

OTSUS

Viimsi

11. juuni 2024 nr 50

Haabneeme alevikus, Haabneeme rannaala lõunaosa ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

1. Detailplaneeringu ala, detailplaneeringu koostamise eesmärk ja ülesanne ning vastavus üldplaneeringule

Haabneeme rannaala on viimsilaste seas üks populaarsemaid puhkekohti. Rannaala ei ole tervikuna avatud ning ei paku kõiki vaba-aja veetmise tegevusi (erinevatele vanuserühmadele ja huvigruppidele), mida kogukond ootab. Et avada rannaala endise tööstuspiirkonnaga piirneval alal (Kaluri tee ja Muuli tee vahelisel lõigul) ja luua seeläbi elanikele juurde erinevaid tegevusi (kasutusest välja langenud aladele), on vajalik selle tarbeks algatada detailplaneering, et seeläbi töötada välja parimad ruumiloomelahendused, mis võimaldavad avada rannaala lõuna suunas, rajada vaba aja veetmise alad, siduda ranna kergteede võrgustik erinevate piirnevate vaba aja veetmise aladega ning luua rannaala lõppu klindipealsele avalik park.

Planeeringuala asub Haabneeme rannaäärsel alal, millest põhjapoolse osa moodustab looduslik liivarand rannamaastikule omase taimestikuga. Planeeringuala keskosas asub mitmete ehitistega piirkond, mis oli nõukogude ajal kasutuses kalatööstuse kompleksi osana, samuti on eelmisel kümnendil sinna rajatud kanalisatsioonipumpla. Planeeringuala lõunaosa on kunstlikult tõstetud pinnasega reljeefilt kõrgem koht, mis oma bioloogiliselt mitmekesisuselt on teadaolevalt väheväärtuslik ja kuhu ulatub ka võrdlemisi laialdane astelpalju levimus.

Planeeringuala ligikaudne suurus on 6 ha (vt Lisa 1 „Planeeringuala ulatus“), planeeringualasse jääb üheksa katastriüksust tervikuna, kolm katastriüksust osaliselt.

Tervikuna kuuluvad planeeringualasse järgmised katastriüksused: Nõlva (89001:023:0016; tootmismaa 100 %, 2 035 m²), Platsi (89001:023:0015; tootmismaa 100 %, 7 163 m²), Platvormi (89001:023:0014; tootmismaa 100 %, 4 695 m²), Killustiku (89001:023:0013; tootmismaa 100 %, 6 584 m²), Lahe (89001:023:0012; tootmismaa 100 %, 7 088 m²), Muuli tee L4 (89001:001:1244; transpordimaa 100 %, 1 068 m²), Muuli tee 47 (89001:023:0003; tootmismaa 100 %, 5 627 m²), Muuli tee 49 (89001:010:8160; tootmismaa 100 %, 11 159 m²) ja Haabneeme rannaala 5 (89001:001:0234; üldkasutatav maa 100 %, 200 m²).

Osaliselt kuuluvad planeeringualasse järgmised katastriüksused: Rohuneeme tee 1 (89001:010:3474; tootmismaa 100 %, kogupindala on 57 676 m², millest detailplaneeringuga planeeritakse ligikaudu 4 900 m² suurust ala), Muuli gaasitorustiku lõik 1 (89001:010:5541, transpordimaa 100 %, kogupindala 1 044 m², millest detailplaneeringuga planeeritakse ligikaudu 80 m² suurust ala) ja Haabneeme rannaala (89001:003:1863; üldkasutatav maa 100 %, 200 m²).

kogupindala on 41 080 m², millest detailplaneeringuga planeeritakse ligikaudu 9 100 m² suurust ala).

Planeeringuala piirneb läänes Haabneeme lahega, maismaal piirnevad naaberkrundid on: Kaluri tee lõik 1 (89001:009:0038), Kaluri haljak (89001:001:0233), Kaluri tee 26 (89001:010:5410), Kaluri tee 25 (89001:001:0157), Muuli tee L3 (89001:010:3636), Muuli tee L5 (89001:001:1246), Trassi (89001:023:0011) ja Madise tee 3 // Madise tee (89001:023:0004).

Planeeringualal kehtivad järgmised detailplaneeringud: Haabneeme puhastusseadmete maa-ala detailplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 12.10.1999 otsusega nr 136), Haabneeme rannaala detailplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 14.01.2003 otsusega nr 7) ja Laivi piirkonna detailplaneering krundi pos 11 osas (kehtestatud osaliselt Viimsi Vallavolikogu 16.10.2013 otsusega nr 65). Vastavalt planeerimisseaduse § 140 lõikele 8 muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Viimsi vald soovib avada Haabneeme ranna-ala kuni Muuli teeni ning kavandada selle lõppu avalik pargiala (Miiduranna park). Ranna alale on kavas luua erinevad vaba-aja veetmise tegevusalad ning alasad ühendav avalik ruum. Eeltoodu saavutamiseks on detailplaneeringu koostamise põhieesmärk planeeringuala kujundamine park-puhkealaks, rõhutades olemasoleva looduskeskkonna eripära, rannaala kasutus- ja kujundpõhimõtete määramine ning pargiala funktsionaalsete seoste määramine kõrvalasuva ehitatud- ja loodusliku keskkonnaga.

Detailplaneeringuga planeeritakse Muuli teega läänest külgnevale alale avalik park, mis ühendatakse supelrannaga ja Kivila pargiga ühtseks tervikuks. Samuti analüüsitakse võimalust määrata planeeringualale (sh ranna ehituskeeluvööndisse) sobivad asukohad ja ehitusõigus väikehoonetele ning rajatistele (nt laste mänguväljak, jõulinnak, tualetid, kioskid-väikehooned/paviljonid supelranna- ja vaba-aja teenuste osutamiseks, pargimööbel, purskkaev, skulptuurid, arhitektuurised väikevormid jms), mis on kooskõlas planeeringu eesmärkidega. Välistatud ei ole ka ehitusõiguse määramine ühe kuni kahe avaliku kasutusega (äri)hoone ehitamiseks, kui see teenib avalikkuse huve ja on ruumiliselt põhjendatud (nt kohvik, saun talisuplejatele vms tegevus, et võimaldada seeläbi mitmekülgset ja aastaringset rannaala kasutust). Vajaduse korral analüüsitakse ja kavandatakse ka rannalähedasi vesiehitisi (ajaloolise muuli taastamine, ujumissild vms), mis võimaldavad merega seotud tegevuste paremat harrastamist (nt ujumissillalt on võimalik korraldada talisuplusega seotud tegevusi). Detailplaneeringuga nähakse samuti ette loodusjõudude poolt räsida saanud ajaloolise rannakindlustuse taastamine.

Detailplaneeringuga analüüsitakse võimalust likvideerida Muuli tee 47 katastriüksusel asuv detailplaneeringu eesmärgiga sobimatu ehitist – olemasolev kanalisatsioonipumpla (eeldusel, et sellele leitakse mujal sobivam asukoht) ning liita selle alune maa planeeritava rannaala pikenduse ja tegevusalade koosseisu. Samuti planeeritakse ümber kujundada katastriüksusel Muuli tee 49 (89001:010:8160) asuv endine kalatööstuse reoveepuhasti ala ja luua sinna vaba-aja veetmise koht. Olemasoleva kanalisatsioonipumpla ja ajaloolise reoveepuhasti ümberehitus tuleb teostada viisil, mis arvestab kõikide keskkonnatingimustega, et hoida ära mistahes mõjutused mererannale. Selle tarbeks on vajalik koostada vajadusel asjakohased hinnangud ja eriprojektid, et välistada tegevusega kaasnevat võivat negatiivset keskkonnamõju.

Detailplaneeringuga analüüsitakse planeeringuala taristu kasutatavust ligipäätavuse seisukohast ning tehakse ettepanekud vastava taristu väljaehitamiseks viisil, mis tagab selle kasutusvõimaluse kõikidele ühiskonnaliikmetele nende elukaare vältel, sh arvestatakse puuetega

inimeste jaoks sobivaid ruumilisi lahendusi. Detailplaneeringuga määratakse juurdepääsud planeeringualale, lahendatakse autode ja jalgrataste liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted (soovitavalt jalgratastele turvaliste hoiukabiinidega), haljastuse lahenduse põhimõtted, sh uushaljastuse rajamise põhimõtted ning määratakse planeeringuala tehnovõrkudega varustamise põhimõtted.

