu andmisel lähtutakse KeHJS § 33 lõigete 3-5 kriteeriumidest, kusjuures hinnata tuleb kõikide (oluliste) kriteeriumide alusel, milline mõju võib DP-ga kavandatava tegevusega kaasneda.

Eelhindamine ei lõppe KSH eelhindangu koostamisega, vaid vajalik on ka asjaomaste asutustega konsulteerimine. Eelhindamise etapis konsulteerimine vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 on KSH protsessis esimene asjaomaste asutuste kaasamine. Asjaomased asutused igal konkreetsel juhul määratleb planeeringu koostamise algataja (või korraldaja). Asjaomaste asutuste loetelu sõltub sellest, millised mõjud tegevusega kaasnevad. Asutuste hulka kuulub alati Keskkonnaamet (KeA).



## 3 Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

### 3.1 Harju Maakonnaplaneering 2030+

Harju maakonnaplaneeringu 2030+ joonise „Asustuse suunamine“ kohaselt on Viimsi alevik ja planeeringuala on määratletud kui linnalise asustusega ala. Maakonnaplaneeringu joonise „Ruumilised väärtused“ kohaselt alal piiranguid ei ole.

Linnalise asustusega ala on piisavat hoonestustihedust, elanike arvu, tehnovõrke, lähiaja arenguks mõistlikku reservi ning muid eeldusi eviv piiritletud ala loomaks eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri kujunemiseks ja säilimiseks ning esteetilise miljöö arenguks. Sellistel aladel lahendatakse ehitatud keskkond logistiliselt, sotsiaalselt, elukeskkondlikult, esteetiliselt ja majanduslikult optimaalsete asustuse arengualadena ja kohase ruumimudeliga.

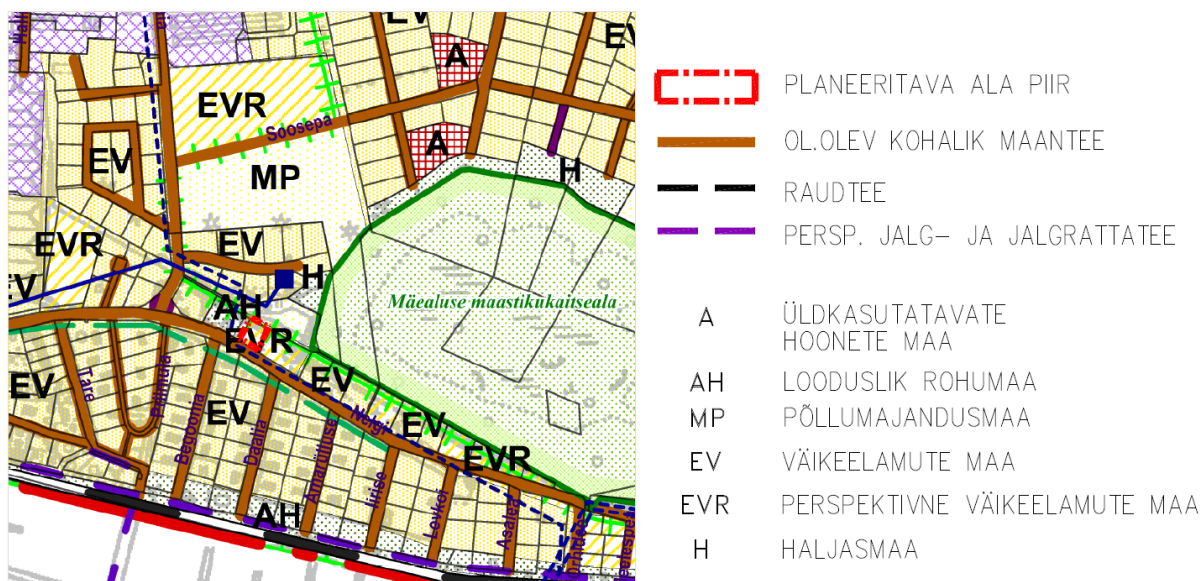
**Detailplaneering ei ole vastuolus Harju maakonnaplaneeringuga 2030+ maakasutuselt ega visioonilt.**

### 3.2 Viimsi valla üldplaneeringud

Planeeringualal kehtib Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneering (ÜP) ja Viimsi Vallavolikogu poolt kehtestatud üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ (kehtestatud 13.09.2005) ning üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ (kehtestatud 13.10.2009). Detailplaneering on PlanS § 142 tähenduses kehtivat ÜP-d muutev.

