

**Viimsi vallas Haabneeme alevikus
Randvere tee 9b katastriüksuse (keskusala)
detailplaneeringu
keskkonnamõju strateegilise hindamise
eelhinnang**

Viimsi vallas Haabneeme alevikus Randvere tee 9b katastriüksuse (keskusala) DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Nimetus: Viimsi vallas Haabneeme alevikus Randvere tee 9b katastriüksuse (keskusala) DP KSH eelhindang

Töö tellija: K-Projekt AS

Töö teostaja: LEMMA OÜ
Reg nr 11453673
Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Värvi tn 5, 10621
Tel +372 5139031
E-post mihkel@lemma.ee

Vastutav koostaja: Mihkel Vaarik

Töö versioon: 30.05.2024

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	14
5.6 Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale.....	16
5.7 Visuaalne mõju.....	17
5.8 Kliimamõjud	18
5.9 Mõju kultuuriväärtustele	18
5.10 Avariolukordade esinemise võimalikkus.....	18
5.11 Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine	18
5.12 Muud aspektid	19
6 Ettepanek KSH algatamise/algatamata jätmise kohta	20
Kasutatud materjalid.....	22

Sissejuhatus

Käesoleva keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangu koostas LEMMA OÜ (reg nr 11453673) K-Projekt AS tellimusel. Töö vastutav koostaja oli keskkonnaekspert Mihkel Vaarik. Töös osales Piret Toonpere (litsent KMH 00153).

KSH eelhindamise koostamisel on lähtunud 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 Keskkonnaministeriumi tellimusel koostatud töödega „KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine“ ja „Keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse läbiviimise juhend. Planeerimisseaduse kohane menetlus“. Samuti on lähtunud 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.

Detailplaneeringu algatamise taotlus nr DP-1136 on esitatud Viimsi Vallavalitsusele 19.06.2023. KSH eelhindang kuulub DP algatamise taotluse juurde.

Töö eesmärgiks oli selgitada, kas Haabneeme alevikus Randvere tee 9b 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

Planeeritav maa-ala asub Viimsi vallas Haabneeme alevikus Randvere tee ja Rohuneeme tee vahelisel maa-alal. Juurdepääs on võimalik nii Randvere teelt kui ka Rohuneeme teelt. Olemasolevatest kommunikatsioonidest on planeeringualal vee-, elektri-, kanalisatsiooni-, side- ning gaasitrass. Ala läbivad ka 28-32 m sügavusel paiknevad kütusemahutid.

Planeeringualal asub osa nõukogudeaegsest välistaadioni kompleksi tervikust – sellel paikneb amortiseerunud jooksurada ja välitribüünid. Kogu kunagine staadionikompleks on tänaseks jagatud kruntideks, planeeringuala naaberkrundil asuv endine tribüünhoone on ümber ehitatud hotelliks, staadioni lõunapoolne tugivall, mis samuti asub planeeringuala naaberkrundil, on lammutatud ja sinna on ehitatud kaubanduskeskus. Planeeringualal hooneid ei ole, talviti kasutatakse endise staadioni lõunaosa avaliku uisuväljakuna.

Planeeringualaga piirnevad järgmised katastriüksused: Sõpruse tee 5 (89001:010:0404), Kaluri tee 5 (89001:010:3482), Randvere tee 11 (89001:010:0582), Viimsi-Randvere tee (89001:001:1804), Randvere tee 9 (89001:001:0271), Ees-Hotelli (89001:010:2563), Sõpruse tee 9 (89001:010:2562) ja Taga-Hotelli (89001:010:2528). Planeeringuala naaberkinnistutel asuvad kaubanduskeskus ning büroohooned, mis on Haabneeme keskuse ruumilise kontseptsiooni lahutamatuks osaks.

Hinnatava planeeringuala näol on tegemist Viimsi valla keskse linnaruumiga, mis asub tiheda liiklusega Rohuneeme tee ja Randvere tee vahelisel alal, olles väga soodsas logistilises asukohas. DP ala kontaktvööndi analüüs on veel koostamata, kuid piirkond on kujunemas terviklikuks äri- ja vabaaja veetmise tsooniks.

