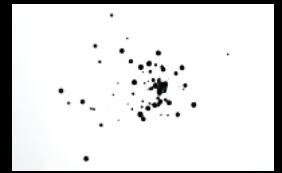


Ülevaade Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringut
“Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik” mõjutatavatest menetluses
olevatest ja kehtestatud detailplaneeringutest

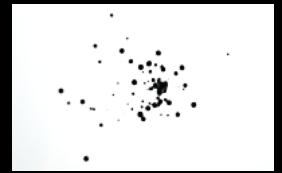
Maarja Tüür, Kerttu Kõll
maastikuarhitektid



Ülevaade detailplaneeringutest on toodud Viimsi Vallavalitsuse poolt mais 2021.a esitatud materjalide alusel, kus vaadeldi kõiki Viimsi Vallavalitsuse poolt esitatud detailplaneeringuid, mis võiksid mõjutada teemaplaneeringu lahendust.

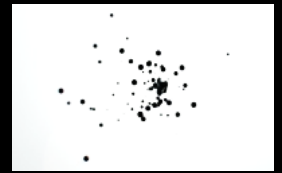
Kokku analüüsiti 59 detailplaneeringut, millest 44 oli kehtestatud ja ülejäänud 15, menetluses.

Üksikud detailplaneeringud olid kehtestatud enne RvTP kehtestamist, kuid kuna Viimsi Vallavalitsus soovis hinnata ka nende detailplaneeringute lahenduse mõjusid Viimsi valla rohelise võrgustiku toimivusele, hõlmati ka need detailplaneeringud koostatud ülevaatesse.



UURINGU EESMÄRK

Hinnata detailplaneeringute kooskõla ja võimalikku mõju rohevõrgustiku teemaplaneeringuga planeeritud rohevõrgustikule.



LEPPEMÄRGID

TAUSTINFO

- VIIMSI VALLA PIIR
- KATASTRITÜKSUSE PIIR

ROHEVÕRGUSTIKU KIHID (allikas: Viimsi valla mandriosa teemaplaneering: Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad.

- ROHEVÕRGUSTIKU TUUMALA
- RESERVEERITUD ROHEVÕRGUSTIKU TUGIALA
- RESERVEERITUD ROHEVÕRGUSTIKU PUHVERALA
- RESERVEERITUD ROHEVÕRGUSTIKU ROHEKORIDORID, KUS ON OLEMASOLEV KÕRGHALJASTUS
- RESERVEERITUD ROHEVÕRGUSTIKU ROHEKORIDORID, KUS KÕRGHALJASTUS PUUDUB
- RESERVEERITUD HALJASTUD
- ROHEVÕRGUSTIKU KONFLIKTIALAD
- ROHEVÕRGUSTIKU KORIDORI ARENGUSUUND