Detailplaneeringuga lahendada planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–19 loetletud ülesanded. Detailplaneeringuga võib kaasneda vajadus kehtestatud detailplaneeringu alusel kinnisasja avalikes huvides omandamiseks, sealhulgas võidakse kohaldada kinnisasja avalikes huvides omandamist üldistes huvides, sundvõõrandamist või sundvalduse seadmist, kui eramaa omanikega ei ole planeeringumenetluse käigus võimalik kinnisasja või selle osa avaliku kasutuse tagamiseks ja/või vallale tasuta võõrandamiseks kokkulepet saavutada. Ennekõike puudutab see Rohuneeme tee 1 (89001:010:3474), Muuli tee 49 (89001:010:8160) ja Haabneeme rannaala 5 (89001:001:0234) katastriüksuseid.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu (vt lisa 2 „Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust“) muutmiseks osas, millega muudetakse üldplaneeringu kohased maakasutuse juhtotstarbed jäätmeoidla maast (J) ja tootismaast (T) puhkeotstarbeliseks maaks (AP). Välistatud pole ka jäätmeoidla maa osaline muutmine ärimaaks (B). Kui põhjendatud vajadusel planeeritakse ehitisi ranna ehituskeeluvööndisse, siis ranna ehituskeeluvööndi vähendamist loetakse looduskaitseaduse § 40 lõike 4 punkti 2 kohaselt samuti üldplaneeringu muutmiseks.

Detailplaneeringuga viiakse ellu üldplaneeringu teemaplaneeringut „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, mille kohaselt läbib planeeringuala rohevõrgustiku koridori arengusuund.

2. Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, uuringute ja kooskõlastuste vajadus ning kaasatavad isikud

Detailplaneeringu lahendus peab pakkuma planeeringuala kasutamise põhimõtteid, mis aitavad vähendada rannaäärse ala hooajalisust, soodustades ala aastaringset kasutust ja luues kasutusvõimalusi erinevatele sihtgruppidele, mille saavutamiseks on vajalik:

- Kujundada hea avalik ruum. Planeeringuala võib jaotada erinevate kasutuseesmärkidega eraldiseisvateks, üksteisest nii funktsionaalselt kui ka arhitektuurselt käsitlusviisilt eristuvateks tsoonideks (nt looduslik ala, lastele suunatud tegevusala, romantiline puhkeala, suhtlusala, spordi- ja liikumisharrastuste ala jmt), mis võivad olla üksteisest eraldatud nii looduslike, haljastuslike kui ka ehituslike võtetega, moodustades kokku siiski ühtse terviku. Samuti kavandada eelnimetatud alasid ja olemasolevaid pargi- ja vaba-aja veetmise alasid ühendav kergteede võrgustik.
- Määrata sobiv asukoht vaateplatvormile, siduda üheks tervikuks platoopealne ala ja mereäärne rannaala (trepistik, teerada, lift vmt). Vajadusel näha ette tegevusi kalda kaitseks või kavandada rajada vette eenduvaid rajatise (vaaterõdud, muulid, ujumissillad).
- Planeeringualal säilitada kogu olemasolev väärtuslik kõrghaljastus (va invasiivne liik astelpaju) ning ehitiste asukohavalikul arvestada ka rannaäärsele maastikule omase madalhaljastuse säilitamise ja eksponeerimise võimalusi. Uushaljastust on lubatud rajada kogu planeeringualal, kuid kasutada tuleb rannamaastikusse sobivaid liike.

Tagamaks kõrge tehnilise kvaliteedi ja esitatud materjalide ühilduvuse erinevate andmekogudega, seatakse järgnevad nõuded detailplaneeringu vormistamisele:

- Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 topo-geodeetilisele alusplaanile. Topo-geodeetilise uuringu peab olema koostanud kutsetunnistust omav geodeet (minimaalne tase 5) ja vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded.“ Vastavalt nõuete § 10 peab uuringu tegija esitama digitaalse maa-ala plaani ning uuringu aruande tellijale ja 10 päeva jooksul uuringu valmimise päevast alates ehtisregistrile ja kohaliku omavalitsuse üksusele. Uuring esitada Viimsi Vallavalitsuse geoarhiivi aadressil <https://geoveeb.viimsi.ee>. Kui topo-geodeetiline uuring ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.
- Alal asub endise kalatööstuse reoveepuhasti, võimaliku jääkreostuse tuvastamiseks viia reoveepuhasti alal ja selle lähiümbruses läbi reostusuuring.
- Planeeringuala asub rannaäärsel alal, kus domineerib looduslik liivarand rannamaastikule iseloomuliku taimestikuga. Kõrghaljastust esineb planeeringualal suhteliselt vähe, kuid detailplaneeringu koostamiseks tuleb teostada dendroloogiline uuring, et välja selgitada väärtuslikud taimeliigid, mille säilitamisega detailplaneeringu koostamisel arvestada.
- Detailplaneering koostada kooskõlas piirkonnas kehtivate asjakohaste üldplaneeringutega ja üldplaneeringu teemaplaneeringutega (leitavad valla kodulehelt: <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/uldplaneeringud/kehtestatud-uldplaneeringud>).
- Detailplaneeringus esitada graafiliselt ja kirjeldada seletuskirja eraldi peatükis võrdlev analüüs lähteolukorra ja detailplaneeringu lahenduse vastavuse kohta asjakohaste üldplaneeringutega, teemaplaneeringutega ja Harju maakonnaplaneeringuga ning seletuskirjas esitada põhjendused üldplaneeringu muutmise vajaduse kohta.
- Detailplaneeringu koosseisus esitada ruumiline analüüs ja tuua välja seosed naaberaladega.
- Detailplaneering peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada kontaktvööndi analüüs; tugiplaan (M 1 : 1000), põhijoonis (M 1 : 1000), tehnoorkude joonis (M 1 : 1000), haljastuse joonis (M 1 : 1000) ja planeeringulahendust illustreerivad joonised (3D).
- Tehnoorkude lahendused planeerida vastavalt tehnoorkude valdajate väljastatud tehnilistele tingimustele. Enne detailplaneeringu kehtestamist taotleda ehitus- ja kommunaalosakonnalt tehnilised tingimused teede, tänavavalgustuse ja sademevee ärajuhtimise ehitusprojektide koostamiseks, taotluse saab esitada VAAL-keskkonnas: <https://vaal.viimsi.ee/map>.
- Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn, avalikustamiseks *.pdf). Detailplaneering esitada kehtestamiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja üleriigilisse planeeringute andmekogusse (PLANK) esitamiseks digitaalselt.
- PLANK riiklikku andmekogusse esitamisel lähtuda täiendavalt järgnevatest nõuetest:
 - Vallale üle antava / sundvõõrandatava krundi (kruntide) moodustamisel märkida üle antav / võõrandatav krunt eraldi tingimusega. Ilma ehitusõiguseta ja/või teise krundiga liidetav krunt (juhul kui see on planeeritud) tuleb samuti eraldi tingimusena ära märkida. Krundi küljes peab olema sihtotstarve.
 - Kui hoonestusala on põhihoonele ja abihoonele määratud erinev, siis tuleb nii kirjutada ja väljad õigesti täita.
 - Hoonestuskõrguse märkimisel esitada nii kõrgus maapinnast kui ka absoluutkõrgus.

- Lisaks kohustuslikele kihtidele tuleb teha servituudivajaduse kiht ning juurdepääsu kiht tuleb teha juhul, kui sellest sõltub aadressi määramine.
- Kõikidest joonistest tuleb esitada ka *.pdf ja vormistus peab olema põhja-lõuna suunaline (s.t õigepidi).
- Dokumentidest on kohustuslik esitada kooskõlastuste koondtabel, seletuskiri peab olema koos tiitellehega.
- Kõik, mis detailplaneeringu kehtestamise ajal on käsitletav lisadena, tuleb PLANK-i ka lisadena kanda (PLANK-i kannab kohalik omavalitsus (KOV), kuid lisad, uuringud jm asjakohased materjalid edastab KOV-le detailplaneeringu koostaja).

Detailplaneering kooskõlastada:

- Päästeameti Põhja-Eesti Päästekeskus
- Keskkonnaamet
- Terviseamet
- Muinsuskaitseamet

Viimsi Vallavallavalitsus kooskõlastab detailplaneeringu Keskkonnaametiga lähtudes Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 2 lg 3, kuna detailplaneeringuala paikneb Läänemere kaldal ja detailplaneeringu üks eesmärk on ehituskeeluvööndi vähendamine ning koostöös Keskkonnaametiga ehituskeeluvööndisse planeeritavate rajatiste asukohtade valiku osas parima lahenduse väljatöötamine. Ehituskeeluvööndi vähendamine on lubatud vaid Keskkonnaameti nõusolekul (LKS § 40 lg 3).

