

# VIIMSI VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Viimsi

16. juuni 2020 nr 40

Leppneeme külas, kinnistute Rannaliiva tee 4 ja Rannaliiva tee 6 detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Leppneeme külas, kinnistute Rannaliiva tee 4 ja Rannaliiva tee 6 detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist muuta Viimsi valla mandriosa üldplaneeringukohane maakasutuse juhtotstarve looduslikust rohumaast väikeelamute maaks ja määrata ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks.

Planeeritavate kruntide suurused (1540 m<sup>2</sup> ja 1630 m<sup>2</sup>) vastavad üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ kohasele üksikelamukrundi miinimumsuurusele, kuid detailplaneering sisaldab teemaplaneeringu muutmise ettepanekut osas, millega on sätestatud, et kõik elamud ja nende abihooned Viimsi vallas peavad asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal.

Teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.“ vastuolu ei esine, kuivõrd planeeringualal ei paikne rohevõrgustiku elemente. Avanev vaade, mis teemaplaneeringus on Leppneeme teelt mere suunal väärtusena tähistatud, on naaberkruntidele ehitatud hoonete tõttu suletud.

Planeeringuala paikneb kompaktses asustusega territooriumil ranna piiranguvööndis ja asub tavalisest veepiirist ca 100 meetri kaugusel. Planeeringuala on ümbritsetud üksikelamukruntidega ja asub väljakujunenud hoonestusega elamukvartalis.

Detailplaneeringuga määratakse kahele maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistule üksikelamumaa kasutamise sihtotstarve, krundi ehitusõigus ühe kahekorruselise põhihoone ja ühe ühekorruselise abihoone ehitamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse kruntidele juurdepääsud, liikluskorraldus, tehnovõrkude asukohad ja krundi haljastamise põhimõtted. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ muutmiseks elamumaaks, lähtudes asjaolust, et planeeritavad kinnistud on ümbritsevatest kinnistutest seni ainsana planeerimata, kuid paiknevad hoonestatud väikeelamukvartali keskmes, piirkonnas, kus on varasemalt detailplaneeringud kehtestatud. Käesoleva detailplaneeringu koostamine võimaldab piirkonnale omasel viisil võtta kasutusele seni laokil seisva maa-ala ning korrastada piirkonna visuaalset tervikut, kujundades ühtse arhitektuurse keskkonna.

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

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

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

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

Keskkonnaamet asus 10.04.2018 kirjaga nr 6-5/18/3675-2 (registreeritud valla dokumendiregistris 10.04.2018 numbriga 15-3/1423-1) talle esitatud materjalidest ja teadaolevast informatsioonist lähtudes seisukohale, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 2<sup>2</sup> mõistes olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik PlanS § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

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

Viimsi Vallavalitsus, huvitatud isikud Kärt Lust-Paal ja Valentin Katsuba ning töövõtja Optimal Projekt OÜ, mida esindab juhatuse liige Meelis Kähri sõlmisid 23.05.2020 Leppneeme

külas, kinnistute Rannaliiva tee 4 ja Rannaliiva tee 6 detailplaneeringu tehnilise koostamise lepingu (registreeritud valla majanduslepingute registris 26.05.2020 numbriga 2-10.1/288).

Lähtudes eeltoodust ja juhitud kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 128 lõikest 1 ja § 142, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 31 punktist 1, § 35 lõigetest 3 ja 5 ning aluseks võttes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikute Kärt Lust-Paal ja Kristel Katsuba avaldused:

