



VIIMSI VALLAVALITSUS

Viimsi alevik, kinnistute Kannikese tee 1, Kannikese tee 1a,
Kannikese tee 19 ja Kannikese tee detailplaneeringu
keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Lisa

Viimsi Vallavalitsuse

07.12.2022 korraldusele nr 545

Viimsi 2022

- Nimetus:** Viimsi alevik, kinnistute Kannikese tee 1, Kannikese tee 1a, Kannikese tee 19 ja Kannikese tee detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang
- Töö tellija:** Viimsi Vallavalitsus
Nelgi tee 1, Viimsi alevik, 74001 Harjumaa
Tel +372 602 8800
E-post info@viimsivv.ee
- Töö teostaja:** Viimsi Vallavalitsus
Keskkonnaosakond
- Vastutav koostaja:** Taavi Rebane
- Töö teostamise aeg:** oktoober-detsember 2022

Sisukord

Sissejuhatus	5
Osapooled	6
1. Strateegilise planeerimisdokumendiga kavandatava tegevuse asukoht ja tegevuse kirjeldus.....	7
1.1. Planeeringuala kirjeldus	7
1.2. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus	11
2. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega	13
2.1. Harju maakonnaplaneering 2030+.....	13
2.2. Viimsi Valla mandriosa üldplaneering	13
2.3. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“	14
2.4. Viimsi valla arengukava ja eelarvestrateegia aastateks 2021 – 2025	14
3. KSH vajadus	15
4. Mõjutatava keskkonna kirjeldus	16
4.1. Geoloogia ja hüdrogeoloogia	16
4.2. Taimestik ja loomastik	16
4.3. Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 alad	16
4.4. Muinsuskaitse.....	16
4.5. Jääkreostus	16
5. Kavandatava tegevusega kaasnev mõju	17
5.1. Mõju maakasutusele.....	17
5.2. Mõju maastikule ja ruumiline mõju.....	17
5.3. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele, sh Natura 2000 võrgustiku alale	18
5.4. Mõju pinnasele, pinna- ja põhjaveele.....	18
5.5. Mõju veerežiimile.....	18
5.6. Mõju mullastikule	19
5.7. Loodusvarade kasutamine ja jäätmed	19
5.8. Müra, vibratsioon ja valgusreostus	19
5.9. Mõju välisõhu kvaliteedile	19
5.10. Mõju veekogule.....	20
5.11. Avariilukordade esinemise võimalikkus	20
5.12. Sotsiaal-majanduslikud mõjud	20
5.13. Kumulatiivne mõju.....	20
5.14. Piiriülene mõju	20
6. Asjaomaste isikute ja asutuste seisukohad	21

7. Ettepanek KSH algatamise/algatamata jätmise kohta	22
Kasutatud materjalid	24

Sissejuhatus

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangu koostas Viimsi Vallavalitsuse keskkonnaosakond. Töö koostamise eest vastutav isik oli keskkonnaosakonna juhataja Taavi Rebane.

KSH eelhindangu koostamisel on lähtutud eelkõige järgmistest õigusaktidest ning strateegilistest planeerimisdokumentidest:

- planeerimisseadus (PlanS);
- keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (KeHJS);
- Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrus nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“;
- Viimsi Vallavolikogu 11. jaanuari 2000.a otsusega nr. 1 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneering (edaspidi mandriosa üldplaneering);
- Viimsi Vallavolikogu 13. oktoobri 2009.a määrusega nr. 22 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ (edaspidi rohevõrgustiku teemaplaneering);

Lisaks on abimaterjalina kasutatud järgnevaid juhendeid:

- KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura hindamine, 2018;
- Keskkonnamõju strateegilise hindamise käsiraamat, 2017;
- Keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse läbiviimise juhend. Planeerimisseaduse kohane menetlus, 2015.

Eelhindamise objektiks on Viimsi alevik, kinnistute Kannikese tee 1, Kannikese tee 1a, Kannikese tee 19 ja Kannikese tee detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) algatamise kavatsus ning lähteseisukohtade eelnõu.

Töö eesmärgiks oli välja selgitada, kas detailplaneeringu algatamisel on KSH läbiviimine vajalik või mitte. KSH algatamise või algatamata jätmise otsuse eelnõu tuleb KeHJS § 33 lõike 6 kohaselt esitada seisukoha andmiseks kõigile asjaomastele asutustele. Lõpliku seisukoha KSH algatamise vajalikkuse üle teeb kohalik omavalitsus.

Osapooled

Planeeringust huvitatud isik:

Viimsi Vallavalitsus

Strateegilise planeerimisdokumendi koostaja:

Viimsi Haldus OÜ

Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise korraldaja:

Viimsi Vallavalitsus

KSH eelhinnangu koostaja:

Viimsi Vallavalitsuse keskkonnaosakond

1. Strateegilise planeerimisdokumendiga kavandatava tegevuse asukoht ja tegevuse kirjeldus

1.1. Planeeringuala kirjeldus

Planeeringuala hõlmab Viimsi vallas Viimsi alevikus järgnevaid kinnistuid:

- Kannikese tee 1 (katastritunnus 89001:001:1909, sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 32 264 m²);
- Kannikese tee 1a (katastritunnus 89001:001:1798, sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 1017 m²);
- Kannikese tee 19 (katastritunnus 89001:001:1910, sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 745 m²);
- Kannikese tee (katastritunnus 89001:001:0419, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 6694 m²).