Detailplaneeringusse kaasata:

- planeeringuala kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikud
- olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

3. Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang:

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

KSH kaalumisel on lähtutud KeHJS § 33 lõigetes 3–5 sätestatud kriteeriumidest ning asjaomaste asutuste seisukohtadest. Antud juhul koostati strateegilisele planeerimisdokumendile KSH eelhindang (vt lisa 4 „Haabneeme alevikus, Haabneeme rannaala lõunaosa ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang“) ja küsiti seisukohta Keskkonnaametilt, Terviseametilt ja Muinsuskaitseametilt. KSH eelhindangu kohaselt ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine vajalik alljärgnevatel põhjustel:

1. Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, sh näiteks tootmist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist.
2. Ehitustöödel on alati teatud negatiivne mõju, aga käesoleva strateegilise planeerimisdokumendi realiseerimise puhul on tegemist tavapäraste ehitustöödega ja nende

käigus tekkivate mõjude leevendamiseks on standardsed meetmed. Avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid.

3. Hinnatav detailplaneering ei mõjuta peale Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule teiste strateegiliste planeerimisdokumentide sisu ja koostamist. Tegemist ei ole strateegilise planeerimisdokumendiga, mis oleks seotud keskkonnakaalutluste integreerimisega teistesse valdkondadesse, samuti puudub seos Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisega.

4. Lähtuvalt tegevuse iseloomust ei põhjusta planeeringus kavandatav tegevus looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist. Planeeringualast u 1,3 m kaugusele põhja ja kirde poole jääb kaitsealune Viimsi sanglepik. Detailplaneeringuala lähiümbruses u 15 m kaugusel kagus asub kinnismälestis Peeter Suure Merekindluse rannakaitsepatari nr 13, 1915. a. Piirkonnas puuduvad Natura 2000 alad.

5. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta erinevate mõjutegurite lõikes olulist keskkonnamõju, samuti puudub erinevate tegurite oluline negatiivne kumulatiivne mõju nii looduskeskkonnale, inimese tervisele kui varale. Kavandatava tegevusega ei kaasne piiriülest mõju.

Terviseamet ei esitanud 30.01.2024 kirjaga nr 9.3-4/24/157-2 vastuväiteid KSH algatamata jätmisele, kuid juhtis täiendavalt tähelepanu ehitustegevuse potentsiaalsele mõjule supluskohta veekvaliteedile, müratasemetele, vibratsioonile ja valgusreostusele. Muinsuskaitseamet nõustus 02.02.2024 kirjaga nr 5.1-17.5/22-1 otsuse eelnõu ja eskiislahendusega, sest planeering ei mõjuta lähedalasuvaid riikliku kaitse all olevaid kultuurimälestisi ega nende kaitsevööndeid.

Keskkonnaamet palus esmalt 01.02.2024 kirjaga nr 6-5/24/315-2 KSH eelhinnangut ning otsuse eelnõud täiendada muuhulgas detailplaneeringu eskiisil näidatud rannakindlustust ja muuli puudutavas osas. Viimsi Vallavalitsus esitas täiendatud KSH eelhinnangu ja otsuse eelnõud Keskkonnaametile seisukoha võtmiseks 26.04.2024 kirjaga nr 15-3/6026-4. Keskkonnaamet jäi 20.05.2024 kirjaga nr 6-5/24/315-4 seisukohale, et planeeritava tegevusega ei kaasne eelduste kohaselt olulist keskkonnamõju (KeHJS § 2² mõistes) ning keskkonnamõju strateegiline hindamine ei ole 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 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 2 ja planeerimisseaduse § 139 lg 1 kohaselt volikogu. Detailplaneeringu koostamise korraldaja, detailplaneeringu koostamise tellija ja finantseerija on Viimsi vald (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, 74001, tel 602 8800), detailplaneeringu koostaja on Viimsi Haldus OÜ (registrikood 10618178, Nelgi tee 1, Viimsi alevik, 74001, tel 5650 2487).

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, § 33 lõike 2 punktidest 1 ja 3, § 35 lõigetest 3 ja 5,

Viimsi Vallavolikogu
OTSUSTAB:

1. Algatada Haabneeme rannaala lõunaosa ja lähiala detailplaneering Haabneeme alevikus, katastriüksustel Nõlva (89001:023:0016), Platsi (89001:023:0015), Platvormi (89001:023:0014), Killustiku (89001:023:0013), Lahe (89001:023:0012), Muuli tee L4 (89001:001:1244), Muuli tee 47 (89001:023:0003), Muuli tee 49 (89001:010:8160) ja Haabneeme rannaala 5 (89001:001:0234) ning osaliselt katastriüksustel Rohuneeme tee 1 (89001:010:3474 ligikaudu 4 900 m² suurusel alal), Muuli gaasitorustiku lõik 1 (89001:010:5541 ligikaudu 80 m² suurusel alal) ja Haabneeme rannaala (89001:003:1863 ligikaudu 9 100 m² suurusel alal).
2. Detailplaneeringu eesmärk on planeeringuala kujunduspõhimõtete määramiseks park-puhkealaks, ehitusõiguse määramiseks pargiehitiste ja teiste väikesemahuliste hoonete püstitamiseks, vajadusel ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks, rannaala kasutus- ja kujundpõhimõtete määramiseks, pargiala funktsionaalsete seoste määramiseks kõrvalasuvate aladega, teedevõrgu ja parkimiskorralduse lahendamiseks ja tehnovõrkude põhimõttelise asukoha määramiseks.
3. Detailplaneeringuga muudetakse Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohased maakasutuse juhtotstarbed jäätmehoidla maast (J) ja tootmismaast (T) ülekaalukas osas puhkeotstarbeliseks maaks (AP), detailplaneering ei välista ka jäätmehoidla maa osalist muutmist ärimaaks katastriüksuse Muuli tee 49 (89001:010:8160) osas. Kui põhjendatud vajadusel planeeritakse ehitisi ranna ehituskeeluvööndisse, siis ranna ehituskeeluvööndi vähendamist loetakse looduskaitseaduse § 40 lõike 4 punkti 2 kohaselt samuti üldplaneeringu muutmiseks. Detailplaneeringuga viiakse ellu üldplaneeringu teemaplaneeringut „Miljööväertuslikud alad ja rohevõrgustik“.
4. Mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist Haabneeme alevikus, Haabneeme rannaala lõunaosa ja lähiala detailplaneeringule.
5. Detailplaneeringu koostamisel lahendada planeerimiseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud asjakohased ülesanded.
6. Kaaluda planeerimiseaduse § 126 lõige 1 punktides 1–19 loetletud ülesannete täitmiseks avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajadust.
7. Kaasata detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada, sh olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad ning planeeringuala kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikud.
8. Detailplaneeringu algatamisest teavitada planeerimiseaduse § 128 lõigete 6, 7 ja 8 kohaselt.
9. Detailplaneeringu koostamisel viia läbi topo-geodeetiline uuring, dendroloogiline uuring, ning maapinna reostusuuring. Kui planeeritakse lisaks olemasolevate rannaehitiste taastamisele uusi rannakindlustusi, muule või muid rannaehitisi või nende laiendamist rohkem kui 1/3 võrra, siis tuleb läbi viia rannaprotsesside uuring. Uuringute vajadus võib detailplaneeringu koostamisel täieneda.
10. Otsuse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, tel. 6028 800, <http://www.viimsivald.ee/>).
11. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