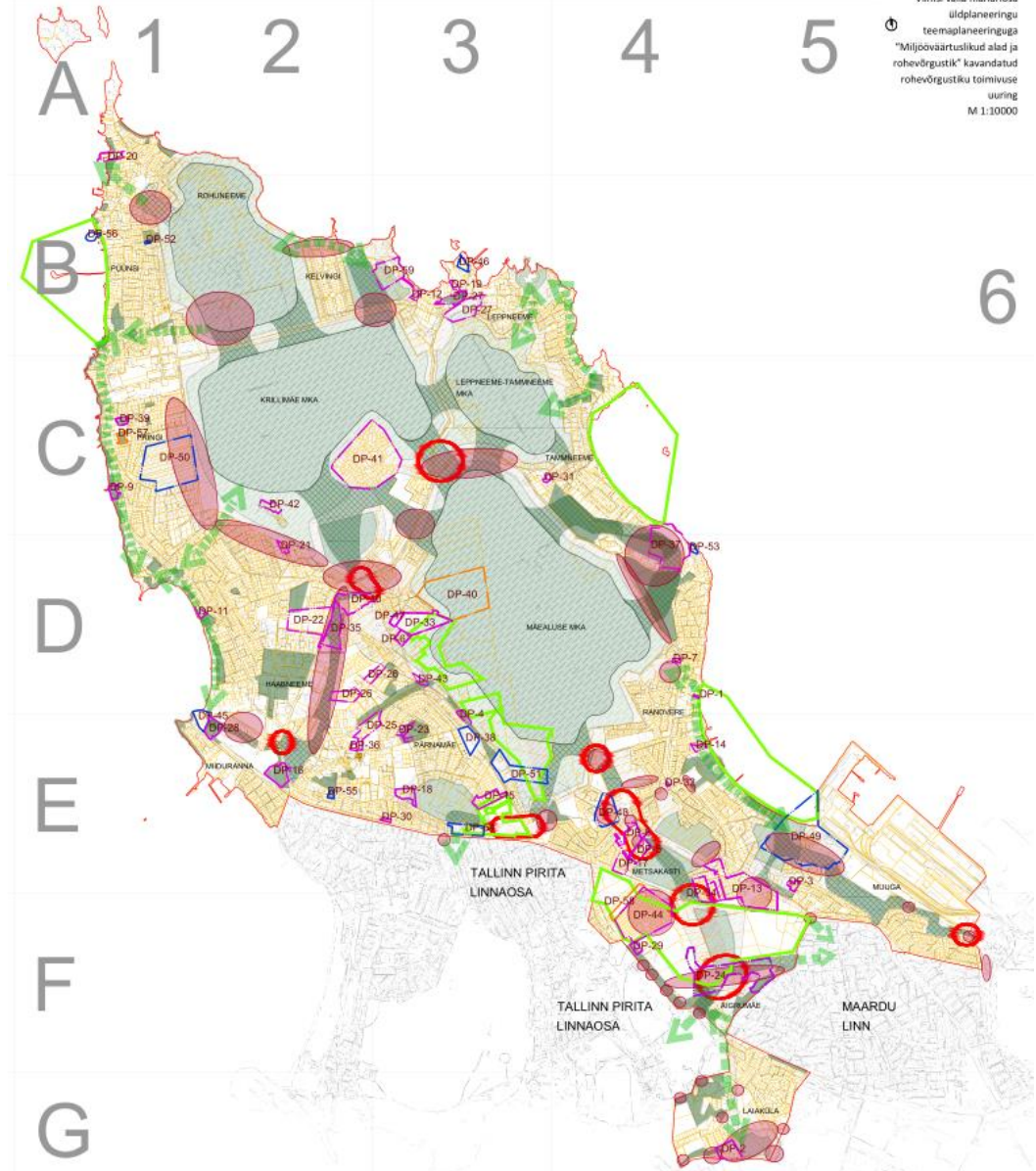
ÜLDPLANEERINGUT MUUTVAD DETAILPLANEERINGUD

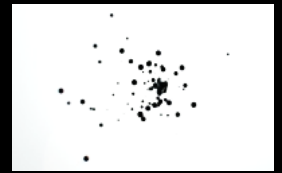
- SEISUGA 31.05.2021 KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU PIIR
- SEISUGA 31.05.2020 ALGATAMISEL DETAILPLANEERINGU PIIR
- SEISUGA 31.05.2020 MENETLUSES OLEVA DETAILPLANEERINGU PIIR