Nelgi tee 25 katastriüksus jääb Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt väikeelamute reservmaa (EVR) juhtotstarbega alale tihehoonestusalal, mis on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Kõik elamud Viimsi vallas peavad asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal (EV). ÜP-s on määratud valla ruumilise arengu üldised suundumused, maa-alade ja veekogude üldised kasutustingimused, piirkondade üldised ehitus- ja haljastustingimused, transpordivõrgustik, miljööväärtuslike alade, rohevõrgustiku ja maastike kaitse- ja kasutustingimused, asustuse arengualad jms. Valla huvi on luua läbi mõtestatud ruumiplaneerimise võimalused arenguks, et kindlustada elanikele elu- ja töökohad, teenindus ja hea elukeskkond. Üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuga hõlmatud ala tiheasustusega alal, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, kuivõrd detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks.

Viimsi vallas Viimsi alevikus Nelgi tee 25 katastriüksuse DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang



Joonis 3. Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu maakasutuse kaardist.

Detailplaneeringuga muudetakse ka elamuehituse teemaplaneeringut, kuivõrd teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ määrab muuhulgas elumaa krundi minimaalse lubatud suuruse 1200 m<sup>2</sup> (skeem „Elamuehituse piirkonnad“). Katastriüksuse Nelgi tee 25 suurus on 1103 m<sup>2</sup>, mis on 97 m<sup>2</sup> võrra vähem, kui teemaplaneeringus lubatud elamukrundi miinimumsuurus.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt paikneb katastriüksus Nelgi tee 25 reserveeritud rohevõrgustiku puhveralal. Teemaplaneeringu kohaselt on rohevõrgustiku puhveralal eelistatud ja lubatud väikeelamute rajamine hoonestamiseks ettenähtud aladel vastavalt kehtivale teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ ja Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule. Vastuolu otseselt puudub, kui muudetakse elamuehituse teemaplaneeringut.

**Vastuolu puudub erinevate Viimsi valla kehtivate ja koostatavate arengukavadega<sup>2</sup> nagu Viimsi valla arengustrateegia „Viimsi 2045“ jt.** Valdkondlikke arengukavasid on käsitletud ka järgnevatel peatükkides. Viimsi arengustrateegia seab vallale pikaajalise arenguvisioni, mille saavutamiseks on sõnastatud strateegilised sihid, mis aitavad suunata valla arengut visioni saavutamiseks. Viimsi valla visioon on: Ainulaadse asukohaga Viimsi vald, kus mets ja meri põimuvad kaasaegse elu- ja ettevõtluskeskkonnaga, on elamiseks parim paik.

<sup>2</sup> <https://www.viimsivald.ee/viimsi/vallavalitsus/arengukavad>

Viimsi vallas Viimsi alevikus Nelgi tee 25 katastriüksuse DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

## 4 Mõjutatav keskkond

Eelhindamise objektiks on Viimsi alevikus Nelgi tee 25 katastriüksuse detailplaneering. Riikliku ehisregistri andmetel alal hooned puuduvad, kuid tegelikult on rajatud abihoone.

KSH algatamise üle otsustamise seisukohast olulised maakasutuse piirangud ja kitsendused alal puuduvad.



Joonis 4. DP ala asukoht ja olulisemad kitsendused. Allikas: Maa-amet X-Gis.

## 5 Võimalikud keskkonnamõjud

### 5.1 Mõju kaitstavatele aladele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele ning bioliigilisele mitmekesisusele

Alal ega vahetus läheduses ei paikne EELIS andmebaasi järgi Natura 2000 alasid.

Lähim looduskaitse alune ala on ca 70 m ida poole jääv kohalik Mäealuse maastikukaitseala (EELIS kood KLO5000002) Soosepa piiranguvöönd. Tegemist on väiksemaga MKA kahest piiranguvööndist, mishõlmab 23.9 ha Soosepa raba. Raba on arvele võetud ürglooduse objektina. Raba on tekkinud Antsülusjärve staadiumil Merivälja põiksäärte eraldatud ja hiljem kinni kasvanud ja soostunud rannajärvest. Soosepa rabas on ca 1,7-kilomeetrine ringikujuline matkarada.