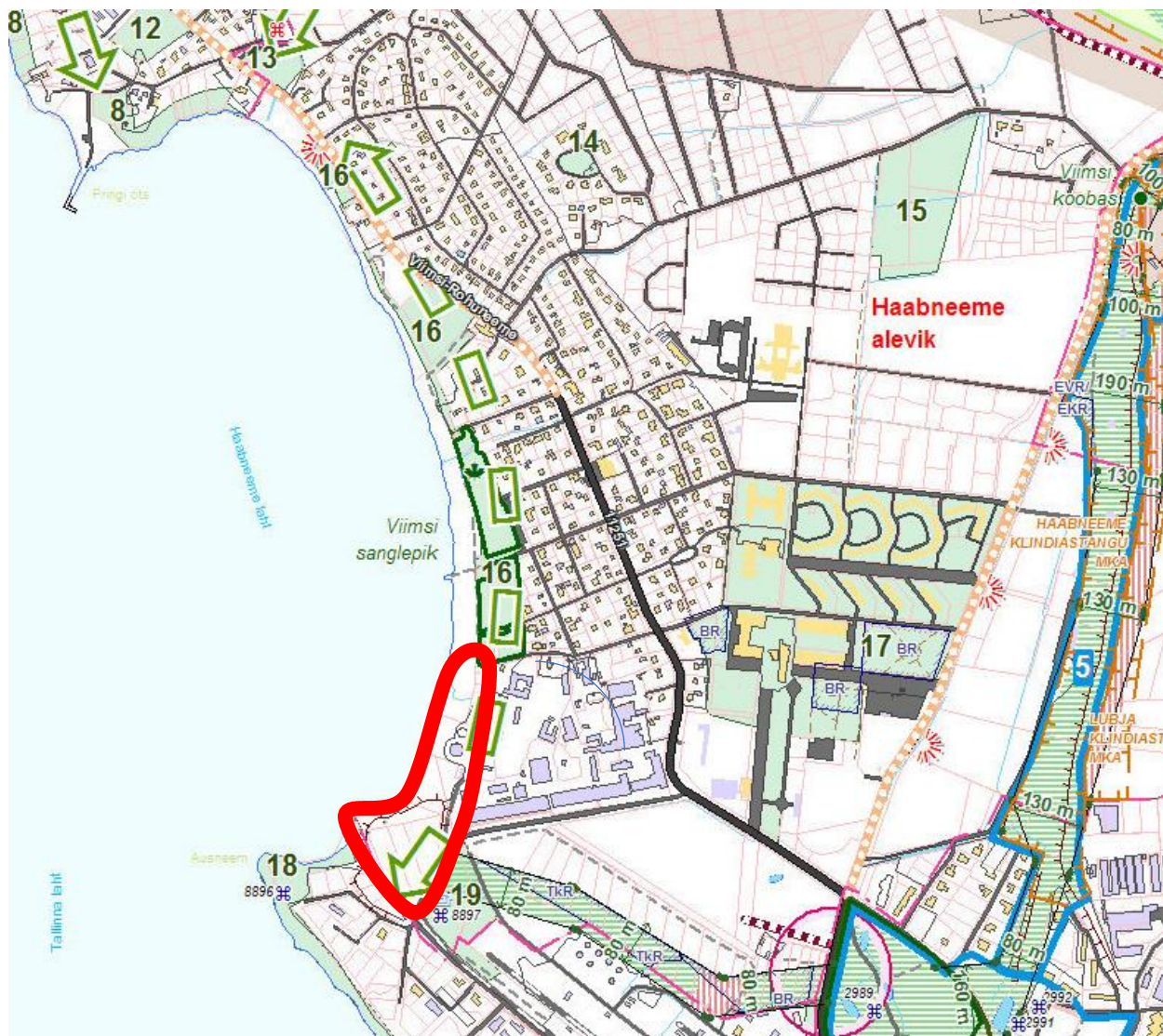
(allkirjastatud digitaalselt)

Atso Matsalu
vallavolikogu esimees

Planeeringuala ulatus



Väljavõte Rohevõrgustiku teemaplaneeringust



Haabneeme alevikus, Haabneeme rannaala lõunaosa ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang

1. Ülevaade kavandatavast tegevusest

1.1. Tegevuse eesmärk ja vajadus

Haabneeme rannaala on viimsilaste seas üks populaarsemaid puhkekohti. Rannaala ei ole tervikuna avatud ning ei paku kõiki vaba aja veetmise tegevusi (erinevatele vanuserühmadele ja huvigruppidele), mida kogukond ootab. Detailplaneering on vajalik algatada, et avada rannaala endise tööstuspiirkonnaga piirneval alal (Kaluri tee ja Muuli tee vahelisel lõigul) ja luua seeläbi elanikele juurde erinevaid tegevusi (kasutusest maha langenud aladele). Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist kujundada planeeringuala park-puhkealaks, rõhutades olemasoleva looduskeskkonna eripära ja määrates rannaala kasutus- ja kujunduspõhimõtted ning pargiala funktsionaalsed seosed kõrvalasuva ehitatud- ja loodusliku keskkonnaga.

Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, kuivõrd detailplaneeringuga tehakse ettepanek Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu muutmiseks osas, millega muudetakse üldplaneeringu kohased maakasutuse juhtotstarbed jäätmeoidla maast (J) ja tootismaast (T) puhkeotstarbeliseks maaks (AP). Välistatud pole ka jäätmeoidla maa osaline muutmine ärimaaks (B). Detailplaneeringuga viiakse ellu üldplaneeringu teemaplaneeringut „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, mille kohaselt läbib planeeringuala rohevõrgustiku arengusuund.

1.2. Kavandatava tegevuse kirjeldus

Detailplaneeringuga planeeritakse Muuli teega külgnevale alale (nn „Killuplatsi“) avalik park, mis ühendatakse supelrannaga ja Kivila pargiga ühtseks tervikuks. Samuti analüüsitakse võimalust määrata planeeringualale (sh ranna ehituskeeluvööndisse) sobivad asukohad ja ehitusõigus väikehoonetele ning rajatistele (nt laste mänguväljak, jõulinnak, tualetid, kioskid-väikehooned/paviljonid supelranna ja vabaaja teenuste osutamiseks, pargimööbel, purskkaev, skulptuurid, arhitektuursed väikevormid jms), mis on kooskõlas planeeringu eesmärkidega. Välistatud ei ole ka ehitusõiguse määramine ühe kuni kahe avaliku kasutusega (äri)hoone ehitamiseks, kui see teenib avalikkuse huve ja on ruumiliselt põhjendatud.

Detailplaneeringuga määratakse juurdepääsud planeeringualale, lahendatakse autode ja jalgrataste liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted (soovitavalt jalgratastele turvaliste hoiukabiinidega), haljastuse lahenduse põhimõtted, sh uushaljastuse rajamise põhimõtted ning määratakse planeeringuala tehnovõrkudega varustamise põhimõtted.

Detailplaneeringuga analüüsitakse võimalust likvideerida Muuli tee 47 katastriüksusel asuv detailplaneeringu eesmärgiga sobimatu ehitis – kanalisatsioonipumpla (eeldusel, et sellele leitakse mujal sobivam asukoht) ning liita selle alune maa planeeritava pargiga.

1.3. Planeerimisdokumendi elluviimise aeg

Planeerimisseaduse (PlanS) § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneering lähiaastate ehitustegevuse alus, samas on mõiste „lähiaastad“ määratlemata. Hetkel ei ole detailplaneeringu

elluviimise aeg teada.

2. Vastavus kehtivatele õigusaktidele ja strateegilistele planeerimisdokumentidele

2.1. Harju maakonnaplaneering

Harju maakonnaplaneeringu 2030+ (*edaspidi* maakonnaplaneering) joonise „Asustuse suunamine“ kohaselt planeeringuala on määratletud kui linnalise asustusega ala. Maakonnaplaneeringu joonise „Ruumilised väärtused“ kohaselt läbib planeeringuala lõunaosa roheline võrgustiku (tuumalad ja koridorid) koosseisu kuuluv ala. Maakasutuselt ja visioonilt vastab detailplaneering Harju maakonnaplaneeringule 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 korraldusega nr 1.1-4/78).

2.2. Viimsi valla mandriosa üldplaneering

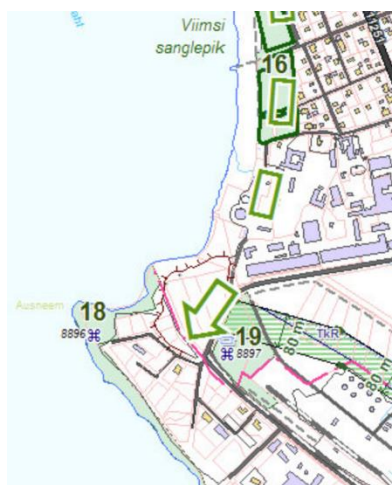
Detailplaneering ei vasta Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1), kuivõrd detailplaneeringuga tehakse ettepanek Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaste maakasutuse juhtotstarvete muutmiseks jäätmeoidla maast (J) ja tootismaast (T) puhkeotstarbeliseks maaks (AP). Välistatud pole ka jäätmeoidla maa osaline muutmine ärimaaks (B).

2.3. Üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32).

2.4. Üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, kuivõrd detailplaneeringuga viiakse ellu üldplaneeringu teemaplaneeringut, mille kohaselt läbib planeeringuala rohevõrgustiku koridori arengusuund (vt joonis 1).