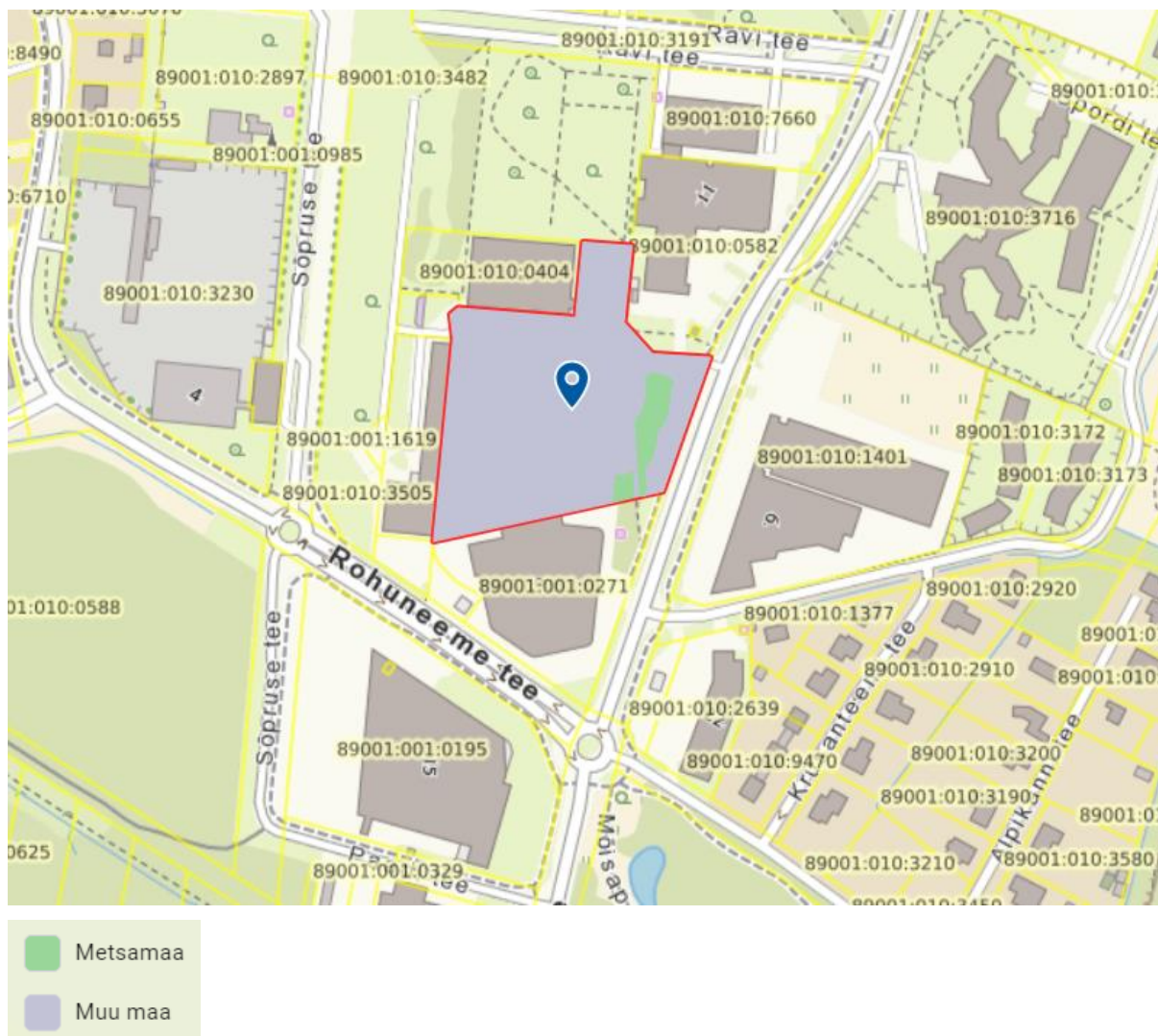
Randvere tee 9b katastriüksuse DP koostamise eesmärgiks on muuta maakasutuse sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maast äri- ja büroohoonete maaks, jagada planeeringuala ärimaa- ja teemaa kruntideks ning määrata kruntidele ehitusõigus ärihoonetele viisil, mis võimaldab tulevasest ärikvartalid kujundada kvaliteetse ja arhitektuurselt huvitava linnaruumi.

Praegu kehtib planeeringualal Viimsi Vallavolikogu 14.10.2008 otsusega nr 86 kehtestatud Haabneeme staadioni detailplaneering¹. DP-ga on Randvere tee 9b krundile määratud sotsiaalmaa sihtotstarve ja ehitusõigus spordihoone ning maa-aluse parkla ehitamiseks. Detailplaneeringu kohast ehitusõigust ei ole ellu viidud. Uue DP kehtestamisega muutuvad kõik varasemad sama ala detailplaneeringud kehtetuks.

Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on krundile lubatud ehitada üks 6 700 m² ehitusaluse pindalaga (*planeerimisseaduse vanem redaktsioon*) 20 meetri kõrgune neljakorruseline hoone. **Uue detailplaneeringuga soovitakse kujundada parem arhitektuurne keskkond, luua paremad tingimused äri- ja teenindusotstarvete osakaalu suurendamiseks ning teenuste valiku rikastamiseks Viimsi keskuses. Samuti soovitakse planeerida avalik ruum jalakäijatele ning Haabneeme aleviku (pea)väljak avalike sündmuste läbiviimiseks ja tegevusrohke vaba aja veetmiseks.** Lisaks määratakse tehnovõrkude asukohad, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, liikluskorralduse ja servituutide vajadus jms planeerimisseaduses (PlanS) loetletud asjakohased DP ülesanded.

¹ <https://service.eomap.ee/viimsivald/#/planeeringud/id/1026>

Viimsi vallas Haabneeme alevikus Randvere tee 9b katastriüksuse (keskusala) DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang



Joonis 1. DP ala. Allikas: minukataster.ee

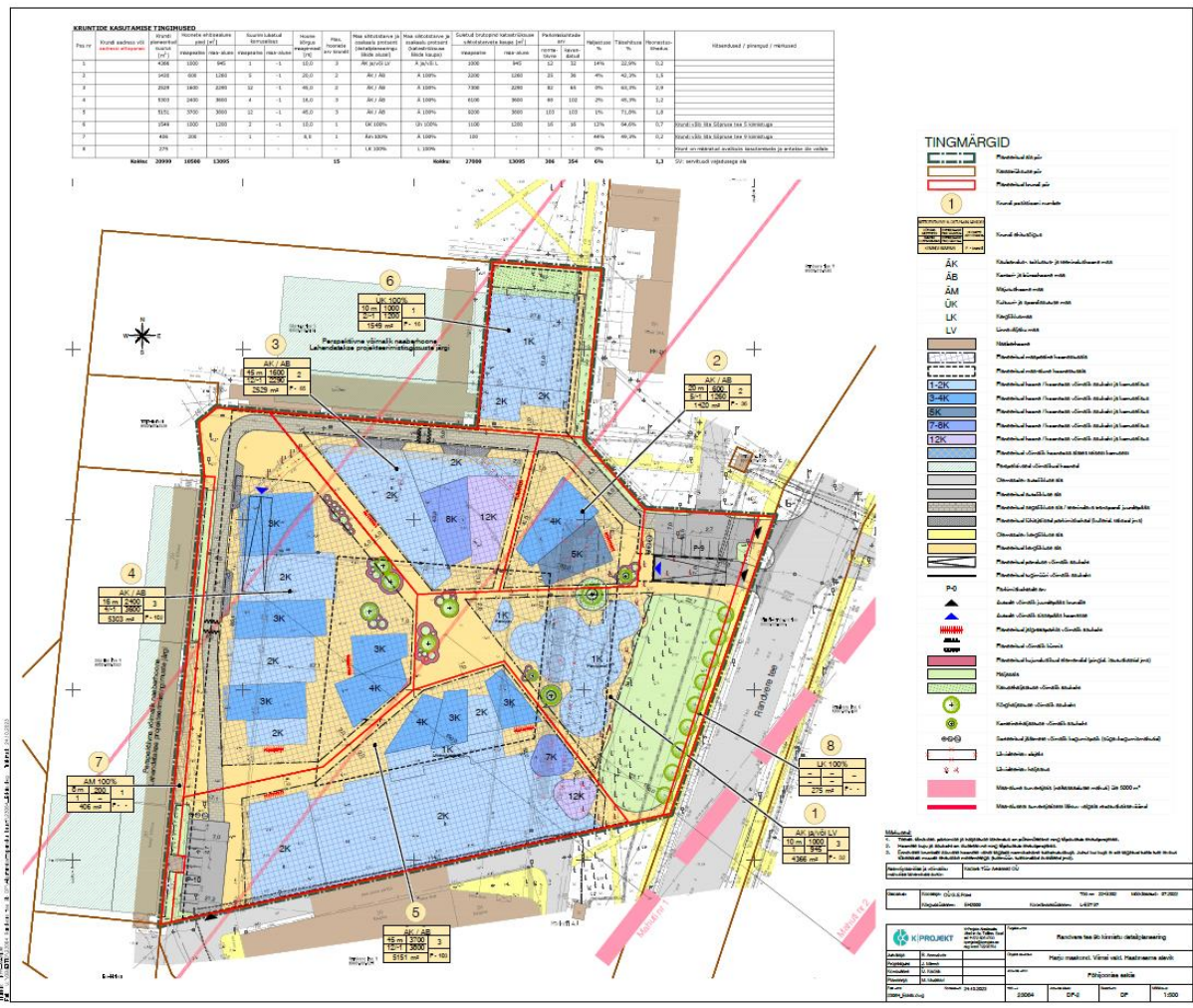
DP ala koosneb Randvere tee 9b katastriüksusest (kat. tunnus 89001:010:2527), pindala 20999 m², millest kõlvikuliselt metsamaa moodustab 1351 m² ja muu maa 19648 m². Planeeringualal kasvav kõrghaljastus paikneb Randvere tee ääres. Maakasutuse sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa 100%. Katastriüksus on eraomanduses (HBN Staadion OÜ).

DP koostamise käigus eeldatavalt nõutavaid uuringuid (geodeesia, hüdrogeoloogia, liiklus, sademevee käitlus, insolatsioon jne) ei ole algatamise eelselt veel läbi viidud ning nende täpne vajadust on seni teadmata.

Esialgse eskiisi järgi soovitakse planeeringuala jagada kaheksaks krundiks, millest kuus on ärimaa krundid, üks ühiskondlike ehitiste krunt ja üks transpordimaa krunt.

Maksimaalne hoonete kõrgus maapinnast on 45 m (12 korrust). Hoonetel on ka üks maa-alune korrus.

Viimsi vallas Haabneeme alevikus Randvere tee 9b katastriüksuse (keskusala) DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang



Joonis 2. Väljavõte DP eskiislahendusest.

Planeeritava ala hoonestus jaotub kruntide kaupa, mida saab vajadusel etapikaupa ellu viia. Seega jagunevad ka ehitusaegsed mõjud etappide peale.

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.

Detailplaneeringu alusel rajatakse Haabneeme keskusealale ettevõtluspiirkond, mille puhul KSH eelhindangu koostamise vajadus võib tuleneda ka KeHJS § 6 lõike 2 punktist 10, mille järgi peab otsustaja andma eelhindangu selle kohta, kas infrastruktuuri ehitamise või kasutamise valdkondade tegevusel on oluline keskkonnamõju.

KeHJS alusel kehtestatud VV 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelus“ on § 13 (infrastruktuuri ehitamine) täpsustatud, et KMH vajalikkuse eelhindang tuleb anda infrastruktuuri ehitamise valdkonda kuuluvate järgmiste tegevuste korral, milleks on näiteks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 ning määruses nimetatud juhul ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamine.

KSH vajaduse kaalutlemine on igal võimalikul ja asjakohasel juhul kohaliku omavalitsuse õigus ja kohustus ning eelhindangu võib vajaduse korral alati preventatiivselt teha, viidates vastavalt määruse nr 224 § 16 (muud juhud), kus on nimetatud muu määruses nimetatud tegevus, mis võib esialgsel hinnangul kaasa tuua olulise keskkonnamõju.