Joonis 1. Planeeringuala ligikaudne asukoht (Allikas: Maa-amet)

Planeeringuala piirneb põhjast Vehema tee ning ühe üksikelanuga (aadressil Vehema tee 6), läänest garaažikompleksiga, 3-korruselise kortermajaga (aadressil Kannikese tee 12) ning 2-korruseliste ridaelamute sektiioonidega (aadressidel Kannikese tee 14/11 kuni 14/16).

Planeeringualast lõunasse jäävad Viimsi aiandi kasvuhooned, tänaseks kasutusest väljas Viimsi aleviku gaasikatlamaja (aadressil Kannikese tee 17), üks laohoone ja olmehooned. Planeeringualast itta jääb suur kasvuhoone (aadressil Halli tee 16) ning tootmismaa sihtotstarbega kinnistutel asuvad kaarhallid (aadressidel Halli tee 4 kuni Halli tee 14).

Detailplaneeringu ala oli hõlmatud 08.09.1998 kehtestatud „AS VIIMSI SOOJUS“ detailplaneeringuga, mis nägi ette alale täiendavalt tootmistegevusele spordikompleksi, Katlamaja tee laienduse, parklate ja spordikompleksi rajamise. Planeeritava ala suurus oli ligikaudu 41 000 m². Tulenevalt kinnistuomanike soovist ning 23 aasta jooksul muutunud vajadustest maakasutuse ja piirkonna ruumilise arengu osas, tunnistas Viimsi Vallavolikogu 15.03.2022 otsusega nr 14 „AS VIIMSI SOOJUS“ detailplaneeringu kehtetuks.

Ehitisregistri andmetel jäävad planeeringualale järgnevad hooned:

- 10kV/0,4kV alajaam, maakaabelliinid (ehitisealune pind 291,8 m², EHR kood 220704510);
- Kaugküttetorustik (ehitisealune pind 175 m², EHR kood 220776461);
- Ladu (ehitisealune pind 80 m², EHR kood 116024201).



Joonis 2. Planeeringuala ortofoto 1994. aastast (Allikas: Maa-amet)

Tänaseks on lammutatud:

- Masuudi vastuvõtu hoone (ehitisealune pind 109 m², EHR kood 116024200);
- Masuudipumpla (ehitisealune pind 85 m², EHR kood 116024199);

- Katlamaja (ehitisealune pind 996 m², EHR kood 116024198);
- Soolaladu (ehitisealune pind 35 m², EHR kood 116024202);

Planeeringuala läbib selle lääneservas põhja-lõuna suunaliselt kitsas sõidutee, mis on põhjaosas asfalt- ning lõunaosas kruusakattega. Planeeringualale jääb mõni suurem kõrgetaimestikuga ala. Üks neist on Kannikese tee ning osaliselt Kannikese tee 1 kinnisajale jääv haljasala, mis piirneb loodest Kannikese tee 12 maaüksusega.



Joonis 3. Kannikese tee haljak (foto Kannikese tee 19 kinnisasja piirilt kirde suunas);

Kõrghaljastust esineb näiteks veel Kannikese tee 1 kinnistu keskosas ning Kannikese tee ja Kannikese tee 1 kinnistute piiril, Vehema tee poolses otsas (vt joonis 4). Ülejäänud osas iseloomustab ala endise katlamaja territooriumi lammutatud hoonest järele jäänud jäätmaa (vt joonis 5).



Joonis 4. Foto Kannikese tee põhjaosast vaatega Kannikese tee 1 kinnistule.



Joonis 5. Vaade endisele Katlamaja territooriumile.

Kannikese tee 1 kinnistu põhjaosas asuvad isetekkelised aiandusmaad (vt joonis 6).



Joonis 6. Kannikese tee 1 kinnistu põhjaosas olevad isetekkelised aiandusmaad.

1.2. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on tootmismaa sihtotstarbega Kannikese tee 1 kinnistu muutmine ühiskondlike ehitiste maa krundiks vastavalt üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele. Üldplaneeringu kohaselt asub kinnistu tihehoonestusalal, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering. Kuigi detailplaneeringu algatamise otsus ning lähteseisukohad ei täpsusta, millist ühiskondlikku ehitist on lubatud kinnistule rajada, on põhiline avalik huvi seotud spordihoone (jalgpalli- ja kergejõustikuhalli) rajamisega. Jalgpallihalli ja olmehoone põhiprojekti koostamiseks on Viimsi Vallavalitsus välja kuulutanud riigihanke. Seetõttu on käesoleva eelhinnangu koostamisel lähtutud asjakohasel juhul riigihanke tehnilise kirjelduse dokumendis kajastatud infost (vt joonis 7).