KONFLIKTID LINNUSTIKU JA LOOMASTIKUGA

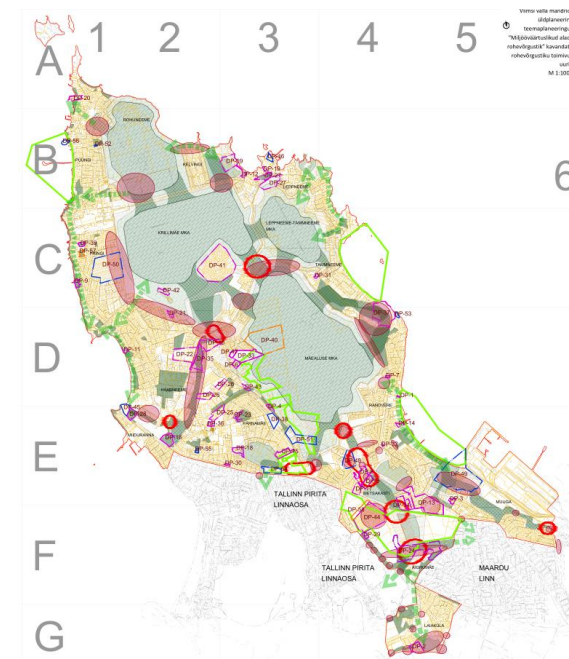
- OLULISED AVAMAASTIKUL JA RANNIKUL PAIKNEVAD RÄNDLINDUDE TOITUMIS- JA PEATUMISALAD
- SUURULUKITE LIIKUMISE KONFLIKTKOHAD

Viimsi valla mandriosa
üldplaneeringu
teemaplaneeringuga
"Miljööväärtuslikud alad ja
rohevõrgustik" kavandatud
rohevõrgustiku toimivuse
uuring
M 1:10000





DP NR KAARDIL	DP NIMETUS	DETAILPLANEERINGU VASTAVUS KEHTESTATUD TEEMAPLANEERINGU LAHENDUSELE	DETAILPLANEERINGU LAHENDUSE VASTUOLU LOOMASTIKU LIIKUMISE KORIDORIDEGA	DETAILPLANEERINGU LAHENDUSE MÕJUD LINNUSTIKULE (KONFLIKT TEADAOLEVA RÄNDEPEATUPAIGAGA)	MÕJUTATAV ROHEVÕRGUSTIKU ELEMENT	MÄRKUSED
DP-1	Aadu	EI OLE ASJAKOHANE HINNATA.	Võimalik vähene mõju piki randa liikuvatele imetajatele. Kui piirdeaedu ega kraave mereni ei rajata, siis pole mõju märkimisväärne.	Võimalik vähene mõju rannikuvööndit kasutavatele liikidele. Haudelinnustikku ei inventeeritud.	Puhverala ja rohevõrgustiku koridori arengusuund.	2002. a DP, mis kehtestatud enne teemaplaneeringut. Mõju on väike, kallasrada peaks jääma avatuks ja kasutatavaks.
DP-2	Laiaküla küla, kinnistud Kaspri VI ja XVI	DETAILPLANEERING MUUDAB TEEMAPLANEERINGU PÕHILAHENDUST	VAGA TUGEV. Üks Viimsi lõunaosa "pudelkaeltest". Tuvastatud järgmiste imetajate liikumine: põder, metskits, halljänes, rebane. Liikumine peamiselt kirde-edela ja ida-lääne suunas.	PUUDUB.	Puhverala, haljastu, rohevõrgustiku koridori arengusuund.	Viimsi valla teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ (edaspidi RvTP) lahenduse muutmine. Viimsi valla mandriosa kehtiva üldplaneeringu muutmine metsamaast osaliselt ärimaaks ja krundi ehitusõiguse määramine tankla ning bitroohoone ehitamiseks. 70% ulatusest haljasast jääb maatulundisimaaks - metsamaaks, hoonestus planeeritakse tee äärde valdavalt väljaspoole puhverala ulatust. Puhveralale on planeeritud "perspektiivne raudtee ala" , haljastu ala on detailplaneeringus planeeritud maatulundisimaaks. Ekspertide hinnangul teemaplaneeringu lahendust muudetakse, kuna puhveralale planeeritakse perspektiivne raudtee-ala pindalaga 2,6 ha, planeeritud hoonestuala ulatus puhveralal on ca 160m ² . Puhverala paikneb ohulisel suurhukite liikumiskoridoril.