Joonis 1. Väljavõte üldplaneeringu teemaplaneeringust "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik"

2.5. Viimsi valla arengustrateegia „Viimsi 2045“

Viimsi valla arengustrateegia tegevussuuna 2.3.1 kohaselt soodustab Viimsi vald rannaäärseid tegevusi ning kujundab ja hooldab avalikus kasutuses olevaid rannaalasiid. Eraldi on välja toodud, et välja tuleb ehitada loodusega arvestav Haabneeme rannapromenaad, mille saab kujundada atraktiivseks vaba aja veetmise kohaks. Eelnevast nähtub, et detailplaneeringuga kavandatud tegevused on ette nähtud ka valla arengustrateegias.

2.6. Viimsi valla heakorra ja haljastuse arengukava 2018–2028

Arengukava kohaselt on Haabneeme rand Viimsi kõige populaarsem rand ning vajaks sellest tulenevalt kaasaegset maastikuarhitektuurset terviklahendust, kus oleks ära toodud teenuste ja inventari paiknemine, sillutisega promenaadi ja liivaala ulatus, võimalike juurdeistutuste maht jne. Arengukava kohaselt peaks arvestama rekreatsioonialade sidumisega, kallasrajaga, jalgteede ja radade võrgustikuga. Seega on detailplaneeringuga kavandatud tegevus kooskõlas valla heakorra ja haljastuse arengukavaga 2018–2028.

2.7. Seos kehtivate detailplaneeringutega

Planeeringualal kehtib kolm detailplaneeringut:

- Osaline Laivi piirkonna detailplaneering (krundi pos 11 osas) (kehtestatud 16.10.2013 Viimsi Vallavolikogu otsusega nr 65);
- Haabneeme rannaala detailplaneering (kehtestatud 14.01.2003 Viimsi Vallavolikogu otsusega nr 7);
- Haabneeme puhastusseadmete maa-ala detailplaneering (kehtestatud 12.10.1999 Viimsi Vallavolikogu otsusega nr 136).

Osalise Laivi piirkonna detailplaneeringu kohaselt (krundi pos 11 osas) on Haabneeme ranna-ala 5 maaüksus (sihtotstarve 100% üldkasutatav maa) eraldatud perspektiivse rannapromenaadi vajadusteks. Kõnealune krunt on käesoleval hetkel kasutuses haljasalana.

Haabneeme rannaala detailplaneeringu ala kattub lõunaosas ca 0,8 ha ulatuses käesoleva kavandatava detailplaneeringuga. Haabneeme rannaala detailplaneeringu kohaselt on kattuva ala ulatuses maa kasutamise otstarbeks supelranna maa. Ehitistest on kavandatud alale vaid põhja-lõunasuunaline jalgratta- ja kõnnitee.

Haabneeme puhastusseadmete maa-ala detailplaneering on osaliselt realiseeritud ja kruntidel paiknevad kunagise kalatööstuse kompleksi osad ja kanalisatsioonipumpla erinevad teenindushooned ja rajatised.

Käesoleva detailplaneeringu eskiisi kohaselt kavandatakse Haabneeme rannaala 5 mü-le põhja-lõunasuunalist kergliiklusteed. Eelnimetatud eskiisi kohaselt kavandatakse ülejäänud planeeringualale avalik park (sh planeeringualale sobivad väikehooned ja rajatised ja potentsiaalsed rannalähedased vesiehitised), mis ühendatakse supelrannaga ja Kivila pargiga ühtseks tervikuks.

2.8. Vastavus kehtivatele õigusaktidele

Kavandatava tegevuse puhul tuleb järgida kõiki asjakohaseid õigusakte, sealhulgas planeerimisseadust, ehitusseadustikku, looduskaitseadust, keskkonnaseadustiku üldosa seadust ning kõiki antud seaduste alamakte.

Vastavus kehtivatele õigusaktidele – detailplaneering ei ole vastuolus teiste õigusaktidega.

2.9. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

KSH keskseks eesmärgiks on nimetatud strateegilise planeerimisdokumendiga kaasnevate keskkonnamõjude kohta informatsiooni kogumine ja analüüsimine ning keskkonnakaalutluste integreerimine planeerimise protsessi selle võimalikult varajases staadiumis ja planeeringute hierarhia suuremast tasandist alates.

Lähtuvalt planeerimisdokumendi sisust ei oma planeerimisdokument olulist mõju keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse. Kaudne positiivne mõju võib tekkida sellest, et korrastatakse rannaala ning paraneb inimeste ligipääs rannale ja merele, täienevad võimalused looduses aktiivseks vaba aja veetmiseks.

2.10. Strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel

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

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Haabneeme alevikus, Haabneeme rannaala lõunaosa ja lähiala detailplaneeringu alasse jäävate katastriüksuste kogupindala on 14,43 ha (144 375 m²), sellest planeeritakse ligikaudu 6,0 ha suurust maa-ala. Planeeringuala asub Haabneeme rannäärsel alal, millest põhjapoolse osa moodustab looduslik liivarand rannamaastikule omase taimestikuga. Planeeringuala keskosas asub mitmete ehitistega piirkond, mis oli nõukogude ajal kasutuses kalatööstuse kompleksi osana, samuti on eelmisel kümnendil rajatud sinna kanalisatsioonipumpla. Planeeringuala lõunaosa on kunstlikult tõstetud pinnasega reljeefilt kõrgem koht, mis oma liigirohkuselt on väheväärtuslik ja kuhu ulatub ka võrdlemisi laialdane astelpaju levimus.

Tervikuna kuuluvad planeeringualasse järgmised katastriüksused: Nõlva (89001:023:0016; tootmismaa 100%, 2 035 m²), Platsi (89001:023:0015; tootmismaa 100%, 7 163 m²), Platvormi (89001:023:0014; tootmismaa 100 %, 4 695 m²), Killustiku (89001:023:0013; tootmismaa 100 %, 6 584 m²), Lahe (89001:023:0012; tootmismaa 100%, 7 088 m²), Muuli tee L4 (89001:001:1244; transpordimaa 100%, 1 068 m²), Muuli tee 47 (89001:023:0003; tootmismaa 100%, 5 627 m²), Muuli tee 49 (89001:010:8160; tootmismaa 100%, 11 159 m²) ja Haabneeme rannaala 5 (89001:001:0234; üldkasutatav maa 100%, 200 m²).

Osaliselt kuuluvad planeeringualasse järgmised katastriüksused: Rohuneeme tee 1 (89001:010:3474; tootmismaa 100%, kogupindala on 57 676 m², millest detailplaneeringuga planeeritakse ligikaudu 4 900 m² suurust ala), Muuli gaasitorustiku lõik 1 (89001:010:5541, transpordimaa 100%, kogupindala 1 044 m², millest detailplaneeringuga planeeritakse ligikaudu 80 m² suurust ala) ja Haabneeme rannaala (89001:003:1863; üldkasutatava maa 100%, kogupindala on 41 080 m², millest detailplaneeringuga planeeritakse ligikaudu 9 100 m² suurust ala).

Planeeringualaga piirnevad naaberkrundid on: Kaluri tee lõik 1 (89001:009:0038), Kaluri haljak (89001:001:0233), Kaluri tee 26 (89001:010:5410), Kaluri tee 25 (89001:001:0157), Muuli tee L3 (89001:010:3636), Muuli tee L5 (89001:001:1246), Trassi (89001:023:0011) ja Madise tee 3 // Madise tee (89001:023:0004).

4. Mõjutatava keskkonna kirjeldus

4.1. Geoloogia ja hüdrogeoloogia

Põhja-Eesti rannikumadaliku ja Soome lahe saarte maastikurajoonis moodustavad aluspõhja valdavalt agu- ja vanaladekonna kergelt kulutatavad terrigeensed settekivimid. Aluspõhja moodustavad pealmise osa vendi ja kambriumi ladestu savid, aleuroliidid ja liivakivid, paekalda jalamil kohati ka alamordoviitsiumi oobulusliivakivid, argilliidid, savid ja glaukoniitliivakivid. Aluspõhja pealispind asub rannikumadalikul valdavalt vahemikus -20 ja +20, rannikumadaliku lõunaserval ulatuvad aluspõhjakivimid kohati peaaegu maapinnale.

Maa-ameti 1:50 000 geoloogilise baaskaardi kohaselt jääb planeeringuala lääneserva kõige ülemisse pinnakatte kihti valdavalt viirsavi, planeeringuala ida- ja lõunaosas moreen ning kirdeosas peenliiv.