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

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 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 esteetiliselt miljöo 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

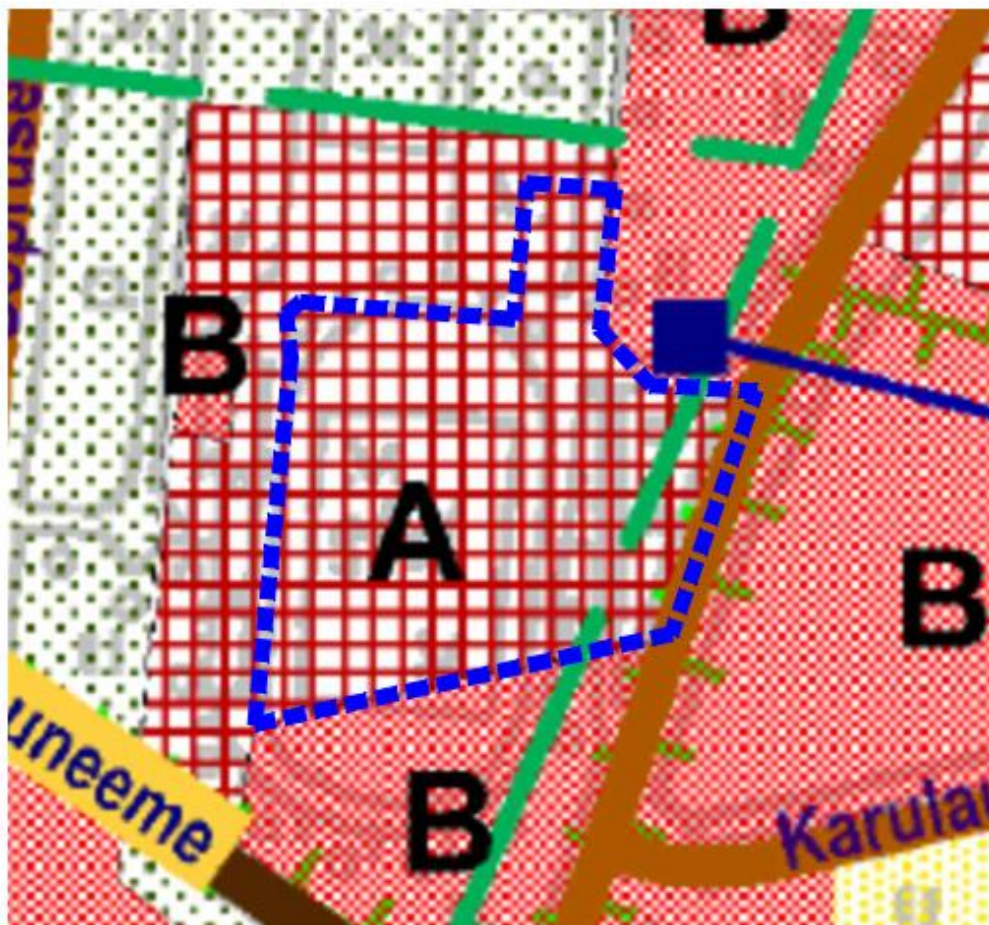
Detailplaneeringualal kehtib Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneering (ÜP) ja Viimsi Vallavolikogu 21.06.2011 otsusega nr 43 kehtestatud üldplaneeringu teemaplaneering „Lapsesõbralik Viimsi“. Teised üldplaneeringud või teemaplaneeringud (elamuehitust ei kavandata, miljööväärtused ja rohevõrgustik puudub, uusi tänavaid ei kavandata) ei ole planeeringualal otseselt asjakohased.

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 üldkasutatavate hoonete maast äri- ja büroohonete maaks. Kehtiv ÜP ärihoonetele kõrguse piirangut ei sea.

Detailplaneeringuga muudetakse ka teemaplaneeringut (TP), kuivõrd TP-s on antud asukohas näidatud kehtivast DP-st tulenevalt staadion ja spordihood. Kuivõrd planeeringualal muudetakse kehtivat DP-d ja spordihoone asukohale planeeritakse ärihood, siis kaasneb sellega vastav muudatus ka TP-s. Samas ei välista uus detailplaneering sporditeenuste pakkumise võimalust ka uue detailplaneeringu elluviimisega.

Viimsi vallas Haabneeme alevikus Randvere tee 9b katastriüksuse (keskusala) DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang

Vastuolu puudub erinevate Viimsi valla kehtivate ja koostatavate arengukavadega² 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 visiooni saavutamiseks. Viimsi valla visioon on: Ainulaadse asukohaga Viimsi vald, kus mets ja meri põimuvad kaasaegse elu- ja ettevõtluskeskkonnaga, on elamiseks parim paik. Seega on valla üheks arenguprioriteediks ka Viimsisse sobivate kodulähedaste töökohtade loomine.



TINGMÄRGID	
	PLANEERINGUALA
	ÜLDKASUTATAVATE HOONETE MAA
	ÄRI- JA BÜROOHOONETE MAA

Detailplaneeringuga muudetakse ala juhtotstarve üldkasutatavate hoonete maast äri- ja büroohonete maaks.

Joonis 3. Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu maakasutuse kaardist.

Detailplaneering on PlanS § 142 tähenduses kehtivat ÜP maakasutuse juhtotstarvet muutev.