Viimsi Vallavalitsuse poolt esitatud detailplaneeringuid hinnati kolmest aspektist vastates küsimustele:

- Kas detailplaneeringulahendus vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringus “Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik” toodud lahendusele?
- Kas detailplaneeringulahenduse elluviimine või juba ellu viidud detailplaneeringu järgne arendustegevus mõjutab loomastiku liikumise koridore looduses?
- Kas detailplaneeringulahenduse elluviimine või juba ellu viidud detailplaneeringu järgne arendustegevus mõjutab linnustikku (*hinnati konflikte teadaoleva rändepeatuspaigaga*)?



DETAILPLANEERING
VASTAB
TEEMAPLANEERINGU
LAHENDUSELE

Detailplaneeringu lahenduses on arvestatud roheline võrgustiku elemendi (elementide) paiknemise ja mõõtmega (või muudab neid marginaalselt lähtudes planeeringute erinevatest täpsusastmestest nt mõõtkavoline erinevus). On arvestatud tingimusega, et vastavalt teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“, peavad kõik elamud Viimsi vallas asuma Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga määratud elamumaal ning väljapoole elamumaad uusi elamuid ja nende abihooneid rajada ei ole lubatud. Juhul, kui detailplaneeringualal paikneb mõni rohevõrgustiku element, on detailplaneeringu lahenduses arvestatud RvTP-s toodud erinõuetega roheline võrgustiku elemendile (nt tuumaladele, tugialadele, astmelaudadele, rohevõrgustiku koridoridele, puhveraladele) ning haljastutele.

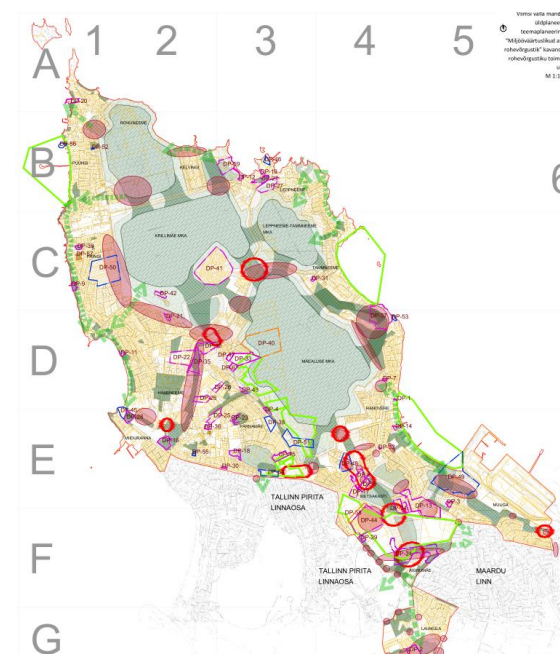
DETAILPLANEERING
TÄPSUSTAB/ MUUDAB
TEEMAPLANEERINGUT
VÄHESEL MÄÄRAL

Detailplaneeringu lahendus muudab roheline võrgustiku elemendi (elementide) mõõtmeid vähesel määral (nt tegemist on üksikkruundi planeeringuga). Asukohapõhiselt on RvTP-s toodud erinõuetega roheline võrgustiku elemendile arvestatud osaliselt (nt lahenduses on analüüsitud rohevõrgustiku toimivust asukohapõhiselt ja on ette nähtud leevendavad meetmed nt planeeritud suuremad kruunid, avalikult kasutatavad rohealad jms).

DETAILPLANEERING
MUUDAB
TEEMAPLANEERINGU
PÕHILAHENDUST

Detailplaneeringulahendus ei arvesta roheline võrgustiku elemendi (elementide) paiknemise või mõõtmega (nt on detailplaneeringulahenduses ilma loodusuuringut koostamata rohekoridor ümber suunatud v muudetud kitsamaks, planeeritud ehitustegevust astmelauale vms). Detailplaneering muudab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringut, Viimsi valla teemaplaneeringut „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“. Juhul, kui detailplaneeringualal paikneb mõni rohevõrgustiku element ja detailplaneeringu lahenduses pole arvestatud RvTP-s toodud erinõuetega roheline võrgustiku elemendile (nt tuumaladele, tugialadele, astmelaudadele, rohevõrgustiku koridoridele, puhveraladele) või haljastule.