1. Algatada detailplaneering Viimsi vallas, Leppneeme külas, kinnistutel Rannaliiva tee 4 (89001:003:0841) ja Rannaliiva tee 6 (89001:003:0914), Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks looduslikust rohumaast väikeelamute maaks, kahe üksikelamukrundi planeerimiseks, krundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks, kruntidele juurdepääsude lahendamiseks ja krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtete lahendamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11, 12, 17 ja 20 määratud ülesanded, mille loetelu võib menetluse käigus täiendada, kui selleks ilmnevad objektiivsed vajadused.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt otsuse lisale 1.
3. Mitte algselt algselt keskkonnamõju strateegilist hindamist Leppneeme külas, kinnistute Rannaliiva tee 4 ja Rannaliiva tee 6 detailplaneeringule.
4. Kooskõlastatud detailplaneering tuleb esitada vallavolikogule vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul planeeringu lähteseisukohtade kinnitamise kuupäevast arvates. Vallavolikogu võib põhjendatud taotluse alusel pikendada detailplaneeringu esitamise tähtaega. Taotlus detailplaneeringu esitamise tähtaja pikendamiseks tuleb esitada hiljemalt kaks kuud enne detailplaneeringu esitamise tähtaja lõppemist. Kui detailplaneering ei ole tähtaegselt esitatud, kaotab detailplaneeringu algatamise otsus kehtivuse.
5. Otsuse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, tel. 6028 800, <http://www.viimsivald.ee/>).
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

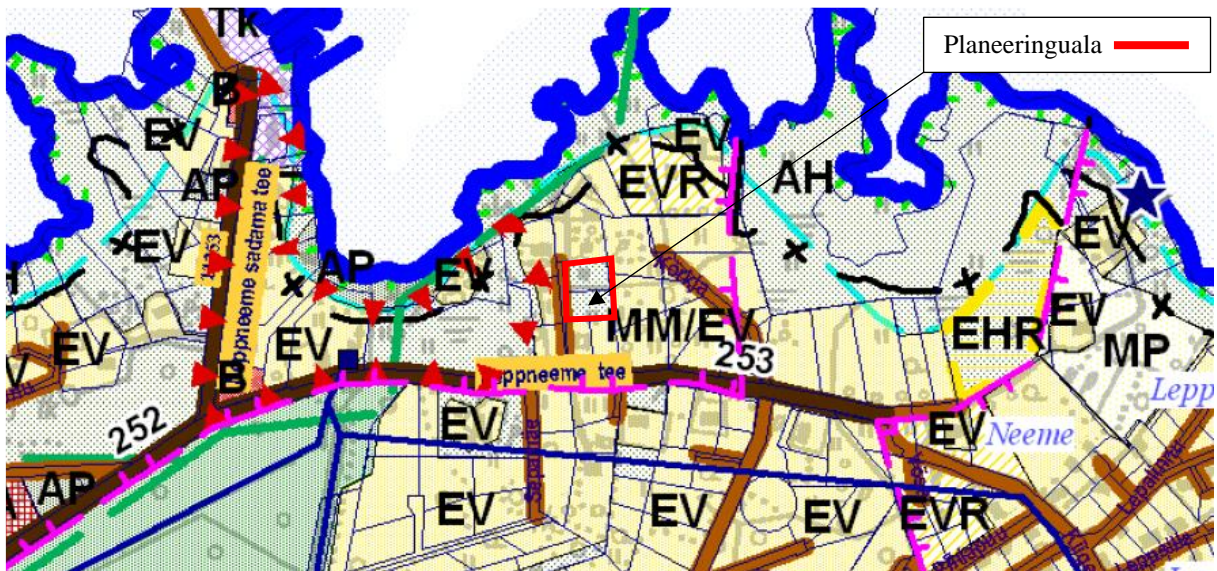
Taavi Kotka

Vallavolikogu esimees

## LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala suurus on 3 170 m<sup>2</sup> ja see paikneb Leppneeme küla rannikualal väljakujunenud hoonestusega elumupiirkonnas, hõlmates maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused Rannaliiva tee 4 (89001:003:0841) ja Rannaliiva tee 6 (89001:003:0914). Naaberkinnistud on valdavalt hoonestatud 1-2 korruseliste üksikelamutega. Planeeringuala on hoonestamata ja osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Juurdepääs kinnistutele toimub Rannaliiva teelt. Planeeritava ala asukoht on piiritletud punase kontuuriga alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil.