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

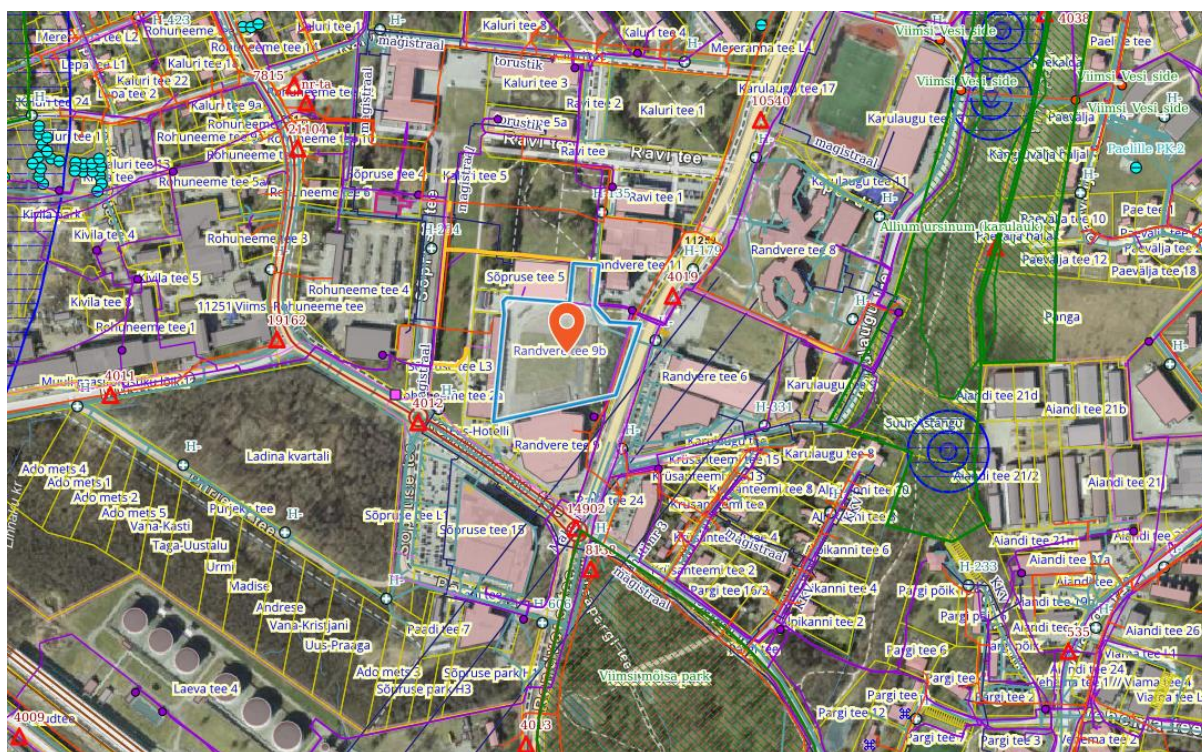
Viimsi vallas Haabneeme alevikus Randvere tee 9b katastriüksuse (keskusala) DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

4 Mõjutatav keskkond

Eelhindamise objektiks on Haabneeme alevikus Randvere tee 9b katastriüksuse detailplaneeringu algatamisettepanek. Riikliku ehisregistri andmetel alal hooned puuduvad.

Randvere tee 9b krundil on põhjavesi looduslikult suhteliselt kaitstud. Haabneeme alevik paikneb Põhja-Eesti klindi jalamil, absoluutkõrguste vahemikus ca 8-15 m. Pinnakate on õhuke, aluspõhi algab ca 1 – 2,5 m sügavusel maapinnast. Aluspõhjakiivimiteks on enamasti sinisavi. Haabneeme aleviku piirkonnas pidev maapinnalähedane põhjaveekiht puudub, kuid sagedasti esineb ülavett. Põhjavee olemasolu ja veetase on rangelt sõltuvuses sademetest, kuid pinnas on enamasti liigniiske ning seda peamiselt põhjusel, et aluspõhjamaterjali moodustab väga madala filtratsioonimooduliga sinisavi. Eelnevast lähtudes ei ole soovitatav Haabneemes sademevee kohtkäitlusena pinnasesse immutamist.

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 Viimsi mõisa park (kood KLO1200582), mis jääb DP ala piirist ca 150 m lõuna poole.

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 olevaks saab pidada olemasolevate hoonestatud alade tihendamist ja laiendamist, et soosida kompaktse 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 suhteliselt kaitstud põhjaveega alale.

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 liitutakse valla ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemiga, ei ole oodata negatiivseid keskkonnamõjusid. Joogivee vajadus ei ole hetkel teada, kuid Viimsi valla kinnitatud põhjaveevarud ei ole piiramatud. DP-ga kavandatud mahus hoonestuse rajamine ei too

Viimsi vallas Haabneeme alevikus Randvere tee 9b katastriüksuse (keskusala) DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

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 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. Antud asukohas võib immutamine olla pinnaseomaduste tõttu raskendatud. 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 viivitusüsteeme ja omavahel ühenduses olevaid lokaalseid lahendusi (vt ka peatükk 5.8 Kliimamõjud).