Mäealuse maastikukaitseala on moodustatud ja kaitse-eeskiri kinnitatud Viimsi Vallavolikogu määrusega 14.06.2005 nr 25. Mäealuse maastikukaitseala kaitse-eesmärgiks on Viimsi vallas asuva Põhja-Eesti klindi, väärtuslike metsa- ja sookoosluste ning pärandkultuurmaastiku kaitse. Mäealuse maastikukaitseala valitseja on Viimsi Vallavalitsus.

**Planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale.**

### 5.2 Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus

Hoonete ja rajatiste rajamisel ja kasutamisel tarbitakse paratamatult loodusvarasid (nt maa, veeressurss, energia, ehitusmaterjalid), kuid arvestades ehitusmahte, ei põhjusta see nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal. Säästva arengu põhimõtetega kooskõlas olevalks saab pidada olemasolevate hoonestatud alade tihendamist, et soosida kompaktsed struktuuriga piirkondade teket väljakujunenud infrastruktuuri baasil. Seega DP-ga kavandatavat tegevust võib pidada antud asukohas sobilikuks.

Ehitustegevusega kaasneb ehitusjäätmete teke. Antud planeeringu puhul pole oodata jäätmeteket mahus, mis võiks ületada piirkonna keskkonnataluvust.

Ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle vastavat keskkonnaluba (luba jäätmete käitlemiseks, kompleksluba või vastavat jäätmekäitleja registreeringut) omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Jäätmete käitlemise korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest ja kehtivast omavalitsuse *jäätmehoolduseeskirja* nõuetest.

Samuti kaasneb jäätmete (eeskätt olmejäätmete) teke hoonete kasutusperioodil, kuid seda ei ole oodata olulisel tasemel.

**Juhul kui jäätmekäitus korraldatakse vastavalt jäätmeseadusele ja Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjale, ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.**

### 5.3 Mõju pinna- ja põhjaveele

Hüdrogeoloogilistest tingimustest ning pinnakatte paksusest ja koostisest tulenevalt kuulub ala Eesti põhjavee kaitstuse kaardi alusel nõrgalt kaitstud põhjaveega alale.

Viimsi vallas Viimsi alevikus Nelgi tee 25 katastriüksuse DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Vastavalt Viimsi valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavale 2024-2036 (avalikul väljapanekul) on võimalik ala liita ühisvõrkudega. DP ala ühisveevarustus ja –kanalisatsioon lahendatakse vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele. Joogiks ja olmevajadusteks kasutatava vee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 24.09.2019 määrusega nr 61 kinnitatud „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ja analüüsimeetodid ning tarbijale teabe esitamise nõuetele“.

Juhul kui liitatakse valla ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemiga, ei ole oodata negatiivseid keskkonnamõjusid. DP-ga kavandatud mahus hoonestuse rajamine ei too eeldatavalt kaasa veetarbimist mahus, mis võiks mõjutada valla põhjaveevaru suurust ja seeläbi põhjustada olulist keskkonnamõju KSH algatamise mõttes.

Liig- ja sademevee ärajuhtimise meetodi valikul peab alati arvestama asukohta ja konkreetseid olusid. Kruntidelt ärajuhitavat liig- ja sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Arvestada tuleb Viimsi valla sademevee arengukavaga 2024-2027 (avalikul väljapanekul).

Sademevee ärajuhtimine lahendatakse vastavalt Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele. Sademevee ärajuhtimise täpne lahendus antakse vastavate projektidega. Veeseaduse § 129 järgi tuleb sademevee käitlemisel võimalusel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Soovitav on kasutada sademeveest vabanemiseks looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda kohapeal eelkõige maastikukujundamise kaudu, kus võimalik. Üldiselt on soovitatav sademevett lokaalselt immutada ja koguda haljastuse kastmiseks kasutamiseks. Linnaliste piirkondade suurenevale sademevee hulgale rakendatakse ennetavaid lahendusi ökosüsteemiteenustele põhinedes - sademevett vaadeldakse kui keskkonna ja inimeste heaolu suurendamise, bioloogilise mitmekesisuse säilitamise ning pinna- ja põhjavee hea seisundi toetamise ressursi. Käitlusahela erinevad komponendid lisavad keskkonda väärtust, mitmekesisust ja ruumielamuse varieeruvust. Kui geoloogilise ehituse tõttu ei ole võimalik kogu sademevett immutada, siis rajatakse viivitussüsteeme ja omavahel ühenduses olevaid lokaalseid lahendusi (vt ka peatükk 5.8 Kliimamõjud).