### 2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistute maatulundusmaa sihtotstarbe muutmise elamumaaks (üksiklamu maaks – EP) ja kruntidele ehitusõiguse määramine ühe üksiklamu ja ühe abihoone püstitamiseks. Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoonete arhitektuurilised, kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobitades kujundavad naaberkinnistustega ruumilise terviklahenduse. Samuti piiritletakse hoonestusalad, määratakse tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted, ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

Vastavalt Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ saab väikeelamukrundile kavandada vaid ühe põhihoone ning „Elamuehituse piirkondade“ jaotuse järgi määrata planeeritavale alale elamukruntide suuruseks minimaalselt 1 500 m<sup>2</sup>.

### 3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on krundi sihtotstarbe muutmise, krundi hoonestusala määramise; krundi ehitusõiguse määramise; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha

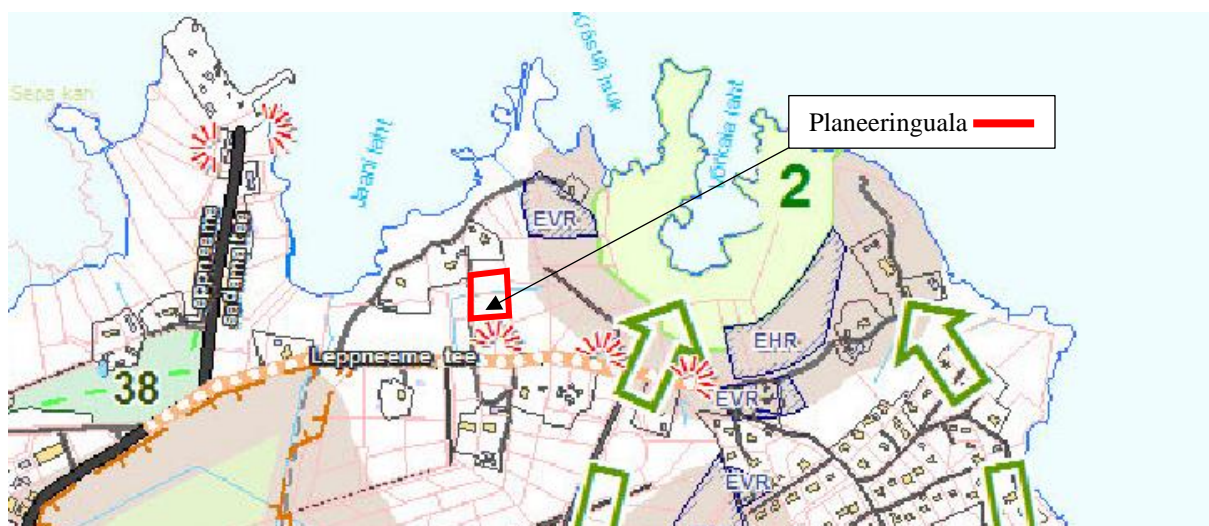
määramine; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra- vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmine; eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine, muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

#### 4. Vastavus üldplaneeringule:

Detailplaneeringuga kavandatav ei vasta Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas piirkonnas on looduslik rohumaa (AH).

Detailplaneeringus arvestatakse üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ tingimusi. Piirkonna üksikelamukrundi minimaalne lubatud suurus on 1 500 m<sup>2</sup>. Detailplaneering muudab teemaplaneeringu põhimõtet, mille kohaselt kõik elamud Viimsi vallas peavad asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal, väljapoole elamumaad uusi elamuid ja nende abihooneid rajada ei ole lubatud.

Detailplaneering ei ole vastuolus üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.“, planeeringualal ei paikne rohelise võrgustiku elemente.