DP NR. KAARDIL	DP NIMETUS	DETAILPLANEERINGU VASTAVUS KEHTESTATUD TEEMAPLANEERINGU LAHENDUSELE	DETAILPLANEERINGU LAHENDUSE VASTUOLU LÕOMASTIKU LIKUMISE KORRIDORIDEGA	DETAILPLANEERINGU LAHENDUSE MÕJUD LÄHEDASLE (KONFLIKT TEADAOLEVIA RANDEPEATUPAIGAGA)	MÕJUTATAV ROHEVÕRGUSTIKU ELEMENT	MÄRKUSED
DP-1	Auda	EI OLE ASIAKOHANE HINNATA	Võimalik vähesel määral peaks rasked lähenemise tingimused. Kui püüdnud üga kraave mereni ei rajata, siis pole mõtte maksmisväärne.	Võimalik vähesel määral raskemini lähenemise tingimused. Haudmaastikku ei investeeritud.	Puhverala ja rohevõrgustiku koridori arengusummad.	2002. a DP, mis kehtestatud enne teemaplaneeringut. Mõju on väike. Kallaraada peaks jätkama arvatuki ja kasutatavaks.
DP-2	Laiakõõla kella, kinnistud Käuper VI ja XVI	DETAILPLANEERING MUUDAB TEEMAPLANEERINGU PÕHILAHENDUST	VÄGA TUGEV Üks Viimsi vallas on „üksikkruundi“ planeeringuga. Täpsustatud ja planeeritud erinõuetega, eriti, astmelaudade, tugialade, rehase. Lahendamise peamisteks on: ehitada ja alla lõigata	PUUDUB	Puhverala, haljastu, rohevõrgustiku koridori arengusummad.	Viimsi valla teemaplaneeringu „Ehitustingimused elad ja rohevõrgustiku“ (edasijärgi RvTP) lahenduse nimetus. Viimsi valla maastikuga kehtiva üldplaneeringu muutmise otsustamist osaliselt arvestatakse ja kruundi ehitustingimused määratakse täpselt ning loodushooneid ehitatakse. 70% ulatuses haljastust jääb maastikuhoidumaks - metsamaaks, hoonestus planeeritakse teie alade vabalt väljapoole puhverala ulatus. Puhveralale on planeeritud „perspektiivne maastikuala“, haljastu ala on detailplaneeringus planeeritud maastikuhoidumaks. Ekspertide hinnangul teemaplaneeringu lahendust maastikute, kuna puhveralale planeeritakse perspektiivne maastik-ala pindala 2,6 ha, planeeritud hoonetud alatus puhveralale on ca 160m2. Puhverala paikneb ohtu suhtes liikimiskoridoril.





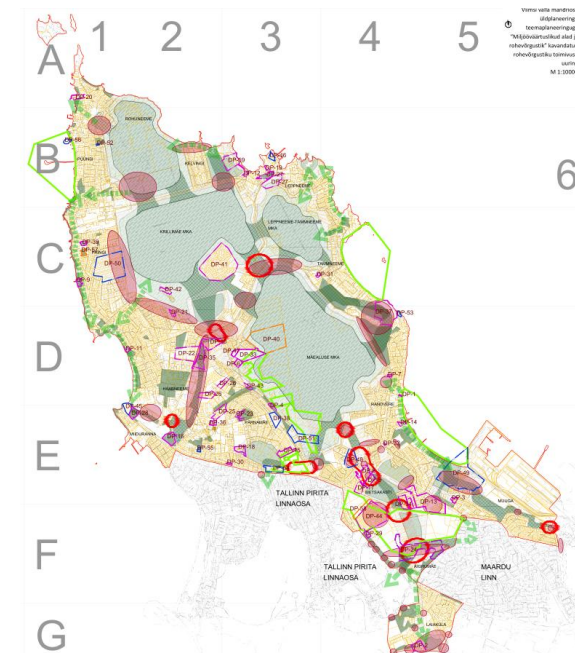
Loomastiku ekspert ja linnustiku ekspert hindasid detailplaneeringuid sellest aspektist, et kas detailplaneeringu lahenduse ellu viimisel on võimalikke vastuolusid loomastiku liikumise koridoridega või esineb mõjusid linnustikule. Mõjusid hinnati ja kirjeldati järgmise skaala alusel:

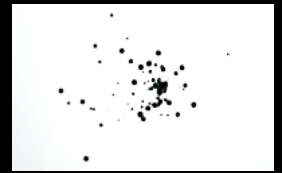
MÕJU PUUDUB.

**NEGATIIVNE MÕJU. VÄHENE
NEGATIIVNE MÕJU.**

VÄGA TUGEV NEGATIIVNE MÕJU

DP NR. KAARDIL	DP NIMETUS	DETAILPLANEERINGU VASTAVUS KEHTESTATUD TEEMAPLANEERINGU LAHENDUSELE	DETAILPLANEERINGU LAHENDUSE VASTUOLU LOOMASTIKU LIIKUMISE KORRIDORIDEGA	DETAILPLANEERINGU LAHENDUSE MÕJU LINNUSTIKULE (KONFLIKT TEADAOLEVA RANDEPEATUPAIGAGA)	MÕJUTATAV ROHEVÖRGUSTIKU ELEMENT	MÄRKUSED
DP-1	Auda	EI OLE ASIAKOHANE HINNATA.	Võimalik vähene mõju põki raudteeliinidele ja maanteedele. Kui püstitada uga kraave mereni ei rajata, siis pole mõju märkimisväärne.	Võimalik vähene mõju raudteeliinidele kaunistavate liigidole. Haudmaastikku ei investeeritud.	Puuerala ja rohevõrgustiku koridori arengusummad.	2002. a DP, mis koostatud enne teemaplaneeringut. Mõju on väike, kallaraada peaks jääma avantski ja kasutatavaks.
DP-2	Laiakõha koha, kirikuteid Käuper VI ja XVI	DETAILPLANEERING MUUDAB TEEMAPLANEERINGU PÕHILAHENDUST	VÄGA TUGEV. Üks Väinõ Kraava "põhikraav". Teostatud ja planeeringu läbiviimise, põikte, murtööde, haldise, rebase. Läbimise peamistel järele ei ole ja alla lääne suunas.	PUUDUB.	Puuerala, lahtu, rohevõrgustiku koridori arengusummad.	Väinõ valla teemaplaneeringu "Mõjuvõrgustikud" alusel ja rohevõrgustiku "võrgustiku" (võrgustiku) koostamine. Väinõ valla maastiku koostamine teemaplaneeringu koostamine teostamist osadele hirmu ja krahndiagrammide määratleda teada ning krahndiagrammide koostamine. 70% ulatuses lahtuasi järele maastikuks - metsamaaks, hoonestus planeeritakse teada valla valla väljapoole puuerala alust. Puueralale on planeeritud "perspektiivne raudteeliin", lahtu alusel on detailplaneeringus planeeritud maastikuks. Ekspertide hinnangul teemaplaneeringu läbiviimist maastikuks, kuna puueralale planeeritakse perspektiivne raudteeliin - alla pindala 2,6 ha, planeeritud hoonetud alust puueralas on ca 160m2. Puuerala jaoks on ohtlik suurendada liikumiskoridori.