Täiendavat olulist negatiivset mõju pinna- või põhjaveele, mis võiks tingida KSH algatamise vajaduse, eeldatavalt ei avaldata.

**DP realiseerimisega ei ole oodata olulist mõju pinnaveele ja põhjavee režiimile või kvaliteedile.**

## 5.4 Jääkreostus

DP alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust ning ei ole toimunud keskkonnaohtlikku tegevust. Seetõttu ei ole eeldada pinnase- või põhjavee reostust, mis seaks piirangud detailplaneeringuga kavandatavale tegevusele.

## 5.5 Müra, vibratsioon, õhusaaste, valgus, soojus ja kiirgus

Välisõhus levivat müra reguleerib atmosfääriõhu kaitse seadus ja müra normtasemeid sama seaduse § 56 lg 4 alusel kehtestatud määrus nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“.

Viimsi vallas Viimsi alevikus Nelgi tee 25 katastriüksuse DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Tiheasustusaladel rakenduvad määruse nr 71 kohased müra piirväärtused. Müra piirväärtus on suurim lubatud müratase, mille ületamine põhjustab olulist keskkonnahäiringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid. Müra siht- ja piirväärtused erinevad alade juhtfunktsioonide põhiselt. Mürakategooriad määratakse vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele.

Ehitustööde käigus ei saa välistada lühiajaliselt toimuvad häiringud ehitismüra näol, mille allikaks on hoonete, teede, tehnovõrkude jt rajatiste ehitusel kasutatavad mehhanismid ja seadmed. Ehitismüra piirväärtusena rakendatakse kella 21.00–7.00 asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest vastavalt keskkonnaministri määrusele nr 71.

Piirkonna mürasituatsiooni ehitustööde ajal võib mõjutada ka täiendav autotranspordi (eeskätt raskeveokite) liikumine. Ehitismüra vähendamiseks ning kehtivatele müra normtasemetele vastamiseks tuleb ööseks müra tekitav ehitustegevus kindlasti peatada ning ehitismüra kestvusaja vähendamiseks on soovitatav erinevate hoonete ehitustöid võimalusel teostada üheaegselt.

**Ehitismüra näol on tegu pigem lühiajalise mõjuga, mis tekitab ehitustegevuse perioodil keskkonnale täiendavat, kuid mööduvat koormust.**

Ala asub riigi Nelgi tee (kohalik tee nr 8900001) ääres, kus olulisema osa annab liiklusrüü. Viimsi vald on alla 100 000 elanikuga omavalitsus ja ei ole veel kohustatud koostama välisõhu strateegilise mürakaardi, mis kajastab kõiki valla territooriumil asuvaid tänavaid, raudteid ja tööstusmüra allikaid. Siiski on 2021. aastal koostatud Viimsi valla välisõhu mürakaart ja Viimsi valla välisõhus leviva keskkonnamüra vähendamise tegevuskava. Mürakaardi eesmärgiks oli kaardistada müraolukord ja probleemkohad. Tegevuskava koostamise eesmärgiks oli leida optimaalsed meetmed, vähendamaks keskkonnamürast tingitud kahjulikke mõjusid (ja mürähäiringut) eelkõige seal, kus müra mõju ning mürast mõjutatud inimeste arv on suur. Tegevuskavas esitati müra ja selle mõju vähendamiseks kavandatud abinõude loetelu, rakendajad, rakendamise tähtajad ning muud andmed. Nelgi tee liiklusrüü ei kaardistatud. Praegust situatsiooni ei kajasta ka Maa-ameti vastava kaardirakendus<sup>3</sup>.

Kuna kõrval paikneb Nelgi tee 23 (89001:010:2885, ärimaa 80% ja tootmismaa 20%) katastriüksus, siis piirkonda võib üldplaneeringu (uus asjakohane ÜP alles koostamisel) mõistes pidada III kategooria ehk segafunktsiooniga alaks (keskused, elamu- ja äri segafunktsioon). Liiklusrüü sihtväärtus päeval 60 dB ja öösel 50 dB. Müratasemed alal peavad vastama keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 kehtestatud müra normtasemetele. Hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel tuleb jälgida, et paigaldatavad seadmed (õhksoojuspumbad jne) ei häiriks naabreid.