Planeeringu eskiislahenduses on kavandatud hoonetele rajada üsna suures ulatuses üks maa-alune parkimiskorrus. Ehitustegevusest võib kaudsemat mõju naaberhoonetele ja haljastusele kaasneda ka põhjaveekihi alandusest vundamendikaevise vee väljapumpamise tõttu, kui hoonetele rajatakse maa-aluseid parkimiskorruseid. Selle vältimiseks on soovitatav detailplaneeringu koostamise käigus teha hüdromeoloogiline eksperthinnang, et selgitada vundamendikaevistest väljapumbatavad vee kogused ning pumpamisest tingitud põhjaveekihi alandusleetri sügavus ja ulatus, samuti kaevisest väljapumbatava vee ärajuhtimise võimalused ning kaitseabinõud naaberhoonete püsivuse ja kõrghaljastuse kasvutingimuste tagamiseks. Kui ehitustegevuse käigus (maa-aluse parkla rajamisel) on plaanis põhjavett täiendada, ümber juhtida või tagasi juhtida rakendub tegevusele veeloa kohustus tulenevalt [veeseaduse](#) § 187 p 12.

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 määramise ja hindamise meetodid](#)”.

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 põhised. 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.

Tähtsamad müraallikad ehitustöödel on:

- mehhaanilised, hüdraulilised ja pneumaatilised seadmed (näiteks suruõhuhaamid);
- sise põlemismootorid.

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.

Ehitustegevuse täpset kestvust on keerukas detailplaneeringu staadiumis prognoosida, sest puuduvad ehitusprojektid. Olemasoleva teabe alusel võib eeldada, et ehitustegevus viiakse ellu etapiti. Detailplaneeringuga kavandatava ehitusmahu realiseerumine sõltub majandusolukorrast ning seega ei ole selle täpset elluviimise aega ega ehitustegevuse kestvus detailplaneeringu staadiumis prognoositav.

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

Ala asub riigi Randvere tee (riigi kõrvalmaantee nr 11250 Tallinna-Viimsi-Randvere tee) ja Rohuneeme tee (kõrvalmaantee nr 11251 Viimsi-Rohuneeme tee) vahelisel maa-alal, kus olulise osa annab liikluse müra. 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 mürahäiringut) 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.

Viimsi vallas Haabneeme alevikus Randvere tee 9b katastriüksuse (keskusala) DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Tööde käigus kaardistati liiklusrüüra ka Rohuneeme teel ja Randvere teel. Praeguse situatsiooni mürakaart on saadaval ka Maa-ameti vastavas kaardirakenduses³.

Piirkonda võib üldplaneeringu mõistes pidada III kategooria ehk segafunktsiooniga alaks (keskused, elamu- ja äri segafunktsioon). Liiklusrüüra 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.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringus „Viimsi valla teedevõrgustik, sõidu- ja kergliiklusteed“ on tõdetud, et elamuarenduse ja rahvaarvu kasvu tulemusena on Viimsi vallas teede kasutamise intensiivsus pidevalt kasvanud, seda eriti vallast Tallinnasse suunduvatel Rohuneeme ja Randvere teedel, sest enamus igapäevases pendelrändes osalejatest kasutab liiklusvahendina sõiduautot, millega on suurenenud teede liikluskoormus. Töölase mobiilsuse üheks tagajärjeks on liiklusummikud hommikuse ja õhtuse tipptunni ajal, mis muudavad valla elanikele Tallinnas tööl, koolis ja poes käimise aeganõudvaks ning vähendavad Viimsi valla väärtust elukeskkonnana. Elanike arvu kasv ja suur territoriaalne mobiilsus tingib olukorra, kus Viimsi vald peab pöörama olulist tähelepanu autostumise kriisi vältimisele. Et pidurdada intensiivset autokasutust, ongi planeeringualal ette nähtud äriefunktsioon (mitte järjekordsed kortermajad), eeldusega et paljud piirkonna elanikud leiavad töökoha samas piirkonnas ning ei oleks tarvilik igapäevaselt Tallinna sõita. Parklate maa-alusest osa on võimalus kasutada ka jalgratta- või muude kergliikurite parklana. Seega planeeritavate uute hoonetega ei kaasne liikluskoormuse märgatavat suurenemist tänavatel ning arvestades planeeritava ala eeldatava keskkonnasõbraliku lahendusega, ei kaasne DP realiseerimisega ala sees väga olulist liikluskoormust ning sellega kaasnevat ülenormatiivset müra ja õhusaastet. Siiski, arvestades kavandatavat mahtu ning ehitustihedust, tuleb DP koostamisel teha planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinev erinevate liikumisviiside uuring, mis sisaldab mh auto- ja jalgrattaliikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist, arvestades olemasolevat ja prognoositavat liikluskoormust. Vajadusel saab liiklusuuringu alusel modelleerida ka ala tulevase mürataseme.

Ehitustööde käigus toimub ehitusobjektide valgustamine. Võrreldes olemasoleva olukorraga on valgustusest tulenev keskkonnamõju (nii positiivne kui negatiivne) eeldatavalt ebaoluline. Kinnistu valgus(reostus) võib tinglikult suureneda, kuid kuna tegu on juba tänavavalgusega tiheasustusalaga, siis olukord olulisel määral ei muutu. Kasutatakse kaasaegseid energiasäästlike valgustuslahendusi, vältida valgust ülesse suunavaid lahendusi ning arvestada ümbritsevate hoonete paiknemist (vältida valgustuse olemasolevatesse akendesse suunamist). Valgusreostus tekib, kui tehislikud 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 langustrendis⁴.

Kavandatava hoonestuse küttelahendus määratakse detailplaneeringu või ehitusprojekti koostamisel. Eeldatavalt valitakse kaugküttelahendus. Viimsi valla soojusmajanduse arengukava 2016 – 2026 järgi jääb ala Haabneeme kaugküttepiirkonda.