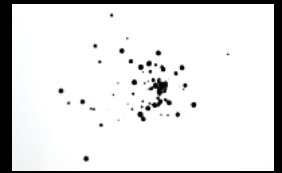




Kokkuvõtvalt saab detailplaneeringute uuringust tuua välja järgmised järeldused:

1. Viimsi vallas pole kehtestatud ühtegi detailplaneeringut, mis muudaks kehtiva RvTP kohast põhilahendust tuum- ja tugialade maakasutus- ja ehitustingimuste osas;
2. Enamus Viimsi Vallavalitsuse poolt esitatud teemaplaneeringuga rohevõrgustikku negatiivselt mõjutavaid detailplaneeringuid asuvad puhveraladel (13 hinnatud detailplaneeringut) ja haljastutel (7 hinnatud detailplaneeringulahendust). **Kokkuvõtvalt on koostatud detailplaneeringute lahenduste alusel RvTP põhilahenduse muutmise tulemusel vähenenud puhveralade ulatus ca 15,3 ha ja haljastute ulatus ca 7,8 ha (sellest osaliselt rohekoridor).**
3. Vastuolu rohekoridori paiknemise või tingimustega leiti kahe detailplaneeringulahenduse analüüsil.
4. Ühel korral muudeti detailplaneeringu lahendusega astmelaua maakasutus- ja ehitustingimusi.
5. Täpsem analüüs suurulukite liikumise konfliktikohtadega on toodud uuringu OSAS 1 *Loomastiku ja elupaikade alusuuringud Viimsi rohevõrgustikus* ja olulisemaid avamaastikul ja rannikul paiknevaid rändlindude ja peatumisalasid kajastatud JOONISEL 1.

Viimsi vald on üks väheseid Tallinna lähivaldu, mis on eraldi kehtestanud 2009. a rohelise võrgustiku teemaplaneeringu „Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu “Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik”. Eestis on teistest Tallinna läbiümbruse valdadest tegelenud oma üldplaneeringus rohevõrgustikuga põhjalikumalt vaid Harku vald. **Seda enam tuleb toetada Viimsi valla rohevõrgustiku toimimist**



Kokkuvõtvalt toodi üldtingimused ja maakasutus- ja ehitustingimuste ettepanekud **puhveraladele ja roheline võrgustiku koridoridele tuginedes koostatud uuringu tulemustele**. Eraldi maakasutus- ja ehitustingimuste ettepanekuid tugi- ja tuumaladele, astmelaudadele ning haljastutele ei toodud, kuna need on kehtivas RvTP-s toimivad rohevõrgustiku sidususe ja puhkevõimaluste tagamiseks.

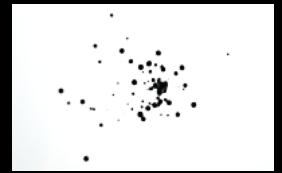
Käesolev uuring teeb ettepaneku kaaluda allpool toodud tingimuste aluseks võtmist uue üld- või üldplaneeringu teemaplaneeringu koostamisel. **Juhul kui on tegemist kehtestatud detailplaneeringuga, mis käesolevast uuringust lähtudes on olulise mõjuga (tabelis märgitud kollase või punase värviga), tuleb selle elluviimisel kaaluda lisatingimuste/piirangute seadmist ehitusloa väljastamise menetluse käigus.**



ÜLDTINGIMUS

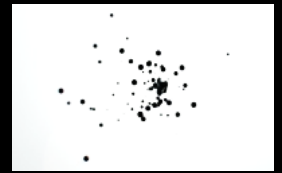
Käesolev uuring teeb ettepaneku, et alati, kui detailplaneeringualal paikneb või sellega piirneb RvTP-ga planeeritud element on vajalik läbi viia täpsem loodusväärtuste uuring kaitsealuste liikide leiukohtade ja elupaikade ning väärtuslike looduskoosluste leviku ja loomastiku liikide liikumismustri välja selgitamiseks detailplaneeringualal ja sellega piirnevates rohevõrgustiku elementides.