Elamuarenduse ja rahvaarvu kasvu tulemusena on Viimsi vallas teede kasutamise intensiivsus pidevalt kasvanud. Planeeritavate uute hoonetega ei kaasne siiski antud asukohas liikluskooormuse märgatavat suurenemist ning sellega kaasnevat ülenormatiivset müra ja õhusaastet.

Ehitustööde käigus toimub ehitusobjektide valgustamine. Võrreldes olemasoleva olukorraga on valgustusest tulenev keskkonnamõju (nii positiivne kui negatiivne) eeldatavalt ebaoluline. Kinnistu valgus(reostus) võib tinglikult suurened, kuid kuna tegu on juba tänavavalgususega tiheasustusalaga, siis olukord olulisel määral ei muutu. Kasutatakse kaasaegseid

<sup>3</sup> <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/myrakaart>

Viimsi vallas Viimsi alevikus Nelgi tee 25 katastriüksuse DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang

energiasäästlike valgustuslahendusi, vältida valgust ülesse suunavaid lahendusi ning arvestada ümbritsevate hoonete paiknemist (vältida valgustuse olemasolevatesse akendesse suunamist). Valgusreostus tekib, kui tehislükkid valgustid valgustavad ka alasid, mille valgustamiseks need mõeldud ei ole. Pikaajalistel satelliidiandmetel põhinevate valgusemissioonide info alusel on näha, et Eestis on aastased emiteeritavad valguse kogused pigem langustrendis<sup>4</sup>.

Kavandatava hoonestuse küttelahendus määratakse detailplaneeringu koostamisel. Tegemist on lokaalse soojavarustuslahendusega. Individuaalsetel küttelahendustel oluline negatiivne keskkonnamõju puudub. Lokaalküttelahendusena või ahiküttele täienduseks on populaarne maasoojuse (geotermaalenergia) kasutamine. Sealjuures soovitakse kasutada nii horisontaal- kui vertikaallahendusi. Horisontaalkollektorite kasutamisel tuleb hinnata selleks vajaliku vaba maa olemasolu ning pinnase omadusi. Vertikaalkollektorite (maasoojuspuuraugud) puhul tuleb järgida ehituseadustikus ja keskkonnaministri 09.07.2015 määruses nr 43 (nõuded kaevudele) esitatud tingimusi. Kollektorite puhul, mida kavandatakse ulatuma kuni joogiveena kasutatava veehorisondini, tuleb esitada projekti juurde hüdrogeoloogiline eksperthinnang lahenduse ohutuse ja keskkonnamõjude osas. Omavalitsusel on õigus keelduda soojuspuuraugule ehitusloa andmisest kui puudub veendumus selle negatiivsete keskkonnamõjude puudumise osas.

Lokaalsete taastuenergia lahenduste kasutuselevõtt vajab üldjuhul projektipõhist lähenemist, kuid erinevate taastuenergiaallikate kasutuselevõttu üldiselt soositakse, kus võimalik. Õhk-vesi ja õhk-õhk soojuskütte puhul tuleb planeeritud hoonete tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning samuti tehnoseadmete müraga, mis ei tohi ületada elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisas 1 toodud normasemeid.

Tänapäeval arvestatakse hoonete katustel paiknevate päikesepaneelidega ning vajaduspõhise valgustuse juhtimisega. Samuti peetakse oluliseks energiaefektiivse hoonestuse rajamist koos hoonete passiivsete jahutusmeetmetega.

**Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole seega ette näha ülenormatiivse välisõhu saaste, mürahäiringu, soojuse, kiirguse või lõhnahäiringu tekkimist.**

## **5.6 Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale**

Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlase (OÜ Eesti Geoloogiakeskus, 2017) alusel võib Viimsi vallas esineda kõrge radooniriskiga alad.

Uute detailplaneeringute puhul viidatakse tavaliselt standardile EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“, mille alusel tuleb teha pinnase radoonitaseme mõõtmisi hoone ehitusprojekti koostamisel ja rakendada radoonikaitse meetmeid. Eestis on siseruumide õhu radoonisisaldus reguleeritud ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määrusega nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“, mis on samas õiguslikult siduvam dokument kui standard ning mida tuleb järgida. Standard kirjeldab head praktikat, kuidas soovitud tulemuseni jõuda.