Planeeringuala läbib suure tähtsusega sademevee eesvoolusüsteem – peakraav K-6.7, mis teenindab kogu Haabneeme aleviku keskust, samuti läbi Mõisapargi kulgevat veehaaret (Viimsi alevik, Pärnamäe ja Lubja külad). Planeeringualale jääb osaliselt ka sademevee kraav K-6.6, mis teenindab Kaluri tee piirkonda ja sinna rannaala lähedale rajatavaid kortermajasid.



Joonis 2. Väljavõte Viimsi valla sademevee arengukavast 2016-2027

Piirkonnas on põhjavesi kaitstud.

4.2. Taimestik ja loomastik

Planeeringuala asub Haabneeme rannaäärsel alal, millest põhjapoolse osa moodustab looduslik liivarand rannikumaastikule omase taimestikuga. Planeeringuala lõunaosa on kunstlikult tõstetud pinnasega reljeefilt kõrgem koht, mis oma liigirohkuselt on väheväärtuslik ja kuhu ulatub ka võrdlemisi laialdane invasiivse liigi astelpaju levimus. Arvestades asjaolu, et planeeringuala on osaliselt ümbritsetud hoonestatud ja lähiajal hoonestatavate kruntidega ning osaliselt ümbritsetud tootmisettevõtetest, ei ole ala eeldatavalt oluliseks pesitsuspaigaks kaitsealustele linnu- ja loomaliikidele.

4.3. Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustik

Planeeringualale ei jää Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitstavate liikide elupaikasid ega kaitstavaid looduse üksikobjekte. Planeeringualast u 1,3 m kaugusele põhja ja kirde poole jääb kaitsealune Viimsi sanglepik. Kaitseala valitseja on Keskkonnaamet.

4.4. Muinsuskaitse

Detailplaneeringu alal ei ole teadaolevalt muinsuskaitse objekte. Detailplaneeringualast u 15 m kaugusele kagusse jääb kinnismälestis Peeter Suure Merekindluse rannakaitsepatari nr 13, 1915. a (reg. nr 8897). Planeeringualast ca 160 m itta jäävad Miiduranna tähtkantsi varemed (reg. nr 8896).

4.5. Jääkreostus

Detailplaneeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust. Alal asub endise kalatööstuse reoveepuhasti, kuid muud keskkonnaohtlikku tegevust pole alal teadaolevalt toimunud. Võimaliku jääkreostuse tuvastamiseks viiakse detailplaneeringu raames läbi reostusuuring. Reostuse tuvastamisel nähakse ette meetmed jääkreostuse likvideerimiseks või ohutustamiseks.

5. Kavandatava tegevusega kaasnev mõju

Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, mistõttu tuleb PlanS § 142 lõike 6 kohaselt anda eelhinnang ning kaaluda KSH koostamise vajalikkust detailplaneeringule, samuti keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 2 punktides 1 ja 3 tulenevalt tuleb keskkonnamõju strateegilist hindamist kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui KeHJS § 33 lõikes 1 nimetatud strateegilises planeerimisdokumendis tehakse muudatusi või kui koostatakse detailplaneering PlanS § 142 lõike 1 punktides 1-3 sätestatud juhul.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kuulu olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka keskkonnamõju hindamise ja juhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 1 nimekirja kohaselt.

Arvestades planeeringuala paiknemist, piirkonna keskkonnatingimusi ja kavandatavaid tegevusi ning lähtudes KeHJS § 33 toodud kriteeriumidest hinnatakse mõju allpool toodud kriteeriumide alusel.

5.1. Maakasutuslikud mõjud

Vastavalt kehtestatud üldplaneeringule on planeeringuala kruntide maakasutuse juhtotstarve jäätmeoidla maa ja tootmismaa. Käesoleva detailplaneeringuga soovitakse muuta Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohased juhtotstarbed puhkeotstarbeliseks maaks. Arvestades asjaolu, et planeeringuala näol on tegemist kasutusest välja langenud endise tööstuspiirkonnaga ja planeeringualal asuvad käesoleval hetkel nähtavad jalutusrajad, ei oma planeeringualale vaba aja veetmiseks sobivate alade planeerimine ja ranna kergteede võrgustiku erinevate piirnevate vaba aja veetmise aladega ühendamine maakasutuslikust seisukohast olulist mõju.

Detailplaneeringuga võidakse teha ettepanek jäätmeoidla maa osaliseks muutmiseks ärimaaks. Võimalikud ärihooned (juhul kui need otsustatakse planeerida) peavad haakuma rannateenuste kontseptsiooniga (nt kohvik, saun vms ehitis/rajatis) võimaldades mitmekülgset ja aastaringset rannaala kasutust ja samas ei tohi avaldada rannikumaastikule ebasoodsat mõju ja minna vastuollu looduskaitseaduses (LKS) § 34 toodud ranna ja kalda kaitse eesmärkidega. Eeldatavalt olulist negatiivset mõju ei esine.

5.2. Maastik

Planeeringuala asub Haabneeme rannaäärsel alal, millest põhjapoolse osa moodustab looduslik liivarand rannamaastikule omase taimestikuga. Planeeringuala keskosas asub mitmete ehitistega piirkond, mis oli nõukogude ajal kasutuses kalatööstuse kompleksi osana, samuti on eelmisel kümnendil rajatud sinna kanalisatsioonipumpla. Planeeringuala lõunaosa on kunstlikult tõstetud pinnasega reljeefilt kõrgem koht, mis oma liigirohkuselt on väheväärtuslik ja kuhu ulatub ka võrdlemisi laialdane astelpalju levimus.

Arvestades asjaolu, et planeeringualal säilitatakse võimalikult suures ulatuses olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust (va invasiivne liik astelpaju), ehitiste asukohavalikul arvestatakse rannaäärsele maastikule omase madalhaljastuse säilitamise ja eksponeerimise võimalustega, uushaljastust planeeritakse rajada kogu planeeringualal kasutades rannikumaastikusse sobivaid liike maastikule, olulist mõju endise tööstuspiirkonna ja kasutusest maha langenud aladele looduslähedasema puhke- ja vaba aja veetmiseks kasutatava avaliku pargiala planeerimisel ei esine.

5.3. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele, sh Natura 2000 võrgustiku aladele

Planeeringualale ei jää Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitstavate liikide elupaikasid ega kaitstavaid looduse üksikobjekte. Planeeringualast u 1,3 m kaugusele põhja ja kirde poole jääb kaitsealune Viimsi sanglepik. Kaitseala valitseja on Keskkonnaamet.

Arvestades asjaolu, et Haabneeme ranna ala on käesoleval hetkel kohalike elanike seas üks populaarsemaid puhkekohti ja planeeringuala on osaliselt juba kasutuses jalutuspiirkonnana, siis tulenevalt eeltoodust ei kaasne planeeritud tegevusega olulist mõju kaitstavatele loodusobjektidele.

5.4. Mõju pinnasele, pinna- ja põhjaveele, mõju veekogule

Planeeringuala läbib suure tähtsusega sademevee eesvoolusüsteem – peakraav K-6.7, mis teenindab kogu Haabneeme aleviku keskust, samuti läbi Mõisapargi kulgevat veehaaret (Viimsi alevik, Pärnamäe ja Lubja külad). Planeeringualale jääb osaliselt ka sademevee kraav K-6.6, mis teenindab Kaluri tee piirkonda ja sinna rannaala lähedale rajatavaid kortermajasid. Osaliselt planeeringualal ja selle läheduses paikneb suure suvise külastatavusega supluskoht Haabneeme rand.

Mõju pinnasele avaldub peamiselt ehitusalustele aladele ja on lokaalne. Ehitiste ja rajatiste rajamisel ja edasisel kasutamisel ei toimu eeldatavalt saasteainete heidet põhjavette. Ehitustegevuse käigus on veevõtt ja reoveeteke eeldatavalt minimaalsed, mis kaasnevad peamiselt olmetegevusega. Mõju pinna- ja põhjaveele võib avalduda avariilukorras. Suuri õnnetusi ja avariisid eeldada ei ole. Planeeritaval alal on põhjavesi kaitstud. Veevarustus ja reovee kanaliseerimine lahendatakse Viimsi valla ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni haldajaga (AS Viimsi Vesi) vastavate lepingute alusel. Ehitusaegse ja edasise tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist mõju pinnasele, pinna- ja põhjaveele, Haabneeme ranna suplusvee kvaliteedile, sademevee süsteemidele ega veevarustusele arvestades detailplaneeringu koostamise käigus koostatavate vajalike hinnangute ja eriprojektidega tagamaks olemasoleva keskkonna ümberkujundamine keskkonnasäästlikult.