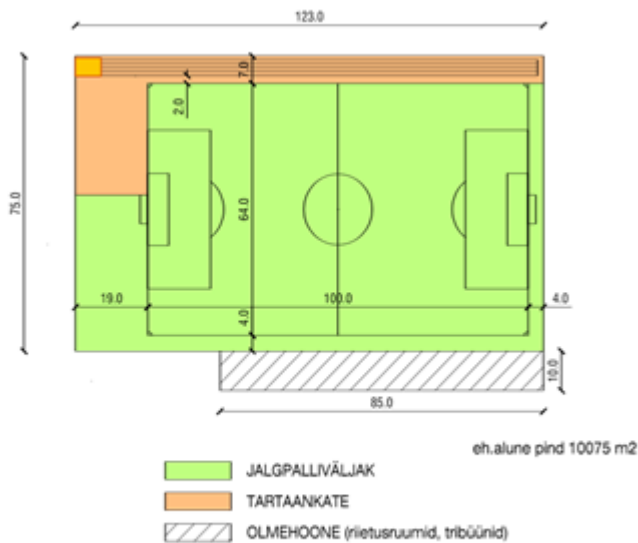
Ühtlasi määratakse detailplaneeringuga ühiskondlike ehitiste maa krundile ehitusõigus ühe põhihoone ja ühe kõrvalhoone ehitamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse juurdepääs, parkimine, haljastus, tehnovõrkudega varustatus ja heakord. Juurdepääs moodustatavale ühiskondlike ehitiste maa krundile on tagatud avalikult kasutatavalt Vehema teelt ja Nelgi põigust.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade kohaselt on kinnistule lubatud rajada üks põhihoone kõrgusega kuni 20 m ning üks kõrvalhoone kõrgusega kuni 20 m. Põhihoone kaugus naaberkrundi piirist peab olema vähemalt 7,5 m ning kõrvalhoone vähemalt 4,0 m. Riigihanke tehnilise kirjelduse kohaselt on spordihoone ehitisealuseks pinnaks kavandatud ca 10 000 m² ning olmehoone pindalaks 900 m². Spordihoone ligikaudne kõrgus olemasolevast maapinnast saab olema 19 m, kuid selle rajamisel on lubatud minna maapinnast kuni 3 m sügavusele, mis võimaldab vähendada spordihoone ruumilist mõju ümbritsevale keskkonnale.



Joonis 7. Planeeritava spordioone eeldatav asukoht riigihanke tehnilise kirjelduse põhjal. Märkus: hoone asukoht ning liikluskorraldus (sh parkimise lahendus ja tänavavõrgustik) võivad muutuda detailplaneeringu koostamise käigus.

Vastavalt lähteseisukohtadele tuleb detailplaneeringuga tagada kavandatava hoone arhitektuurne kvaliteet ja sobivus olemasolevasse ehitatud ja looduslikku keskkonda. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada naaberkruntidel kehtivate detailplaneeringutega.



Joonis 8. Projekteeritava spordihoone põhiplaani eskiis – koos jalgapalliväljaku ja kergejõustiku alade lahendusega.

2. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

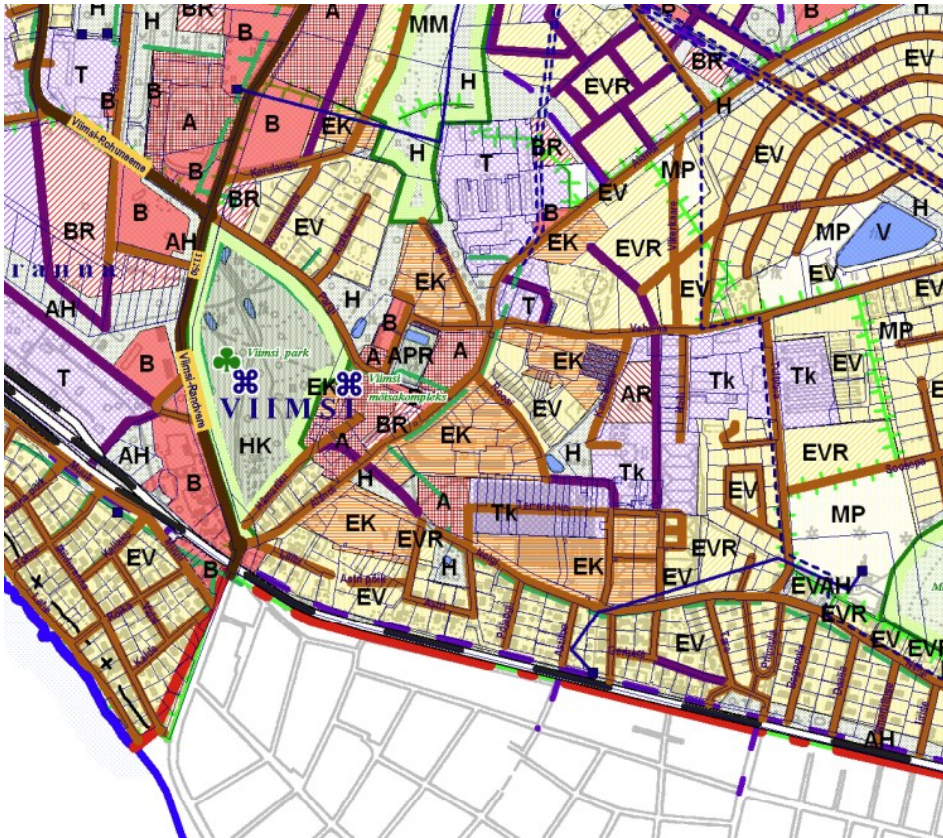
2.1. Harju maakonnaplaneering 2030+

Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 korraldusega nr 1.1-4/78) täpsustab tingimusi kohalike omavalitsuste territooriumide üldplaneeringute koostamiseks edaspidi. Viimsi aleviku territoorium on maakonnaplaneeringus määratud linnalise asustusega alaks. Detailplaneeringu alale maakonnaplaneering olulisi ja Viimsi Valla üldplaneeringutest erinevaid täiendavaid konkreetseid maakasutuse piiranguid ei sea.

2.2. Viimsi Valla mandriosa üldplaneering

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus on planeeringualale määratud valdavalt üldkasutatavate hoonete ning väiksemal määral kergetööstuse ning haljasmaa juhtotstarve (vt joonis 9). Mandriosa üldplaneeringus ette nähtud kergetööstuse maa juhtotstarve kattis käesoleva detailplaneeringu ala piires tollal eksisteerinud katlamaja ja selle tootmisterritooriumi, mis on tänaseks likvideeritud. Kergetööstusmaa otstarbe realiseerimine antud piirkonnas pole sellest tulenevalt enam aja- ega asjakohane.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevus on kooskõlas Viimsi Valla mandriosa üldplaneeringuga.