<sup>4</sup> <https://lighttrends.lightpollutionmap.info/>

Viimsi vallas Viimsi alevikus Nelgi tee 25 katastriüksuse DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

**Olulist negatiivset tervisemõju või sotsiaalsete vajaduste mõju ei ole ette näha. Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole ette näha ka ulatuslikku mõju inimeste varale.**

## 5.7 Visuaalne mõju

Detailplaneeringu elluviimine muudab visuaalset maastikupilti, kuid tegemist on juba osaliselt hoonestatud alaga, kuigi hetkel ilma õigusliku aluseta. Hoonestus visuaalne mõju on pöördumatu. Samas tervikliku esteetilise ja kaasaegse keskkonnasõbraliku hoonestuse korral, kui järgida ka arhitekturseid tingimusi, mis tagavad hoonete sobitumise piirkonda, siis võib olla visuaalne mõju positiivne.

## 5.8 Kliimamõjud

Viimsi vallas on koostatud Viimsi valla kliimamuutustega kohanemise arengukava 2021-2031 ja Viimsi valla energia- ja kliimakava, millega tuleb planeeringu koostamisel arvestada.

Temperatuuritõusuga kaasnev kuumalainete sagenemine on üks peamisi tulevikukliima riske nii Eestis kui ka mujal maailmas. Kuumalained võimenduvad eeskätt tiheasustusaladel soojussaare efektina, kus suured tumedad pinnad (nt: asfaltteed, asfaltkattega parklad, bituumenkatused) neelavad suurema osa päikesekiirgusest, mis omakorda kütavad õhku. Tekkiv soojussaar on ümbritsevast maapiirkonnast märkimisväärselt soojem linnastunud ala. Maa-ameti soojussaarte kaardirakendusest<sup>5</sup> on näha, et olulised soojussaarte tekkekohad on näiteks parklad.

**Olulist mõju kliimatingimustele hinnatava DP lahenduse elluviimisega ei kaasne.**

## 5.9 Mõju kultuuriväärtustele

Kultuurimälestiste riikliku registri andmetel ei asu planeeringualal ega lähialal muinsuskaitsealade alusel kaitstavaid objekte, mis võiksid kavandatavat tegevust mõjutada.

**Mõju kultuuriväärtuste säilimisele DP realiseerimisel puudub.**

## 5.10 Avariolukordade esinemise võimalikkus

Planeeringualale ei ole kavandatud uusi keskkonnaohtlikke rajatisi ega tegevusi.

**Seega ei ole hetkel eeldada kavandavast tegevusest tulenevaid võimaliku olulise keskkonnamõjuga avariolukordade esinemist.**

## 5.11 Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine

Planeeringuala kontaktvööndis on olemasolev elamupiirkond, mille võimalikud edasised arendused hakkavad tulevikus toimuma juba uue koostatava üldplaneeringu alusel.

Otsene koosmõju või mõjude kumuleerumine hetkel puudub. Seoses üldise autostumise, Viimsi aleviku arengu ja vajalike juurdepääsude väljaehitamisega ei saa välistada piirkonnas üldist mõõdukat müratasemete või õhusaastetasemete tõusu tulevikus ka ilma seda DP lahendust ellu viimata.

<sup>5</sup> <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/soojussaared>



Viimsi vallas Viimsi alevikus Nelgi tee 25 katastriüksuse DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

## 5.12 Muud aspektid

Riigipiiriülese mõju esinemist käsitletava detailplaneeringuga kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata.

Vastavalt KeHJS § 33 lg 4 p 3 kohaselt tuleb eelhindangus hinnata strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasust ja olulisust keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse. Antud juhul strateegiline olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse puudub. Antud juhul on strateegilise planeerimisdokumendi näol tegu detailplaneeringuga, mille jaoks asjakohaseks ülemuslikuks keskkonnakaitselisi eesmärgi seadmaks dokumendiks on Eesti keskkonnastrateegia.

Vastavalt KeHJS § 33 lg 4 p 5 tuleb eelhindangus hinnata strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmeäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsust EL keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel. Antud juhul seos Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisega puudub. Edasises DP koostamise menetluses tuleb rakendada Euroopa Liidu keskkonnavalastes õigusaktides sätestatud säästvuse, ettevaatlikkuse ja vältimise põhimõtteid.