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

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

Viimsi vallas Haabneeme alevikus Randvere tee 9b katastriüksuse (keskusala) DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Planeeritavale alale on ette nähtud ka gaasivarustus, mille kaudu võib vajadusel lahendada alternatiivse sooja- ja soojaveevarustuse. 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.

Olulist negatiivset tervisemõju või sotsiaalsete vajaduste mõju ei ole ette näha.

Kuna kavandatakse kuni 12 korruselisi (kuni 45 m) hoonete osasid, siis tuleb planeeringu koostamisel käsitleda ka insolatsiooni. Insolatsioon on otsese päikesevalguse ruumi paistmine. Insolatsiooni analüüsi koostamise aluseks on päikese näilik liikumine ning kirjeldab ehitise varju horisontaalpinnal sõltuvalt hoone kõrgusest ja kellaajast. Insolatsiooni kestvuse arvutamisel arvestatakse maapinna reljeefi ja ümbritsevaid ehitisi.

Planeerimisel ja projekteerimisel hinnatakse insolatsiooni lähtuvalt standardist EVS-EN 17037:2019. Standardi kohaselt peab ruumis olema tagatud minimaalse insolatsiooni soovitusliku taseme tagamiseks 1,5 h päikesevalguse kestvust ja kõrge taseme tagamiseks 4 h päikesevalguse kestvust. Insolatsiooni hinnatakse Eesti puhul 22. aprillil.

Planeeringuga kavandavad hoone osad on kõrged (kuni 45 m) objektid, mis tekitavad varju. Arvestades meie laiuskraadil esinevat päikese liikumist taevavõlvil ei tekita objektid siiski kunagi varju objektist lõunas. Vari esineb kõige kaugemale ulatuvalt objektist lääne- ja idakaartes. Kõige suurem on varju summaarne kestvus objekti vahetus läheduses sellest loode, põhja ja kirde suunas. Kuna eluhooneid läheduses ei ole, siis võimalik vari eluhooneid ei mõjuta. Kõige pikemad varjud tekivad läänesuunal päikeselistel päevadel varastel hommikutundidel⁵.

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole ette näha ulatuslikku mõju inimeste varale.

⁵ Varju ulatuse hindamiseks võib igaüks kasutada veebipõhist päikese valguse hinnangute rakendust <https://www.suncalc.org/#/59.5071,24.8285,17/2024.05.30/08:10/45/1>

5.7 Visuaalne mõju

Detailplaneeringu elluviimine muudab visuaalset maastikupilti, kuid tegemist on juba Viimsi valla kehtiva üldplaneeringuga kavandatud keskusealaga.

Arvestades, et hetkel hoonestus puudub, siis visuaalne mõju on pöördumatu. Samas kui rajada terviklik esteetiline ja keskkonnasõbralik linnaline piirkond ja järgida arhitektuurseid tingimusi, mis tagavad hoonete sobitumise piirkonda, siis on visuaalne mõju positiivne. Vallavalitsusele on esitatud ka eskiisprojekt, mille alusel kujundatakse DP eskiisi.



Joonis 5. Illustratsioon eskiisprojektist. Allikas: Kadarik Tüür Arhitektid OÜ.

Visuaalse mõju hindamine ei ole KSH eelhindamise tavapärase osa. Visuaalseid mõjusid on planeeringu koostamisel tänapäevaste tehniliste vahendite abil suhteliselt lihtne visualiseerida, kuid see ei pruugi oluliselt lihtsustada hinnangute andmist. Visualiseeringuga saab teha kindlaks kavandatava objekti **nähtavust** huvipakkuvast punktist ja selle **domineerivust** vaates. Visuaalse mõju **suuna hindamine** (positiivne vs negatiivne) sõltub suuresti subjektiivsest eelistusest vaadeldava objekti osas. Visuaalset mõju saab pidada oluliseks eeskätt juhul kui muudetakse olulisi vaateid, millel on maastikuline vms väärtus, mida soovitakse säilitada muutumatuna (nt vaated ajaloolistele objektidele, vanalinnale, loodusmaastikule vms) ehk tegu on olulise vaatega linnaruumilises või maastikulises mõistes. Samuti võib oluliseks pidada piirkonnale omase vaate iseloomu olulist muutust (nt looduslik vaade asendub tehnilikuga vms). Haabneeme keskuses ei ole seni arengudokumentidega määratud vaatepunkte või -koridore, mille osas tuleks tagada nende säilimine. Kavandatav kuni 12 korruselise hoonestus on arvatavasti piirkonnas domineeriva

Viimsi vallas Haabneeme alevikus Randvere tee 9b katastriüksuse (keskusala) DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang iseloomuga. Vajadusel saab koostada 3D mudelid ning leida parim võimalik lahendus. Üks võimalus on korraldada arhitektuuri võistlus vms.

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 kaardirakendusest⁶ on näha, et olulised soojussaarte tekkekohad on näiteks parklad. Planeeringuliselt tuleb püüda soojussaarte teket vähendada nähes kruntidele ette kõrghaljastuse rajamist, mis aitab soojussaarte efekti vähendada. Parklaid saab samuti liigendada põõsaste ja puudega. Samuti kasutatakse maastikukujunduses vee-elemente (tiigid, avatud kraavid), mis võimaldavad vähendada nii temperatuuritõusu kui ka puhverdada sagenevate tormidega kaasnevate valingvihmade veekoguseid ning samas võimaldavad vett taaskasutada.