Joonis 9. Väljavõtte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust.

2.3. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“

Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22 kehtestatud rohealade teemaplaneeringu kohaselt on detailplaneeringu ala vahetusse lähedusse ette nähtud haljastu nr 22, mis hõlmab peaaesjalikult Roositiigi kinnistut ning sellest läände jäävat ala (vt joonis 10). Vähesel määral ulatub kavandatud haljastu ka käesoleva detailplaneeringu alale. Puudub vastuolu detailplaneeringu koostamise eesmärgi ning rohealade teemaplaneeringu vahel, eeldusel, et detailplaneeringu koostamisel arvestatakse haljastu kavandamise vajadusega.

2.4. Viimsi valla arengukava ja eelarvestrateegia aastateks 2021 – 2025

Viimsi Vallavolikogu 12.10.2021 määrusega nr 22 vastu võetud „Viimsi valla arengukava ja eelarvestrateegia aastateks 2021 – 2025 kohaselt on spordivaldkonnas üheks eesmärkideks Viimsisse erinevate alade spordirajatiste, sealhulgas jalgpallimängu ja teiste spordialade sisehalli rajamine. Seega on detailplaneeringu koostamise eesmärk kooskõlas kehtiva Viimsi valla arengukavaga ning aitab seda ellu viia.



Joonis 10. Väljavõtte rohealade teemaplaneeringust.

3. KSH vajadus

Planeerimisseaduse § 2 lõikest 3 lähtudes kohaldatakse planeeringu koostamise käigus läbiviidavale KSH-le PlanS-ist tulenevaid menetlusnõudeid. Planeerimisseaduse § 124 lg 5 kohaselt on KSH kohustuslik, kui planeering on aluseks KeHJS § 6 lõike 1 kohasele tegevusele. Antud juhul ei kuulu kavandatav tegevus eelnimetatud lõikes toodud tegevuste hulka.

Planeerimisseaduse § 124 lg 6 kohaselt on vaja detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, kui kohaldub PlanS § 125 lg 1 punkt 4, PlanS § 142 või on tegemist KeHJS § 33 lg 2 punktis 4 nimetatud detailplaneeringu koostamisega. Antud juhul ei ole tegemist olulise ruumilise mõjuga ehitisega ning detailplaneeringuga ei ole kavas muuta üldplaneeringut. KeHJS § 6 lõige 2 sisaldab tegevusi, mille korral tuleb anda otsustajal eelhinnang selle kohta, kas nendel tegevustel võib olla oluline keskkonnamõju. Antud lõike p 19 kohaselt võib selleks olla puhke-, spordi- või virgestusalade rajamine ning p 22 kohaselt muu tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu(1)“ § 14 kohaselt ei kuulu jalgpalli vm spordiala sisehalli rajamine selliste ehitiste hulka, mille puhul oleks vaja koostada eelhinnang keskkonnamõju olulisuse hindamiseks. Antud määruse § 16 lg 1 p 1 kohaselt tuleb eelhinnang anda aga muude juhtude korral, kui tegevus võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju.

Tulenevalt kõrgendatud avalikust huvist ning asjaolust, et kavandatud spordihall on naaberhoonestusega võrreldes suure hoonestusmahu ning seetõttu ka linnaruumilise mõjuga, on Viimsi Vallavalitsus pidanud põhjendatuks koostada KSH eelhinnang võimaliku olulise keskkonnamõju väljaselgitamiseks.

4. Mõjutatava keskkonna kirjeldus

4.1. Geoloogia ja hüdrogeoloogia

Viimsi vald asub Põhja-Eesti rannikumadalikul ehk Soome lahe rannikumadalikul. Maastikurajooni piires paiknevad alad on enamasti madalad ja hakanud merest kerkima umbes 10 000 aastat tagasi. Rannikumadaliku aluspõhja pealmised kihid on põhilised Ediacara ja Kambriumi ladestu liivakivid, aleuoliidid ja savid.

Planeeringuala piires ilmestab ala geoloogiat kõige paremini puurkaevu nr PRK0000412 geoloogiline läbilõige, mille kohaselt on sügavusel 0-1 m liivsavi kruusa ja liiva vahekihtidega ning sealt kuni 25,5 m sügavuseni liivakivi.

Peamiseks veeallikaks Viimsi poolsaarel on kambrium-vendi (Cm-V) veekompleks, mis kaguneb kaheks veehorisondiks: gdvo ja voronka. Antud piirkonnas on puuraugu PRK0000412 veeallikaks gdvoi kihistu (V2god). Viimsi valla ühisveevärgis tarbitakse peamiselt sinisavi alust põhjavett, mis on reostuse eest hästi kaitstud. Antud piirkonnas on Eesti Geoloogiakeskuse koostatud põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt ülemine põhjavesi aga nõrgalt kaitstud.

4.2. Taimestik ja loomastik

Kuna planeeritav ala jääb suures osas endise katlamaja territooriumile, siis on haljastus seal lünklik ning peamiselt isetekkeline. Kõrghaljastusega kaetud alad on toodud välja planeeringuala kirjelduses (vt ptk 1). Ala on korrastamata, umbrohtu kasvanud. Detailplaneeringu koostamise käigus on kavas läbi viia puittaimestiku inventeerimine, mis võimaldab väärtusliku kõrghaljastusega arvestada edasise planeerimistegevuse käigus. Kaitsealuseid taime- või loomaliike ega üksikobjekte planeeringualal registreeritud pole.