#### 5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

- 5.1. Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui 1 aasta vanusele topo-geodeetilisele alusplaanile, mõõdistada vähemalt 20 meetri laiune ala väljaspool planeeritava ala piiri. Juhul kui detailplaneeringu vastuvõtmise ja kehtestamise vahele jääb enam kui 1 aasta, tuleb teostada geodeetilisele alusplaanile muudatuste mõõdistamine ja maamõõdufirma poolt tuleb võtta võrguvaldajatelt uued kooskõlastused. Mõõdistuse peab olema koostanud litsentseeritud maamõõdufirma vastavalt vabariigis kehtivale korrale ja see peab olema vallavalitsusele üle antud 10 päeva jooksul töö valmimisest. Töö esitada keskkonna- ja planeerimisosakonnale toimikuna ja CD-l. Kui topo-geodeetiline alusplaan ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.
- 5.2. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada üldplaneeringu teemaplaneeringutega „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ ja „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste

määramine. Elamuehituse põhimõtted“. (leitav valla kodulehelt: <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/uldplaneeringud/kehtestatud>) nõudeid.

- 5.3. Detailplaneeringuga tagada hoonete kõrgetasemeline arhitektuurne kvaliteet ja esteetiline väljanägemine, samuti arvestada sobivust ümbritsevasse keskkonda.
- 5.4. Planeeringuala hõlmab kinnistuid Rannaliiva tee 4 (89001:003:0841) ja Rannaliiva tee 6 (89001:003:0914).
- 5.5. Maa-alale on lubatud moodustada kaks üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krunti. Elamukrundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe kahekorruselise üksikelamu ja ühe ühekorruselise abihoone ehitamiseks.
- 5.6. Krundi suurim lubatud täisehitus on 20 %, krundi vähim lubatud suurus on 1 500 m<sup>2</sup>. Üksikelamu suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 8,5 meetrit, abihoonel kuni 5,0 meetrit. Hoonestusala kaugus naaberkrundi piiridest põhihoonele määrata minimaalselt 7,5 meetrit, hoonestusala kauguse määramisel teedest arvestada naaberkrundil asuvate hoonete ehitusjooni.
- 5.7. Hoone arhitektuursete tingimuste määramisel lähtuda kontaktvööndi hoonestuse eripärast, olemasolevast kõrghaljastusest, naaberkrundidel asuvate hoonete kaugusest ja muudest krundi iseärasustest.
- 5.8. Juurdepääsud kruntidele kavandada Rannaliiva teelt.
- 5.9. Arvestades, et Rannaliiva tee on tupiktee, näidata detailplaneeringus autode überpööramise võimalus.
- 5.10. Parkimine lahendada krundisisiselt.
- 5.11. Lahendada sademevee ärajuhtimine, vastavalt Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna väljastatud tehnilistele tingimustele.
- 5.12. Vee- ja reoveekanaliseerimise lahendus planeerida vastavalt ÜVK arengukavale ja AS-i Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 5.13. Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgeenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada (ehituslikke) meetmeid radooni siseruumidesse imbumise tõkestamiseks. Detailplaneeringus määrata vastavad nõuded ehitusprojekti koostamisele.
- 5.14. Detailplaneering peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ <https://planeerimine.ee/2020/04/valminud-on-planeeringu-jooniste-kihtide-vormistamise-juhend/>.
- 5.15. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt kontaktvööndi analüüs, tugiplaani, põhijoonis ja tehnovõrkude joonis (M 1:500), haljastuse lahendus (võib olla põhijoonisel). Detailplaneeringu seletuskirja eraldi peatükis esitada põhjendused liigilt üldisemate planeeringute muutmiseks.
- 5.16. Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paberikandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis \*.dwg või \*.dgn, avalikustamiseks \*.pdf) ning kehtestamiseks minimaalselt kolmes eksemplaris paberikandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema L-EST koordinaatsüsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.