5.5. Mõju veerežiimile

Maa-ameti 1994. aasta ortofotolt (vt joonis 3) on nähtav ajalooline rannakindlustus, mis on aga

aastate jooksul tormide tõttu osaliselt lagunenu. Detailplaneeringuga nähakse ette osaliselt lagunenu rannakindlustuse rekonstrueerimine ja taastamine. Arvestades asjaolu, et ajalooliselt on rannakindlustus antud asukohas planeeritavas taastamismahus eksisteerinud ja et tegemist on eeldatavalt vaid taastamistöödega, mille tulemusel ei rajata uut rannakindlustusrajatist ega laiendada seda üle ajaloolise mahu, ei avaldu planeeritava tegevusega eeldatavalt olulist negatiivset mõju veerežiimile.



Joonis 3. Rannakindlustus, lauter ja muul 1994. aasta ortofotol. Allikas: Maa-amet.

Detailplaneeringuga analüüsitakse ja kavandatakse ka rannalähedasi vesiehitisi (muul, ujumissild jms), mis võimaldavad merega seotud tegevuste paremat harrastamist. Ajalooliselt on planeeringuga hõlmatud alal muul eksisteerinud (vt joonis 3). Kavandatavate tegevuste elluviimiseks nähakse ette muuli taastamine ajaloolisel kujul. Arvestades asjaolu, et kavandatava muuli näol on sisuliselt tegemist kunagise muuli rekonstrueerimisega ajaloolisel kujul, siis ei esine eeldatavalt olulist negatiivset mõju.

Juhul, kui detailplaneeringu koostamisel ilmneb soov planeerida alale rannaehitisi suuremas kui ajalooliselt eksisteerinud mahu, tuleb planeeringusse kaasata ekspert, kes hindab uute rannaehitiste mõju veerežiimile ja rannikuprotsessidele. Samuti tuleb ekspert kaasata juhul, kui on soov laiendada rannakindlustust või muuli rohkem kui 1/3 võrra.

Kokkuvõtvalt ei oma planeeringuga kavandatud tegevus eeldatavalt olulist negatiivset mõju veerežiimile, võrreldes lähiajaloo eksisteerinud olukorraga. Mõningasel määral võib hoonete ja

rajatiste rajamine mõjutada ala veerežiimi, kuid pigem on mõju lokaalne.

5.6. Mõju mullastikule

Kavandatava tegevuse mõju mullastikule jääb ehitustegevusega kaasnevale alale. Arvestades asjaolu, et planeeringuala on juba käesoleval ajal kasutuses jalutuspiirkonnana ja mõjutatud inimtegevusest, siis planeeringuga kavandatavate tegevustega ei kaasne eelduslikult olulist negatiivset mõju mullastikule.

5.7. Mõju temperatuurile, sademetele, tuulele

Oluline mõju kliimateguritele puudub.

5.8. Valgus, soojus, kiirgus, lõhn

Lähtuvalt tegevuse iseloomust valguse-, soojuse-, lõhna- ja kiirgusreostust kavandatava tegevusega ei kaasne.

5.9. Taristu rajamisega kaasnevad mõjud

Planeeringualale on planeeritud rajada kergliiklustee ja selle vahetusse lähedusse avalik pargiala koos erinevate vaba aja veetmise kohtade ja rajatistega ning potentsiaalsed avaliku kasutusega (äri)hooned, vajaduse korral kaalutakse ka rannalähedaste vesiehitiste kavandamist. Arvestades asjaolu, et planeeringuala on juba inimtegevusest mõjutatud, siis eeldatavalt on taristu rajamisega kaasnev mõju lokaalne.

5.10. Ehituskeeluvööndi vähendamisega kaasnevad mõjud

Planeeritava tegevuse elluviimiseks on vaja vähendada ehituskeeluvööndit või vähendada ehituskeeluvööndit osalises mahus. Ehituskeeluvööndi vähendamise vajalikkus ja võimalikkus selgub detailplaneeringu menetluse käigus.

Ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtutakse LKS § 40 lõike 1 kohaselt ranna või kalda kaitse eesmärkidest ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Vastavalt LKS §-le 34 on kalda kaitse eesmärkideks kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuvalt kahjuliku mõju piiramine, kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Ehitustegevust (väikeehitisi ja rajatise) kavandatakse ehituskeeluvööndis inimtegevusest mõjutatud alale (kasutusest välja langenud endine tööstuspiirkond, osaliselt kasutuses jalutuspiirkonnana) ja eeldatavalt negatiivset mõju ei avaldu. Detailplaneeringu lahendusega suureneb kruntidel heakorrastatuse tase ja mitmekesisust planeeringuala haljastus.

Kui planeeritavad tegevused (sh võimalik Muuli tee 47 asuva kanalisatsioonipumpla likvideerimine) arvestavad kõikides vajalikes hinnangutes ja eriprojektides olevate keskkonnatingimustega, siis eeldatavalt negatiivset mõju ei avaldu. Planeeritavad tegevused arvestavad osaliselt olemasolevaid teid ja tehnovõrke.

Planeeritava tegevusega suureneb planeeringuala külastatavus, kuid sellel on positiivne mõju, kuna paraneb avalikkuse juurdepääs planeeringuala merealadele pakkudes seeläbi elanikele erinevaid tervist edendavaid ja rekreatiivseid tegevusi. Planeeritava tegevuse elluviimisel arvestatakse ja rõhutatakse olemasoleva looduskeskkonna eripära.

5.11. Müra ja vibratsioon

Olulist mürahäiringut ja vibratsiooni ei kaasne. Vähesel määral ja lühiajaliselt võib avaldada mõju ehitusaegne müra.

5.12. Mõju välisõhu kvaliteedile

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulist mõju välisõhu kvaliteedile. Välisõhu saasteluba vajavaid tegevusi detailplaneeringuga ei kavandata.

5.13. Jäätme- ja energiamahukus, loodusvarade kasutus

Kavandatava tegevuse käigus tekib jäätmeid, kuid mitte olulises koguses. Jäätmete ke on seotud peamiselt ehitustegevusega ning hiljem olmetegevuses tekkivate jäätmetega. Seaduse kohase jäätmekäitluse korral on mõju minimaalne.

Hoonete ja rajatiste rajamine ja edasine kasutus ei eelda olulist loodusvarade kasutust ning ei ole ülemäära energia- ega jäätmemahukas. Tegevuse iseloomust lähtudes ei ole näha olulise keskkonnamõju kaasnemist.

5.14. Tegevusega kaasnevate avariolukordade esinemise võimalikkus

Keskkonna- või terviseohtlike avariolukordade esinemine on nõuetekohase tegevuse korral vähetõenäoline. Kavandatav tegevus ei ole oma iseloomult ohtlik, sh kavandatava tegevusega ei kaasne ohtlike ainete transporti ega hoiustamist. Lekete tuvastamisel või avariide korral tuleb reostus koheselt likvideerida vastavalt kehtivatele nõuetele.

5.15. Sotsiaalmajanduslikud mõjud

Elukeskkonna kvaliteet moodustub mitmetest teguritest, mille olulisus iga inimese jaoks sõltub isiklikest väärtushinnangutest. Teguritena võib välja tuua ligipääsu rohealadele, piirkonna erinõolisust elustiilide seisukohalt või heakorda. Detailplaneeringuga muudetakse üldplaneeringu kohased maakasutuse juhtotstarbed jäätmeoidla maast ja tootmistaast puhkeotstarbeliseks maaks. Kõnealuse detailplaneeringu elluviimisega suureneb elanike aastaringsest kättesaadavate vaba aja veetmise tegevuste hulk ja paraneb juurdepääs planeeringuala merealadele pakkudes sealäbi elanikele erinevaid tervist edendavaid ja rekreatiivseid tegevusi. Detailplaneeringu lahendusega suureneb kruntidel heakorrastatuse tase ja mitmekesisus planeeringuala haljastus.

Planeeritava tegevusega eeldatavalt elanikkonnale negatiivset mõju ei avaldu.