4.3. Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 alad

Planeeringualal ning selle lähipiirkonnas puuduvad kaitstavad loodusobjektid. Lähim looduskaitseala on planeeringualast 450 m kaugusel läänesuunda jääv Viimsi mõisa park (KLO1200582).

Lähim Natura 2000 ala jääb planeeringualast u 2 km kaugusele (Pirita loodusala, RAH0000039).

4.4. Muinsuskaitse

Planeeringualale ega selle vahetusse lähedusse ei jää kultuurimälestisi. Lähimad kaitsealused objektid on Viimsi mõisakompleksi hooned ca 450 m läänes ning Viimsi mõisa park.

4.5. Jääkreostus

Detailplaneeringualal on varem asunud katlamaja, masuudipumpla ja -hoidla, mille näol on tegemist potentsiaalselt keskkonnaohtlike objektidega. Seetõttu ei saa välistada pinnase- või põhjaveereostust, mis võib seada piiranguid edasisele ehitustegevusele, arvestades ka ala reostusohhtlikkust, kus maapinnalt esimese aluspõhjalise veekompleksi põhjavesi on looduslikult nõrgalt kaitstud.

Varasemate reostusuuringute andmed puuduvad. Samuti ei ole teada, et katlamaja alal oleks toimunud reostuse saneerimist. Seega tuleb detailplaneeringu koostamise käigus läbi viia jääkreostuse uuring. Eeldatavalt võib tegemist olla naftasaadustega pinnases.

Planeeringualal ehitustegevuse planeerimisel tuleb tagada, et alal oleks täidetud keskkonnaministri 28.06.2019 määruses nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“ sätestatud nõuded ning ei ületataks piirväärtusi. Kõikide teiste kasutusotstarvete puhul peale tööstuse tuleb järgida elumumaale kehtestatud nõudeid.

Ka hiljem ehitustööde käigus süvendisse võimalikult koguneva pinnasevee seisundi (vastavalt keskkonnaministri 04.09.2019 määrusele nr 39 „Ohtlike ainete põhjavee kvaliteedi piirväärtused“) üle saab otsustada konkreetse ülevaatuse ja sealt vajadusel võetavate analüüside alusel, kui tarvis. Vajadusel tuleb rakendada meetmeid saastatuse likvideerimiseks.

5. Kavandatava tegevusega kaasnev mõju

5.1. Mõju maakasutusele

Planeeringuga kavandatakse rajada uus spordihoone ning olmehoone. Tegemist on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse elluviimisega. Võrreldes varasema maakasutusega (tootmismaa) omab ühiskondliku ehitise rajamine ning käitamine väiksemat mõju ümbritsevale looduskeskkonnale ning inimestele. Võttes arvesse asjaolu, et hetkel on ala suuresti kasutuseta, muutub maakasutus efektiivsemaks. Planeerimisseaduse § 12 lg 1 kohaselt peab planeerimisel võimaluse korral soodustama varem kasutuses olnud või ebapiisavalt kasutatud alade otstarbekamat kasutamist.

5.2. Mõju maastikule ja ruumiline mõju

Kavandatava tegevusega kaasneb endisele katlamaja territooriumile avaliku kasutusega spordihalli rajamine. Positiivse mõjuga on see, et ala korrastatakse ning võetakse kasutusele ühiskondlikul eesmärgil. Paraneb ka ligipääsetavus muuhulgas Nelgi põik ning Kannikese tee ühendustee rajamise kaudu. Täpne liikluslahendus selgub aga detailplaneeringu koostamise käigus.

Negatiivse poole pealt on kavas vähendada aiandusmaadeks kasutatavat ala ligikaudu poole võrra. Lisaks on kavandatud hoonestusmaht, eriti spordihoone kõrgus, omajagu suurem ümbritsevate hoonete mahust. Seetõttu tuleb spordihoone detailse arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel erilist tähelepanu pöörata sellele, et hoone sulanduks võimalikult hästi ümbritsevasse keskkonda. Detailplaneeringu juurde tuleb kindlasti koostada PlanS § 135 lg 4 kohane ruumiline illustratsioon, mis võimaldab ka avalikkusel saada paremat aimu hoone mahust ja ruumilisest mõjust.

Kuigi detailplaneeringuga kavandatav hoonestusala jääb eelduste kohaselt lähimatest elumajadest rohkem kui 80 m kaugusele ning ei oma eeldatavasti olulist mõju lähimate eluhoonete insolatsioonile, on siiski soovitatav avalikul väljapanekul näidata kavandatud hoonestusmahu tekitatud varjude pikkust ning ulatust erinevatel kuupäevadel ning kellaaegadel.

Riigihanke tehnilise kirjelduse eskiisil (joonis 7) on teedevõrgustiku laiendamisel näidatud muuhulgas perspektiivne ühendustee läänesuunal Rooski teega. Olemasolev sõidutee on antud asukohas kitsas, kohati vähem kui 3 m laiune, sellel puudub kõnnitee ning lisaks asub sõidutee vahetult Kannikese tee 14/16 hoone kõrval. Spordihoone ühendustee kavandamine Rooski tee suunal tooks seetõttu kaasa sõidutee olulise laiendamise ning eelduste kohaselt ka eraldiseisva jalgteed või jalgratta- ja jalgteed rajamise. Sõidutee laiendusega kaasneks suure tõenäosusega ka Kannikese tee 19 kinnistu lääneserva jääva kõrghaljastuse likvideerimine. Eelnevast tulenevalt tuleb detailplaneeringu koostamise etapis täiendavalt analüüsida antud suunal sõidutee rajamise vajadust. Rooski tee suunal tuleks kaaluda ühendustee rajamist ainult jalakäijatele ning jalgratturitele. Selline lahendus võimaldaks muuhulgas siduda Kannikese tee 12 piiri äärde jääva haljasala Roositiigi äärde kavandatud haljasalaga üheks ruumiliseks tervikuks.