Kui DP-ga planeeritakse võimalikku olulist keskkonnamõju kaasa toovat tegevust või on otseselt tegemist kõrgemal asetseva strateegilise dokumendi (ÜP) muutmisega, siis tuleb kaaluda KSH vajadust, mida on ka eelhindangu näol tehtud. Põhimõte kaaluda KSH läbiviimist on kooskõlas Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktidega, sest vastava põhimõtte sätestab ka Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2011/92/EL.

## 6 Ettepanek KSH algatamise/algatamata jätmise kohta

Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis kuuluksid KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

Viimsi vallas Viimsi alevikus Nelgi tee 25 katastriüksuse DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmebaasi<sup>6</sup> andmetel DP alal loodusväärtused puuduvad. Mäealuse maastikualale (Soosepa rabale) negatiivsed mõjud puuduvad.

**Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust hinnati KeHJS § 33 lõigete 3-5 alusel koostatud eelhinnangus. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. KSH läbiviimine ei ole seega käesoleva eelhinnangu alusel vajalik järgnevatel põhjustel:**

- 1) detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist;
- 2) lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha DP realiseerimisel eskiisiga kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
- 3) planeeringualal ja lähipiirkonnas ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid, kaitsealasid negatiivselt ei mõjutata;
- 4) detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta eeldatavalt kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara.;
- 5) detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või ehitustegevusele;
- 6) planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

**Detailplaneeringus keskkonnatingimustega arvestamine on igakülgset võimalik planeeringumenetluse käigus vastavalt planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12.**

DP ala ühisveevarustus ja – kanalisatsioon lahendatakse vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.

**KSH eelhinnangu ülesanne on hinnata võimalikku olulist keskkonnamõju ja ei ole otseselt hinnata hoonete ruumilist mõju ja hoonestuse keskkonda sobitumist. Antud teema lahendamine on planeeringu koostamise ülesanne. Detailplaneeringu koosseisus on esitatud ruumiline analüüs ja toodud välja seosed naaberaladega ning seletuskirjas esitatud põhjendused liigilt üldisemate planeeringute detailplaneeringuga muutmise kohta.**

DP elluviimine ei too kaasa olulist keskkonnamõju, mis nõuaks KSH läbiviimist.

KSH algatamise või mittealgatamise täiendava otsuse saab teha siiski vaid kohalik omavalitsus ning planeeringu koostamisel ja kehtestamisel tuleb kavandatava tegevuse aspekte hoolikalt kaaluda ehk planeerida. Lisaks eelhinnatud keskkonnakaalutlustele peab arvestama ka muid asjakohaseid mõjusid nii detailplaneeringu koostamisel PlanS § 4 lg 2 mõistes.

Enne KSH üle otsustamist tuleb omavalitsusel küsida KSH algatamise või algatamata jätmise otsuse eelnõu põhjal seisukohta asjaomastelt asutustelt vastavalt KeHJS § 33 lg 6, eeskätt Keskkonnaametilt, aga vajadusel ka Terviseametilt jt).

---

<sup>6</sup> <http://loodus.keskkonnainfo.ee/eelis/default.aspx>

Viimsi vallas Viimsi alevikus Nelgi tee 25 katastriüksuse DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

## **Kasutatud materjalid**

### **Allikmaterjalid:**

Harju maakonna planeering 2030+

Viimsi valla mandriosa üldplaneering

Viimsi vallas Viimsi alevikus Nelgi tee 25 katastriüksuse DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang

Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted"

Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering "Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik"

Viimsi valla valdkondlikud arengukavad

#### **Seadused, määrused:**

Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3)

Looduskaitseseadus (RT I, 23.03.2015, 122)

Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1)

Atmosfääriõhu kaitse seadus: (RT I, 05.07.2016, 1)

Jäätmeseadus (RT I 2004, 9, 52; RT I, 12.12.2018, 40)

Veeseadus (RT I, 22.02.2019, 1)

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87)

Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (RT I, 28.02.2011, 1)

Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu (RT I 2005, 46, 383)

#### **Andmebaasid:**

EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem), Keskkonnaagentuur: <http://loodus.keskkonnainfo.ee>

Maa-ameti geoportaal: <http://geoportaal.maaamet.ee>

Kultuurimälestiste riiklik register <https://register.muinas.ee>

Eesti Geoloogiakeskus OÜ. 2017. Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlas. Kättesaadav: <https://www.digar.ee/viewer/et/nlib-digar:331366/291467/page/1>