- 5.17. Planeeringu vormistamisel kasutada ruumilise planeerimise leppemärke (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Viimsi valla kodulehelt: <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/planeeringute-leppemargid>.
- 5.18. Enne detailplaneeringu kehtestamist peab olema otsustatud detailplaneeringuga kavandatud juurdepääsutee, ümberpööramisplatsi, avaliku haljastuse ja tehnovõrkude rajamise kohustus ning nende omandikuuluvus.

#### **6. Vajalikud uuringud:**

- 6.1. Topo-geodeetiline uuring
- 6.2. Maapinna radoonisisalduse uuring
- 6.3. Dendroloogiline hinnang

#### **7. Vajalikud koostöölastused:**

- 7.1. Põhja-Eesti Päästkeskus

#### **8. Kirjalikud seisukohad:**

- 8.1. Planeeringuala kinnisasjade omanikud
- 8.2. Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

#### **9. Kaasatavad isikud:**

- 9.1. Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad
- 9.2. Naaberkinnisasjade omanikud

## **Leppneeme külas, kinnistute Rannaliiva tee 4 ja Rannaliiva tee 6 detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang**

### **1. Ülevaade kavandatavast tegevusest**

#### **1.1 Tegevuse eesmärk ja vajadus**

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist muuta Leppneeme külas, kinnistute Rannaliiva tee 4 ja Rannaliiva tee 6 Viimsi valla mandriosa üldplaneeringukohane maakasutuse juhtotstarve looduslikust rohumaast väikeelamute maaks ja määrata ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks. Planeeringuala suurus on 3 170 m<sup>2</sup>.

#### **1.2 Kavandatava tegevuse kirjeldus**

Detailplaneeringuga määratakse kahele maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistule üksikelamu maa kasutamise sihtotstarve, samuti krundi ehitusõigus ühe kahekorruselise põhihoone ja ühe ühekorruselise abihoone ehitamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse kruntidele juurdepääsud, liikluskorraldus, tehnovõrkude asukohad ja krundi haljastamise põhimõtted. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ muutmiseks lähtudes asjaolust, et planeeritavad kinnistud paiknevad olemasoleva hoonestusega väikeelamukvartali keskel ning detailplaneeringu koostamine võimaldab korrastada piirkonna visuaalset tervikut ja kujundada ühtne arhitektuurne keskkond.

#### **1.3 Planeerimisdokumendi elluviimise aeg**

Planeerimisseaduse § 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**

**2.2** Maakasutuselt ja visioonilt vastab detailplaneering Harju maakonnaplaneeringule.

**2.3 Detailplaneering on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringut** (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1) muutev. Maakasutuse juhtotstarve muudetakse looduslikust rohumaast väikeelamute maaks.

**2.4 Detailplaneering ei ole üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“** (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005. a määrusega nr 32) kohane punktis, mille kohaselt kõik elamud ja nende abihooned Viimsi vallas peavad asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal.

**2.5** Detailplaneering ei jää **üldplaneeringu teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljööväärtsuslikud alad“** alale.

#### **2.6 Vastavus kehtivatele õigusaktidele.**

Kavandatavat tegevust reguleerivaks õigusaktiks on looduskaitseseadus (LKS) ja selle alamaktid. Lisaks tuleb tagada kavandatava tegevuse vastavus keskkonnaseadustiku üldosa seadustega ning ehitusseadustikuga. Planeeringuala asub osaliselt ranna piiranguvööndis. **Vastavus kehtivatele õigusaktidele** - Detailplaneering ei ole vastuolus teiste õigusaktidega.



## **2.7 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 olulisust keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse.

## **2.8 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**

Planeeritava ala suurus on 3 170 m<sup>2</sup> ja see paikneb Leppneeme küla rannikualal väljakujunenud elumupiirkonnas, hõlmates maatulundusmaa sihtotstarbega Rannaliiva tee 4 (89001:003:0841) ja Rannaliiva tee 6 (89001:003:0914) kinnistuid. Naaberkiinnistud on valdavalt hoonestatud 1-2 korruseliste üksikelamutega. Planeeringuala on hoonestamata ja osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Juurdepääs kinnistutele on olemas Rannaliiva teelt.