5.3. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele, sh Natura 2000 võrgustiku alale

Arvestades kavandatava tegevuse asukohta ning iseloomu, on äärmiselt ebatõenäoline, et antud detailplaneeringuga kavandatav tegevus avaldab mõju lähimale looduskaitsealale (Viimsi mõisa park). Mõju lähimale Natura 2000 alale (Pirita loodusala) on kavandatud tegevuse iseloomust ning antud Natura 2000 ala kaugusest tulenevalt välistatud.

5.4. Mõju pinnasele, pinna- ja põhjaveele

Kuna valdavas osas oli planeeringuala varasemalt tootmis- ja tööstusmaa, siis jalgpallihalli, olmehoone ning juurdepääsude rajamisega olulist mõju pinnasele ning pinna- ja põhjaveele ei avaldata. Tähelepanu tasub pöörata võimalikule pinnasereostusele ja sellega seotud ohtudele, vastavalt pinnasereostuse analüüsile (vt ptk 4.5). Lisaks väheneb planeeringu elluviimisega vähesel määral haritud maa osakaal omavoliliste aiamaade arvelt. Suurte parkimisalade planeerimisel tuleks kasutada õli-liivapüüduid.

Detailplaneeringu ala sisse jääb kavandatava AS Viimsi Vesi puurkaevu asukoht. Eelduse kohaselt rajatakse puurkaev Kambrium-Vendi (Cm-V) veekompleksi (vt ptk 4.3), mis on reostuse eest hästi kaitstud. Tulenevalt veeseaduse § 149 lõigetest 1 ja 2 on kaitstud põhjaveekihi korral puurkaevu sanitaarkaitseala ulatus olenevalt veevõtu mahust kas 10 või 30 meetrit. Joonisel 7 on sanitaarkaitsealaks näidatud tinglikult 30 meetrit ning see on kavas kujundada terves ulatuses haljasalaks. Sellest tulenevalt ei suurene eelduste kohaselt puurkaevu rajamisega põhjavee reostuse oht.

5.5. Mõju veerežiimile

Ehitusgeoloogilised tingimused on üldiselt head, kuid reostustundlikkus on suur looduslikult nõrgalt kaitstud põhjavee tõttu. Planeeringuala jääb Viimsi valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teeninduspiirkonda. Uusi puurkaeve või reoveepuhastussüsteeme ei planeerita. Kuigi tegemist on nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga, ei ole oodata tegevusega kaasnevat olulist negatiivset mõju põhja- ja pinnaveele.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade kohaselt on spordihoone lubatud ehitada maapinnast kuni 3 m sügavusele. Tulenevalt asjaolust, et Kannikese tee 1 kinnistu põhja- ja lõunaosa kõrguste vahe on ligi 4 meetrit, tähendab see praktikas sellise hoone rajamist, kus maapinnast

allapoole jääb ainult osa hoonest (kui üldse). Sellest tulenevalt ei ole näha olulist mõju veerežiimile.

5.6. Mõju mullastikule

Suurim mõju mullastikule avaldub aiandusmaade pindala vähenemise kaudu. Ehitustööde käigus kooritav muld võetakse kasutusele mujal planeeringualal haljastustööde elluviimiseks.

5.7. Loodusvarade kasutamine ja jäätmed

Detailplaneeringuga kavandatud tegevuse elluviimiseks kulub paratamatult loodusressursse nagu igasuguse muu ehitustegevuse juures, kuid selle mõju ei ole suurem teiste analoogsete ehitiste loodusvarade vajadusest. Ehitustegevusega kaasneb teatud määral ka ehitusjäätmete teke. Vastavalt Viimsi Vallavolikogu poolt 20.09.2022 vastu võetud ning 01.01.2023 jõustuva Viimsi valla jäätmehoolduseeskirja § 34 lg 4 kohaselt tuleb rakendada kõiki võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas ja nende taaskasutamiseks või üleandmiseks vastavat keskkonnaluba omavale isikule.

5.8. Müra, vibratsioon ja valgusreostus

Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra ja vibratsiooni tasemeid. Tegu on mööduvate mõjudega. Jalgpallihalli tegevusega võib kaasneda teatud määral müra ja vibratsiooni, kuid mitte norme ületaval tasemel. Võrreldes tavalise avatud jalgpalliväljakuga (näiteks lähedalasuval Pargi tee 7 kinnistul) esineb eelduste kohaselt mõnevõrra vähem müra. Tippaegadel võib suureneda liikluskooormus kõrvalasuvatel tänavatel, kuid kõigi eelduste kohaselt ei ole tulevane liiklussagedus selline, mis põhjustaks müra normtasemete ületamist (vastavalt keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“).

Kuna kavandatav spordihall tuleb karkasskonstruktsiooniga, mitte pneumohall, siis pole kavas paigaldada suure võimsuse ning müratasemega ventilatsiooniseadmeid, mis õhurõhuga hoonet püsti hoiaksid. Sellest hoolimata on tehniliste seadmete paigaldamisel soovitatav arvestada lähimate eluhoonete paiknemisega, et minimeerida tehnoseadmete mürast tekkivaid võimalikke häiringuid.