Samuti on vajalik kirjeldatud loodusväärtuste uuringu koostamine Joonisel 1 toodud suurulukite liikumise konfliktikohtades ja olulisemate avamaastikul ja rannikul paiknevaid rändlindude ja peatumisaladel. Sellist uuringut peaks tegema vastava haridusega (vähemalt magistrikraad bioloogias) ja kogemusega ekspert. Planeeringulahendus koostada arvestades uuringutulemusi.



ROHEKORIDORIDE TINGIMUSTE TÄPSUSTUS

- Kaaluda uutes koostatavates üldplaneeringutes käesoleva uuringu OSA1 Lisas toodud ettepanekuid roheliste koridoride minimaalsete mõõtmete ja paiknemise kohta asukohapõhiselt;
- Uuringus tehakse ettepanek, et rohekoridori aladele ei tohi ehitada. Samuti tehakse ettepanek, et rohevõrgustiku koridori alal ei ole lubatud rajada loomade liikumist takistavaid piirdeaedu (erandiks madalad karjaaiad);



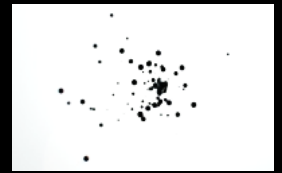
PUHVERALADE TINGIMUSTE TÄPSUSTUS

Puhverala on tugialasid ja astmelaudu ümbritsev üleminekuala - (kaitse)puhver. See on leevendav ala intensiivse inimtegevuse surve ja rohevõrgustiku teiste elementide vahel. RvTP-s moodustatud puhverala on tuumala ja astmelaudade kaitseks moodustatud üleminekuvööndiks.

Kuid viimaste aastate arendustegevus on enim mõjutanud puhveralaid ning suur osa puhveraladest on sarnase asustustrigiga nagu ümbritsevad väike-elamualad. Puhveraladele on ehitatud ka suuremahulisi teenindusobjekte ja ühiskondlik objekt. Teatud piirkondades on tekkinud loodusliku ala ja inimasustusega ala vahele järsk piir. Samas on piirkondi, kus puhveraladele rajatud või kavandatud elamualad sobituvad ümbruskonnaga ega moonuta ümbritsevat keskkonda ning nende mõju rohevõrgustiku toimimisele on mitteoluline või puudub.

Puhveralad jagunevad täna kehtivas RvTP-s kaheks:

1. Puhveralad, mis on hoonestamiseks ettenähtud vastavalt kehtivale teemaplaneeringule *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted ja Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule*;
2. Puhveralad, kus elamuarendust ette ei nähta.



PUHVERALADE TINGIMUSTE TÄPSUSTUS

- Rohevõrgustiku puhveralal on eelistatud ja lubatud üksik-ja kaksikelamute rajamine hoonestamiseks ettenähtud aladel vastavalt kehtivale teemaplaneeringule Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. **Vältida rida- ja korterelamute ehitust.** Tingimus on toodud, kuna seni on olnud tingimuste tõlgendamisel juhtumeid, et ka ridaelamu võib olla väikeelamu;
- Eeldatav elamukrundi keskmine hoonestustihedus puhveralal on orienteeruvalt 0,1-0,25 (olenevalt ümbritsevast keskkonnast ja ala maastiku iseloomust) või planeerida avalikuks haljasalaks ca 60% planeeringualast. Hoonestustihedus on hoonete maapealsete korruste suletud brutopindala suhe krundi pindalasse.
- Vältida olukorda, kus ehitustegevuse ajal laieneb ehitustegevuse mõju ka naaberkinnistule (sh astmelauale, tugialale): nt tuulega ehitusprügi kandumine naaberalale, materjalide ladustamine, ajutised teed, ehitusmasinate liikumine jne.
- Detailplaneeringu ja ehitusprojektide koostamisel pöörata lisatähelepanu ala haljastuse säilitamiseks ja elurikkuse suurendamiseks. Rakendada rohepunktide süsteemi.