### **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.

Valdavalt on piirkonnas põhjavesi hästi kaitstud.

#### **4.2 Taimestik ja loomastik**

Planeeringuala on kaetud osaliselt kõrghaljastusega. Arvestades asjaolu, et planeeringuala on ümbritsetud valdavalt hoonestatud maaga, ei ole ala eeldatavalt oluliseks pesitsuspaigaks kaitsealustele linnu- ja loomaliikidele.

#### **4.3 Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustik**

Planeeringualale ega selle lähialale ei jää Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitstavate liikide elupaikasid ega kaitstavaid looduse üksikobjekte.

#### **4.4 Muinsuskaitse**

Detailplaneeringu alal ja lähiümbruses ei ole teadaolevalt muinsuskaitse objekte.

#### **4.5 Jääkreostus**

Detailplaneeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust ning alal ei ole varasemalt toimunud tootmist ega muud keskkonnaohtlikku tegevust. Seetõttu ei ole eeldada ka olulist pinnase- või põhjavee reostust, mis seaks piiranguid edasisele ehitustegevusele.

### **5. Kavandatava tegevusega kaasnev mõju**

Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, mistõttu tuleb planeerimisseaduse § 142 lõike 6

kohaselt anda eelhindang ning kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) koostamise vajalikkust detailplaneeringule, samuti keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punktides 1 ja 3 tulenevalt tuleb keskkonnamõju strateegilist hindamist kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui KeHJS § 33 lõikes 1 nimetatud strateegilises planeerimisdokumendis tehakse muudatusi ja kui koostatakse detailplaneering PlanS § 142 lõike 1 punktides 1 või 3 sätestatud juhul. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kuulu olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka keskkonnamõju hindamise ja juhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 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 kinnistute maakasutuse juhtotstarve looduslik rohumaa, mis planeeringuga muudetakse väikeelamute maaks. Arvestades asjaolu, et ümbritsevad kinnistud on samuti hoonestatud, ei oma tegevus maakasutuslikust seisukohast olulist mõju.

#### **5.2 Maastik**

Tegemist on suhteliselt tasase rohumaa, kus esineb osaliselt kõrghaljastust. Ümbritsevatel kinnistutel on välja ehitatud elamud. Tulenevalt tegevuse iseloomust ja asukohast, olulist mõju maastikule ei esine.

#### **5.3 Mõju kaitstavatele loodusobjektidele, sh Natura 2000 võrgustiku aladele**

Planeeringualale ega selle lähialale ei jää Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitstavate liikide elupaikasid ega kaitstavaid looduse üksikobjekte.

#### **5.4 Mõju pinnasele, pinna- ja põhjaveele, mõju veekogule**

Mõju pinnasele avaldub peamiselt ehitusalustele aladele ja on lokaalne. Ehitiste 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 avariolukorras. Suuri õnnetusi ja avarisiid eeldada ei ole. Samuti on piirkonnas põhjavesi hästi kaitstud. Veevarustus on lahendatud Viimsi valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni haldajaga vastavate lepingute alusel. Ehitusaegse ja edasise tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist mõju pinnasele, pinna- ja põhjaveele ega veevarustusele.

#### **5.5 Mõju veerežiimile**

Eeldatavalt olulist negatiivset mõju veerežiimile ei ole. Mõningasel määral võib hoonete rajamine mõjutada ala veerežiimi, kuid pigem on mõju lokaalne.

#### **5.6 Mõju mullastikule**

Kavandatava tegevuse mõju mullastikule jääb ehitustegevusega kaasnevale alale. Olulist negatiivset mõju eeldatavalt ei kaasne.