5.16. Ruumiline mõju

Kavandatava tegevusega kaasneb eeldatavalt positiivne ruumiline mõju. Haabneeme rannaala korrastamine ning merele ligipääsu parendamine on olulised eeldused tulevikus Haabneeme rannaala ning Rohuneeme tee vahelise ala väljaarendamiseks, sest hea ligipääs merele suurendab lähedalasuvate kruntide väärtust ning potentsiaali arendustegevuseks. Praegust kehvast seisust nõukogudeaegset hoonetekompleksi ei saa pidada ruumilises mõttes kõige otstarbekamaks maakasutuseks ligi 25 000 elanikuga omavalitsuse keskuslal. Seega on sammud selle ala väljaarendamiseks reeglina positiivse mõjuga.

5.17. Kumulatiivsed mõjud

Kumulatiivsed mõjud on inimtegevuse eri valdkondade mõjude kuhjumisest tingitud mõjud, mis võivad hakata keskkonda oluliselt mõjutama. Kuigi eraldi võttes võivad üksikud mõjud olla ebaolulised, võivad need aja jooksul ühest või mitmest allikast liituda ja põhjustada loodusressursside seisundi halvenemist.

Arvestades asjaolusid, et kõnealuse planeeringuala kõrval on kehtestatud ja valdavas osas käesolevaks hetkeks realiseeritud või lähiajal realiseeritavate detailplaneeringutega alad ja hoonestatud alad, kõnealusel planeeringualal on praegu kehtivad detailplaneeringud ning, et käesoleva planeeringuga kavandatakse maakasutuse juhtostarvete muutmist luues planeeringualale üldplaneeringu kohase maakasutuse asemele puhkeotstarbelise maa rannaalale erinevad vaba aja veetmise tegevused ja avaliku pargiala olles seeläbi puhvriks planeeringuala läheduses olevate tootmisettevõtetele, siis eeldatavalt ei kaasne tegevusega negatiivset kumulatiivset mõju. Eeldatavalt on kumulatiivne mõju positiivne, kuna kõnealuse detailplaneeringuga suureneb vallaelanike aastaringselt kättesaadavate vaba aja veetmise tegevuste hulk ja kruntidel suureneb heakorrastatuse tase ja mitmekesisus planeeringuala haljastus.

5.18. Piiriülene mõju

Piiriülene mõju puudub.

6. Asjaomaste isikute ja asutuste seisukohad

KeHJS § 33 lõike 6 kohaselt KeHJS § 33 lõikes 2 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamisel tuleb enne otsuse tegemist küsida seisukohta asjaomastelt asutustelt. Seisukohta küsiti Keskkonnaametilt, Terviseametilt ja Muinsuskaitseametilt.

Terviseamet ei esitanud 30.01.2024 kirjaga nr 9.3-4/24/157-2 vastuväiteid KSH algatamata jätmisele, kuid juhtis täiendavalt tähelepanu ehitustegevuse potentsiaalsele mõjule supluskohta veekvaliteedile, müratasemetele, vibratsioonile ja valgusreostusele. Muinsuskaitseamet nõustus 02.02.2024 kirjaga nr 5.1-17.5/22-1 otsuse eelnõu ja eskiislahendusega, sest planeering ei mõjuta lähedalasuvaid riikliku kaitse all olevaid kultuurimälestisi ega nende kaitsevööndeid.

Keskkonnaamet palus esmalt 01.02.2024 kirjaga nr 6-5/24/315-2 KSH eelhinnangut ning otsuse eelnõud täiendada muuhulgas detailplaneeringu eskiisil näidatud rannakindlustust ja muuli puudutavas osas. Viimsi Vallavalitsus esitas täiendatud KSH eelhinnangu ja otsuse eelnõud Keskkonnaametile seisukoha võtmiseks 26.04.2024 kirjaga nr 15-3/6026-4. Keskkonnaamet jäi 20.05.2024 kirjaga nr 6-5/24/315-4 seisukohale, et planeeritava tegevusega ei kaasne eelduste kohaselt olulist keskkonnamõju (KeHJS § 2² mõistes) ning keskkonnamõju strateegiline hindamine ei ole vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik PlanS § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

7. Hindamistulemuste kokkuvõte

7.1. Strateegilise planeerimisdokumendi nimetus ja eesmärk

Nimi: Viimsi vallas, Haabneeme alevikus, Haabneeme rannaala lõunaosa ja lähiala detailplaneering.

Eesmärk: Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu muutmiseks osas, millega muudetakse üldplaneeringu kohased maakasutuse juhtotstarbed

jäätmehoidla maast (J) ja tootmistaast (T) puhkeotstarbeliseks maaks (AP) ja seeläbi kujundades planeeringuala park-puhkealaks, rõhutades olemasoleva looduskeskkonna eripära ja määrates rannaala kasutus- ja kujunduspõhimõtted ning pargiala funktsionaalsed seosed kõrvalasuva ehitatud- ja loodusliku keskkonnaga. Välistatud pole ka jäätmeoidla maa osaline muutmine ärimaaks (B). Detailplaneeringuga viiakse ellu üldplaneeringu teemaplaneeringut „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, mille kohaselt läbib planeeringuala rohevõrgustiku arengusuund.

7.2. Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algataja, koostamise korraldaja, koostaja ja kehtestaja nimi ja kontaktandmed

Detailplaneeringu koostamise algataja on Viimsi Vallavolikogu, kehtestaja Viimsi Vallavolikogu. Detailplaneeringu koostamise korraldaja, detailplaneeringu koostamise tellija ja finantseerija on Viimsi vald (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, 74001, tel 602 8800), detailplaneeringu koostaja on Viimsi Haldus OÜ (registrikood 10618178, Nelgi tee 1, Viimsi alevik, 74001, tel 5650 2487).

7.3. Dokumendi rakendumisel avalduva keskkonnamõju olulisus või põhjendus, miks mõju ei ole oluline

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist kujundada planeeringuala park-puhkealaks, rõhutades olemasoleva looduskeskkonna eripära ja määrates rannaala kasutus- ja kujunduspõhimõtted ning pargiala funktsionaalsed seosed kõrvalasuva ehitatud- ja loodusliku keskkonnaga. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, kuivõrd detailplaneeringuga tehakse ettepanek Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu muutmiseks osas, millega muudetakse üldplaneeringu kohased maakasutuse juhtotstarbed jäätmeoidla maast (J) ja tootmistaast (T) puhkeotstarbeliseks maaks (AP). Välistatud pole ka jäätmeoidla maa osaline muutmine ärimaaks (B). Detailplaneeringuga viiakse ellu üldplaneeringu teemaplaneeringut „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, mille kohaselt läbib planeeringuala rohevõrgustiku koridori arengusuund.

Planeeringuala suurus on 14,43 ha, millest planeeritakse ligikaudu 6,0 ha suurusel maa-ala.

Kavandatud tegevus ei avalda tõenäoliselt olulist keskkonnamõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, kuivõrd tegu on osaliselt varem väljaehitatud ja osaliselt lähiajal väljaehitatava elamu- ja tootmispiirkonnaga ning üldplaneeringu muudatus seisneb üldplaneeringu kohaste maakasutuse juhtotstarvete muutmises jäätmeoidla maast ja tootmistaast puhkeotstarbeliseks maaks viies läbi üldplaneeringu teemaplaneeringut „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, mille kohaselt läbib planeeringuala rohevõrgustiku koridori arengusuund.

Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, sh näiteks tootmist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ala planeerimine olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid. Planeeringus kavandatud tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist lähtuvalt tegevuse iseloomust. Kavandatud tegevus ei mõjuta kaitsealasid, kaitstavate liikide elupaikasid ega Natura 2000 võrgustiku alasid. Detailplaneeringus kavandatud tegevus ei kahjusta inimese

tervist, heaolu ega vara, sest planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liikluskoormuse, õhusaaste ega müratasemete suurenemist. Planeeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, samuti ei kaasne olulist mõju veekeskkonnale arvestades vajadusel koostatavates hinnangutes ja eriprojektides toodud kõikide keskkonnatingimustega. Kavandatav tegevus ei põhjusta negatiivset kumulatiivset ega piiriülest mõju.

Lähtudes eeltoodust ning kui detailplaneeringu koostamisel arvestatakse keskkonnakaitsealaseid õigusakte ja norme ning üldplaneeringu nõudeid, ei ole keskkonnamõju strateegiline hindamine vajalik ning planeeringuga kavandatud tegevustega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju.

7.4. Õigusaktidega vastuolu esinemine või puudumine

Õigusaktidega ei esine vastuolusid.

7.5. Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsusega tutvumise aeg ja koht

Eelneval kokkuleppel tööpäevadel tööajal Viimsi Vallavalitsuse keskkonnaosakonnas (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, tel. 602 8726).