

# VIIMSI VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Viimsi

16. märts 2021 nr 13

Randvere külas, kinnistu Kiviranna tee 15 detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Randvere külas, kinnistu Kiviranna tee 15 detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist muuta üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ (Teemaplaneering) kehtestatud elamukrundi miinimumsuurust. Elamumaa sihtotstarbega kinnistu Kiviranna tee 15 (89001:003:0031) paikneb asukohas, kus Teemaplaneeringuga on sätestatud, et üksikelamukrundi vähim lubatud suurus planeeringuala asukohas on 1 200 m<sup>2</sup> ja et sellest väiksemale maaüksusele ei anta ehitusõigust mitte ühtegi liiki elamu rajamiseks.

Kiviranna tee 15 kinnistu, mille suurus on 945 m<sup>2</sup>, on ajalooliselt kuulunud Mikusauna talu maade koosseisu ja olnud sellisena elukohana kasutuses. Planeeringuala piirkonna maakasutuse juhtotstarve Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus on väikeelamute maa. Arvestades, et endisele Mikusauna talu maadele on nõukogude ajal rajatud ulatuslikud suvilapiirkonnad, kus elamukruntide suurused jäävad mitmel pool alla Teemaplaneeringuga sätestatu, nõustub volikogu erandina antud krundile üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisega ja ehitusõiguse määramisega üksikelamu ehitamiseks krundile, mille suurus ei vasta Teemaplaneeringu tingimustele.

Muus osas vastab detailplaneering Teemaplaneeringule, sealhulgas sättele, mille kohaselt peavad kõik elamud ja nende abihooned asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal.

Teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.“ vastuolu ei esine, kuivõrd planeeringualal ei paikne rohevõrgustiku elemente.

Planeeringuala paikneb kompaktse asustusega territooriumil Läänemere ranna piiranguvööndis (200 meetrit) ja asub Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist ca 80,0 meetri kaugusel. Planeeringuala asub korduva üleujutusega ala piirkonnas, kus ranna ehituskeeluvööndi (50 meetrit) arvestamise lähtejoon vastavalt Teemaplaneeringule on maapinna samakõrgusjoon 1,5 meetrit. Planeeringuala on ümbritsetud üksikelamukruntidega ja asub väljakujunenud hoonestusega elamukvartalis.

Detailplaneeringuga määratakse kinnistu ehitusõigus ühe kahekorruselise põhihoone ja ühe ühekorruselise abihoone ehitamiseks, lahendatakse juurdepääsud ja liikluskorraldus ning määratakse tehnovõrkude asukohad ja krundi haljastamise põhimõtted.

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

PlanS § 142 nimetatud detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamise (KSH) koostamise vajalikkust, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 2 punktide 1 ja 3 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilist hindamist kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui KeHJS § 33 lõikes 1 nimetatud strateegilises planeerimisdokumendis tehakse muudatusi ja kui koostatakse detailplaneering PlanS § 142 lõike 1 punktides 1 või 3 sätestatud juhul.

KSH kaalumisel on lähtutud KeHJS § 33 lõigetes 3 – 5 sätestatud kriteeriumidest ning asjaomaste asutuste seisukohtadest. Antud juhul anti strateegilisele planeerimisdokumendile KSH eelhindang ja küsiti seisukohta Keskkonnaametilt. KSH eelhindangu kohaselt ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine vajalik alljärgnevatel põhjustel:

1. Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, sh näiteks tootmist, ulatusliku elamurajooni rajamist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või müra taseme suurenemist;
2. Teatud mõjuga on ka ehitustööd. Tegemist on tavapäraste ehitustöödega ja nende käigus tekkivate mõjude leevendamiseks on standardised meetmed. Avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid;
3. Hinnatav detailplaneering ei mõjuta teiste strateegiliste planeerimisdokumentide sisu ja koostamist. Tegemist ei ole strateegilise planeerimisdokumendiga, mis oleks seotud keskkonnakaalutluste integreerimisega teistesse valdkondadesse, samuti puudub seos Euroopa Liidu keskkonnanalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisega;
4. Planeeringus kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, lähtuvalt tegevuse iseloomust. Piirkonnas puuduvad kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 alad, samuti kultuurilise väärtusega vm tundlikud objektid ja alad;
5. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta erinevate mõjutegurite lõikes olulist keskkonnamõju, samuti puudub erinevate tegurite oluline kumulatiivne mõju nii looduskeskkonnale, inimese tervisele kui varale. Kavandatava tegevusega ei kaasne piiriülest mõju;

Keskkonnaamet asus 30.11.2020 kirjaga nr 6-5/20/18408-2 (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 15-3/6518-1) talle esitatud materjalidest ja teadaolevast informatsioonist lähtudes seisukohale, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 2<sup>2</sup> mõistes olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik PlanS § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

Kui detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks, otsustab detailplaneeringu algatamise, vastuvõtmise ja kehtestamise Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 3 kohaselt volikogu. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on vallavalitsus (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, 74001, tel 6028 800), detailplaneeringu koostaja on Arhitektuuribüroo Lokomotiiv OÜ (registrikood 11069845).

Viimsi Vallavalitsus, huvitatud isik Triin Tuulas ning töövõtja AB Lokomotiiv OÜ, mida esindab juhatuse liige Ivo-Martin Veelma, sõlmisid 5.02.2021 Randvere külas, kinnistu Kiviranna tee 15 detailplaneeringu tehnilise koostamise lepingu (registreeritud valla majanduslepingute registris 5.02.2021 numbriga 2-10.1/79).

Lähtudes eeltoodust ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 128 lõikest 1 ja § 142, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 31 punktist 1, § 35 lõigetest 3 ja 5 ning aluseks võttes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku Triin Tuulase avalduse:

1. Algatada detailplaneering Viimsi vallas, Randvere külas, kinnistul Kiviranna tee 15 (89001:003:0031), üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ peatüki 4.2 muutmiseks osas, millega on kehtestatud minimaalne üksikelamukrundi suurus antud asukohas 1 200 m<sup>2</sup> ja põhimõte, et sellest väiksemale maaüksusele ei anta ehitusõigust mitte ühtegi liiki elamu rajamiseks. Detailplaneeringuga määratakse 945 m<sup>2</sup> suurusele krundile ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks, lahendatakse krundile juurdepääs ja liikluskorraldus ning krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtted. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11, 12, 17 ja 20 määratud ülesanded, mille loetelu võib menetluse käigus täieneda, kui selleks ilmnevad objektiivsed vajadused.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt otsuse lisale 1.
3. Mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist Randvere külas, Kiviranna tee 15 detailplaneeringule.
4. Otsuse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, tel. 6028 800, <http://www.viimsivald.ee/>).
5. Otsus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Taavi Kotka  
Vallavolikogu esimees