Olulist mõju kliimatingimustele DP esialgse lahendusega eeldatavalt 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 toimunud ja kindlasti on oodata edaspidi teisi uusi arendusi. Piirkond on perspektiivikas arenguala, mille arendamine hakkab aga tulevikus toimuma juba uue koostatava üldplaneeringu alusel.

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

⁶ <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/soojussaared>

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 eesmärke seadvaks dokumendiks on Eesti keskkonnastrateegia.

[Eesti keskkonnastrateegia aastani 2030](#) on keskkonnavaldkonna arengustrateegia, mis juhindub Eesti säästva arengu riikliku strateegia "Säästev Eesti 21" põhimõtetest ja on katusstrateegiaks kõikidele keskkonna valdkonna ala-valdkondlikele arengukavadele, mis peavad koostamisel või täiendamisel juhinduma keskkonnastrateegias toodud põhimõtetest.

Eesti Keskkonnastrateegias aastani 2030 märgitakse negatiivse suundumusena õhusaaste (tahked osakesed, gaasilised saasteained) ja mürareostuse suurenemist, mis on tingitud näiteks autode arvu suurenemisest. Transpordi negatiivse keskkonnamõju osas on keskkonnastrateegia eesmärk arendada välja efektiivne, keskkonnasõbralik ja mugav ühistranspordisüsteem, ohutu kergliiklus (muuta auto alternatiivid mugavamaks) ning sundpendelliiklust vähendav asustusstruktuur (vähendada transpordivajadust). **Detailplaneeringuga kavandatud tegevus on seega Eesti keskkonnastrateegiat toetav, kui planeerimisprotsessis arvestatakse ka muude keskkonnakaalutlustega.**

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

Kui DP-ga planeeritakse võimalikku olulist keskkonnamõju kaasa toovat tegevust, siis tuleb kaaluda KSH vajadust, mida on ka eelhindangu näol tehtud. Põhimõtte kaaluda KSH läbiviimist on kooskõlas Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktidega, sest vastava põhimõtte sätestab ka Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2011/92/EL.

6 Ettepanek KSH algatamise/algatamata jätmise kohta

Viimsi valla üheks arenguprioriteediks on Viimsisse sobivate kodulähedaste töökohtade loomine, kasutades selleks esmajoones algsest kasutusest välja läinud alasid.

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

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmebaasi⁷ andmetel DP alal ja lähialal loodusväärtused puuduvad.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust hinnati KeHJS § 33 lõigete 3-5 alusel koostatud eelhindangus. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamise seonduvat olulist keskkonnamõju. KSH läbiviimine ei ole seega käesoleva eelhindangu 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 ja kaitsealasid;
- 4) detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta eeldatavalt kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega kaasneb piirkonna liikluskõormuse ja mürataseme mõõdukas suurenemine, kuid see ei too eeldatavalt kaasa ülenormatiivseid tasemeid, mis tingiksid KSH algatamise vajaduse;
- 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 majandustegevusele;
- 6) planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

Detaiplaneeringus keskkonnatingimustega arvestamine on igakülgset võimalik planeeringumenetluse käigus vastavalt planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12. Samuti saab DP koosseisus vajadusel teha täpsemaid uuringuid ja anda hinnanguid. DP raames viiakse eeldatavalt läbi erinevate liikumisviiside uuring ning mürauuring, mille eesmärgiks välja selgitada täiendavast liiklusest põhjustatud müratasemed. Vajaduse korral on võimalik planeerimisprotsessi käigus kavandada vajalikud müraleevendavad meetmed.

DP ala ühisveevarustus ja – kanalisatsioon lahendatakse vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele. **Sademe- ja liigvee põhimõtteline lahendus koostatakse DP käigus, täpsemad tehnoloogilised lahendused koos käideldavate või võimalusel kruntidel immutavate koguste arvutustega lahendatakse tavaliselt ehitusprojektides.**

⁷ <http://loodus.keskkonnainfo.ee/eelis/default.aspx>

Viimsi vallas Haabneeme alevikus Randvere tee 9b katastriüksuse (keskusala) DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

KSH eelhindangu 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.

DP elluviimine ei too kaasa olulist keskkonnamõju, mis nõuaks KSH läbiviimist. Planeeringulised küsimused (sh lõplik hoonete maht) tuleb lahendada planeeringu koostamise käigus.

Võimalike keskkonnahäiringute vähendamist, keskkonna hea seisundi tagamist ning keskkonnale kahju tekitamise vältimine ja keskkonnale tekitatud kahju heastamist reguleerib keskkonnaseadustiku üldosa seadus. Seaduse § 11 (Ettevaatuspõhimõte) lõige 2 järgi selgitatakse keskkonnariskiga tegevuste suhtes otsuste tegemisel välja nende tegevuste mõju keskkonnale ning seaduses sätestatud juhtudel ja korras tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamise menetlus. Käesoleval hetkel keskkonnalubade vajadust ei ole eeldada.

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 teistelt asutustelt (näiteks Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, Transpordiamet, Terviseamet jt).

Viimsi vallas Haabneeme alevikus Randvere tee 9b katastriüksuse (keskusala) DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Kasutatud materjalid

Allikmaterjalid:

Harju maakonna planeering 2030+

Viimsi valla mandriosa üldplaneering

Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Lapsesõbralik Viimsi“

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 eelhindang, 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>