#### **5.7 Mõju temperatuurile, sademetele, tuulele**

Oluline mõju kliimateguritele puudub.

#### **5.8 Valgus, soojus, kiirgus, lõhn**

Valguse-, soojuse-, lõhna- ja kiirgusreostust kavandatava tegevusega ei kaasne, lähtuvalt tegevuse iseloomust.

#### **5.9 Taristu rajamisega kaasnevad mõjud**

Juurdesõit planeeringualale on planeeritud Rannaliiva teelt. Eeldatavalt on taristu rajamisega kaasnev mõju lokaalne.

#### **5.10 Ehituskeeluvööndi vähendamisega kaasnevad mõjud**

Planeeritava tegevuse elluviimiseks ei ole vaja vähendada ehituskeeluvööndit.

#### **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 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 Sotsiaal-majanduslikud mõjud**

Elukeskkonna kvaliteet moodustub mitmetest teguritest, mille olulisus iga inimese jaoks sõltub isiklikest väärtushinnangutest. Teguritena võib välja tuua ligipääsu rohealadele, piirkonna erinäolisust elustiilide seisukohalt või heakorda. Planeeritava tegevusega eeldatavalt elanikkonnale negatiivset mõju ei avaldu.

#### **5.16 Ruumiline mõju**

Kavandatava tegevusega eeldatavalt olulist ruumilist mõju ei kaasne, lähtuvalt tegevuse iseloomust.

#### **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. Eeldatavalt kumulatiivset mõju tegevusega ei kaasne.

#### **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 ja isikutelt. Seisukohta küsiti Keskkonnaametilt, kes asus lähtudes esitatud materjalidest ja teadaolevast informatsioonist 10.04.2018 kirjaga nr 6-5/18/3675-2 (registreeritud valla dokumendiregistris 10.04.2018 numbriga 15-3/1423-1) seisukohale, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 2<sup>2</sup> mõistes olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik PlanS § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

## **7. Hindamistulemuste kokkuvõte**

### **7.1 Strateegilise planeerimisdokumendi nimetus ja eesmärk**

Nimi: Viimsi vallas, Leppneeme külas kinnistute Rannaliiva tee 4 ja 6 detailplaneering.

Eesmärk: Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve muudetakse planeeringuga looduslikust rohumaast väikeelamute maaks.

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

Detailplaneeringu koostamise algataja on Viimsi Vallavolikogu, kehtestaja Viimsi Vallavolikogu, korraldaja Viimsi Vallavalitsus (mõlema aadress Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald). Detailplaneeringu koostaja on Optimal Projekt OÜ.

### **7.3 Teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega esinev vastuolu või vastuolu puudumine**

Detailplaneeringuga on kavas muuta kehtivat Viimsi valla mandriosa üldplaneeringut.

### **7.4 Dokumendi rakendumisel avalduva keskkonnamõju olulisus või põhjendus, miks mõju ei ole oluline**

Kavandatud tegevus ei avaldada tõenäoliselt olulist keskkonnamõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, kuivõrd tegu on varem väljaehitatud elamupiirkonnaga ning üldplaneeringu muudatus seisneb üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmises looduslikust rohumaast väikeelamute maaks. Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, sh näiteks tootmist, ulatusliku elamurajooni rajamist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või 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 avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid. Planeeringus kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist lähtuvalt tegevuse iseloomust. Kavandatav tegevus ei mõjuta kaitsealasid, kaitstavate liikide elupaikasid ega Natura 2000 võrgustiku alasid. Detailplaneeringus kavandatav 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. Kavandatav tegevus ei põhjusta 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.

### **7.5 Õigusaktidega vastuolu esinemine või puudumine**

Õigusaktidega ei esine vastuolusid.

### **7.6 Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsusega tutvumise aeg ja koht**

Eelneval kokkuleppel tööpäevadel tööajal Viimsi Vallavalitsuse keskkonna- ja planeerimisosakonnas (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, tel. 602 8859).