Ehitustööde käigus on objekt eeldatavasti valgustatud, kuid tegemist on ajutise tegevusega ning ei oma eelduste kohaselt olulist mõju ümberkaudsetele elanikele. Võrreldes jalgpalli avaväljakuga omab sisehalli tegevus väiksemat mõju valgusreostuse mõttes, sest väljaku valgustus ümberkaudseid alasid ei mõjuta. Siiski tuleb valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäära valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavad meetmed.

5.9. Mõju välisõhu kvaliteedile

Ehitustööde käigus võib kaasneda teatud määral tolmu, kuid see ei tohiks põhjustada ülemääraseid häiringuid naaberkinnistute omanikele. Asfalteerimistööd võivad põhjustada mõningaid lõhnahäiringuid, kuid nende mõju on lühiajaline.

Kavandatav jalgpallihall ja olmehoone jäävad Viimsi Vallavolikogu 12.09.2006 määrusega nr 32 kehtestatud kaugküttepiirkonna sisse. Sellest tulenevalt on üldreeglina kohustuslik

hoonetel liituda kaugküttevõrguga. Riigihanke tehnilistes tingimustes ei ole kütтелиiki kindlaks määratud, kuid olmehoone puhul on seatud kohustus tagada vastavus liginullenergiahoone nõuetele. Eelduste kohaselt ei ole kavas sellise küttelahenduse rajamine, millega kaasneks heited välisõhku.

Eesti radooniriski levilate kaardi (Eesti Geoloogiakeskus 2008) kohaselt asub Viimsi vald suures osas kõrge radooniriski alal. Planeeringualal võib samuti lokaalselt olla kõrge (üle 50 Bq/m³) radoonisisaldusega pinnaseid (2005. a Viimsi valla Rn-riski kaart mõõtkavas 1:50 000). Selgitamaks pinnase radoonisisaldust on soovitatav teostada ehitusprojektide koostamisel pinnase radoonisisalduse mõõtmine, mis aitaks täpsustada radooniohtu ning vajadusel võimaldaks ette näha ehituslikud meetmed vältimaks kõrgendatud radoonitasemete tekke võimalust elamute siseruumides.

Detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamisega ei kaasne olulisel määral soojust, kiirgust, välisõhu saaste ega lõhna teket.

5.10. Mõju veekogule

Lähim oluline pinnaveekogu on Vehema tee ääres olev tehisejärv (Pärnamäe veehoidla VEE2006240) ca 440 m kirdes. Läänemeri (Tallinna laht VEE3134000 ja Haabneeme laht VEE3134020) jääb ida poole rohkem kui 1 kilomeetri kaugusele.

Kavandatud tegevus ei mõjuta keemiliselt ega ökoloogiliselt lähimate veekogude seisundit. Tulenevalt tegevuse iseloomust eeldatavalt mõju veekogudele puudub.

5.11. Avariolukordade esinemise võimalikkus

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatise ega tegevusi. Seega ei ole eeldatavalt kavandatud tegevusest tulenevaid võimaliku olulise keskkonnamõjuga avariolukordade võimalikkust.

5.12. Sotsiaal-majanduslikud mõjud

Planeeringuga kavandatud tegevusel on positiivsed sotsiaalmajanduslikud mõjud eelkõige kultuuri- ja rahvatervise seisukohast. Kavandatud jalgpallihall võimaldab nii jalgpalli kui teatud teiste spordialadega tegeleda sisetingimustes aastaringselt, mis suurendab inimeste (eelkõige noorte) võimalusi antud spordialade harrastamiseks.

Lisaks korrastatakse praegu kasutuseta seisuv jäätmaa, millel on pigem positiivne mõju piirkonna üldmuljele ning see võib lisaks omada kuritegevust pärssivat mõju.

5.13. Kumulatiivne mõju

Kumulatiivne mõju on selline, kus iga mõjuallikas eraldiseisvalt ei oma olulist mõju, kuid mitme mõjuallika koostoimes võib see avalduda. Detailplaneeringuga kavandatud tegevusel pole ühtegi sellist mõju, mis võiks koostoimes lähialal asuvate hoonete ning seal tegutsevate ettevõtetega omada olulist keskkonnamõju.

5.14. Piiriülene mõju

Piiriülene mõju kavandatud tegevusel 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 ja isikutelt. Asutused igal konkreetsel juhul määratleb planeeringu koostamise algataja (või korraldaja). Asjaomaste asutuste loetelu sõltub sellest, millised mõjud tegevusega kaasnevad. Keskkonnaasutuste hulka kuulub alati Keskkonnaamet.

Viimsi Vallavalitsus esitas KSH algatamata jätmise korralduse eelnõu seisukoha võtmiseks Keskkonnaametile ning Terviseametile.

Terviseamet ei esitanud 24.11.2022 kirjaga nr 9.3-1/22/8744-2 vastuväiteid KSH algatamata jätmise kohta. Küll aga palus Terviseamet täiendavalt tähelepanu juhtida alljärgnevale:

1. Planeeritavalt alalt lähtuvad müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud normtasemeid.
2. Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“
3. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.
4. Ehitismüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.
5. Jälgida, et ehitisaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.
6. Siseruumides tuleb tagada radooniohtu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.
7. Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

Keskkonnaamet avaldas 23.11.2022 kirjaga nr 6-5/22/21092-2 seisukoha, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju (KeHJS § 2² mõistes) ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

Keskkonnaamet tõi täiendavalt välja märkused KSH eelhinnangu ning KSH algatamata jätmise otsuse eelnõule. Antud dokumente on täiendatud ja parandatud vastavalt esitatud märkustele.

7. Ettepanek KSH algatamise/algatamata jätmise kohta

Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis kuuluksid keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas kõrgemalseisvate strateegiliste dokumentidega (Viimsi Valla mandriosa üldplaneering, rohealade teemaplaneering, Viimsi valla arengukava ja eelarvestrateegia aastateks 2021 – 2025). Detailplaneeringuga ei tehta ka ettepanekut kehtivate üldplaneeringute muutmiseks. Detailplaneeringu koostamine viib ellu üldplaneeringuga ettenähtud maakasutust (ühiskondlik ehitis).

Strateegilise planeerimisdokumendi koostamisel võetakse arvesse muuhulgas kõiki planeerimiseseaduse §-s 126 sisalduvaid keskkonnanalaseid ülesandeid. Antud strateegilise planeerimisdokumendi kontekstis on Euroopa Liidu keskkonnanalaste õigusaktide nõuetest olulisimad hoonete energiatõhusust puudutavad sätted. Selles osas sätestab miinimumnõuded ettevõtlus- ja tehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“, mida ka antud planeeringuga kavandatakse hooned peavad järgima. Muuhulgas on jalgpallihalli katusele kaalumisel päikesepaneelide paigaldamine ning olmehoone on kavas rajada liginullenergia hoonena.

Eelhindangu koostamine oli vajalik selleks, et otsustaja saaks täiendavalt kaaluda KSH algatamise vajalikkust. Eelhindangu koostamisel on järgitud KeHJS §33 lõigetes 3-5 toodud tingimusi.

Arvestades detailplaneeringuga kavandatud tegevuse iseloomu, asukohta ning tegevuse mahtu, ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ning ehitiste eesmärgipärasel kasutamisel olulist keskkonnamõju.

Eelhindangu kohaselt ei ole KSH läbiviimine vajalik järgnevatel põhjustel:

- 1) detailplaneeringu elluviimine ei too eeldatavasti kaasa tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi oluline kahjustumine, näiteks negatiivne mõju pinnasele, veerežiimile või hüdrogeoloogilistele tingimustele;
- 2) detailplaneeringu elluviimine esialgsel eskiisil (joonis 7) toodud mahus ei too eelduste kohaselt kaasa muud olulist negatiivset keskkonnamõju, võttes arvesse planeeringuala ja selle lähiümbruse maakasutust ning planeeringuga seatavaid keskkonnatingimusi;
- 3) planeeringualal ei paikne teadaolevalt kaitsealuseid looduse üksikobjekte ja kaitsealasid, Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatud tegevus võib mõjutada;
- 4) detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara.
- 5) planeeritava tegevusega ei kaasne liikluskooormuse, müra- ja õhusaaste olulist suurenemist ning ülenormatiivsete saastetasemete esinemist;
- 6) võimaliku jääkreostuse olemasolu ning ulatuse väljaselgitamine ning vajadusel vastavate reostuse likvideerimise meetmete määramine on võimalik lahendada detailplaneeringu koostamise käigus;

- 7) planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

Keskkonnatingimustega arvestamine on igakülgsest võimalik detailplaneeringu menetluse käigus vastavalt planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12. Detailplaneeringu koostamisel on vajalik läbi viia jääkreostuse uuring ning hinnata spordihoone ja olmehoone mõju naaberkinnistu hoonete insolatsiooninäitajatele. Vajadusel saab DP koostamisel teha täiendavaid täpsemaid uuringuid ja anda hinnanguid ilma KSH-d algamata.

KSH algatamise või mittealgatamise korralduse teeb Viimsi Vallavalitsus, arvestades otsuse tegemisel lisaks KSH eelhindangule ka asjaomaste ametiasutuste seisukohti vastavalt KeHJS § 33 lg 6.

Kasutatud materjalid

Allikmaterjalid:

- Harju maakonnaplaneering 2030+
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering (2000)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ (2009)
- Viimsi valla arengukava ja eelarvestrateegia aastateks 2021 – 2025

Seadused jt riiklikud õigusaktid:

- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Looduskaitseadus
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus
- Jäätmeseadus
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus
- Veeseadus
- Atmosfääriõhu kaitse seadus
- Kemikaaliseadus
- Vabariigi Valitsuse määrus nr 224 „egevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu(1)“
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- keskkonnaministri 28.06.2019 määrus nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“
- keskkonnaministri 04.09.2019 määrus nr 39 „Ohtlike ainete põhjavee kvaliteedi piirväärtused“

Kohalikud õigusaktid:

- Viimsi valla kaugküttepiirkonna kehtestamine (Viimsi Vallavolikogu 12.09.2006 määrus nr 32)
- Viimsi valla jäätmehoolduseeskiri (Viimsi Vallavolikogu 20.09.2022 otsus nr 15, jõustub 01.01.2023)
- Viimsi valla heakorra eeskiri (Viimsi Vallavolikogu 20.06.2017 määrus nr 10)

Andmekogud, registrid:

- Ehitisregister;
- Maa-ameti geoportaali rakendused:
 - o Ehitusgeoloogia;
 - o Maainfo;
 - o Ajaloolised kaardid;
 - o Geoloogia 1:50 000;
 - o Kalded ja nitraaditundlikud alad;
 - o Kitsendused;
 - o Looduskaitse, Natura 2000;
 - o Kultuurimälestised;
- Puurkaevude register – VEKA;
- EELIS (Eesti Looduse infosüsteem): <http://loodus.keskkonnainfo.ee/>
- Keskkonnaregister: <http://register.keskkonnainfo.ee/>