VIIMSI
VALLAVOLIKOGU

Pkp MACROBUTTON NoMacro
[nr]
Eelnõu nr MACROBUTTON
NoMacro [nr]
[kliki ja tee valik]

OTSUS

Viimsi 13. veebruar 2024 nr

Pringi külas, katastriüksuste Lehise ja Reinu tee
L14 detailplaneeringu algatamine,
lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju
strateegilise hindamise algatamata jätmine

Pringi külas, katastriüksuse Lehise (89001:001:1493, ühiskondlike ehitiste maa 70% ja üldkasutatav maa 30%, suurus 66 807 m^2) ja Reinu tee L14 (89001:001:1034, 100% transpordimaa, suurus 2157 m^2) detailplaneeringu eesmärk on moodustada üks tootmishoone maa krunt, üks loodusliku maa krunt, üks haljasala maa krunt ning üks tee- ja tänavamaa krunt ning anda ehitusõigus tootmishoone maa krundile ringmajanduskeskuse jaoks vajalike ehitiste rajamiseks. Detailplaneeringuga piiritletakse hoonestusala, määratakse tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud kohased ülesanded. Maakasutuse sihtotstarbed võivad krundi kasutamise spetsiifikast lähtudes detailplaneeringu menetluse käigus täpsustuda.

Lehise katastriüksus jääb Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt väikeelamute reservmaa (EVR), haljasmaa (H), loodusliku rohumaa (AH), tööstuse ja ladude reservmaa (TR) juhtotstarbega alale (vt lisa 2). Lehise katastriüksus paikneb üldplaneeringu kohaselt tihehoonestusalal, mis on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve väikeelamute reservmaast (EVR) tööstuse ja ladude maaks (T), haljasmaaks (H) ja puhkeotstarbeliseks maaks (AP), tööstuse ja ladude reservmaast (TR) haljasmaaks (H) ning looduslikust rohumaast (AH) haljasmaaks (H). Maakasutuse juhtotstarbed võivad krundi kasutamise spetsiifikast lähtudes detailplaneeringu menetluse käigus täpsustuda.

Katastriüksusel Lehise ei ole kehtivat detailplaneeringut. Katastriüksusel Lehise on varasemalt algatatud kolm detailplaneeringu menetlust. Viimsi Vallavolikogu 08.10.2002 otsusega nr 193 “Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine: endine maaüksus Reinu” algatati praeguse Lehise katastriüksuse kesk- ja idaosas detailplaneering, mille eesmärk oli perspektiivse väikeelamute maa muutmine sotsiaalmaaks eesmärgiga rajada spordiplatsid. Viimsi Vallavolikogu 12.11.2002 korraldusega nr 232 “Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine: endine maaüksus Reinu” algatati praeguse Lehise katastriüksuse kesk- ja idaosas detailplaneering, mille eesmärk oli väikeelamute maa muutmine sotsiaalmaaks eesmärgiga rajada lasteaed. Viimsi Vallavalitsuse 16.02.2007 korraldusega nr 90 “Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine: Pringi küla, endise maaüksuse Reinu lääneosa” algatati praeguse Lehise katastriüksuse lääneosas detailplaneering. Algatatud detailplaneeringuga tehti ettepanek Viimsi valla üldplaneeringujärgse perspektiivse väikeelamute maa muutmiseks sotsiaalmaaks, eesmärgiga rajada endise Reinu maaüksuse

maa-alale lasteaed, spordiväljakud, külakeskus, alajaam, ridaelamud, üksikelamud. Algatamise korralduses on kirjeldatud, et maa-ala üldplaneeringu funktsioonide muutmise tingib Viimsi valla elanikke arvu kasv ja tekkinud vajadus kohapeal asuva lastepäevahoiu ja spordiväljakute järele.

Planeeringuala (vt lisa 1) piirneb idast katastriüksusega Vardi tee L15 (89001:001:1348, transpordimaa 100%). Planeeringuala piirneb lõunast katastriüksustega Lehise tee 4 (89001:003:1976, elamumaa 100%), Lehise tee 6 (89001:001:2128, elamumaa 100%), Jalaka tee 5 (89001:003:3030, elamumaa 100%), Jalaka tee 6 (89001:003:6540, elamumaa 100%), Metsa tee 3 (89001:003:3530, elamumaa 100%), Metsa tee (89001:003:1773, transpordimaa 100%), Metsa tee 5 (89001:003:3080, elamumaa 100%), Metsa tee 7 (89001:003:3090, elamumaa 100%), Metsa tee 9a (89001:003:0379, elamumaa 100%), Metsa tee 11 (89001:003:3100, elamumaa 100%), Pähkli tee 8 (89001:003:1152, elamumaa 100%), Pähkli tee (89001:003:1155, transpordimaa 100%), Pähkli tee 7 (89001:003:1151, maatulundusmaa 65%, elamumaa 35%), Käbi tee 1 (9001:003:1139, elamumaa 100%), Käbi tee 3 (89001:003:1142, maatulundusmaa 65%, elamumaa 35%), Käbi tee 5 (89001:003:1144, maatulundusmaa 65%, elamumaa 35%), Käbi tee 7 (89001:003:1146, elamumaa 100%). Planeeringuala piirneb läänest katastriüksustega Reinu tee 2a (89001:003:1484, ärimaa 100%) ja Lehise tee L1 (89001:001:1582, transpordimaa 100%). Põhjast piirneb planeeringuala katastriüksustega Reinu tee 4 (89001:003:4180, ärimaa 100%), Reinu tee 6 (89001:003:4010, tootmismaa 100%), Reinu tee 8 (89001:003:1042, ärimaa 100%), Reinu tee 8a (89001:003:1043, elamumaa 100%), Reinu tee 10 (89001:003:1243, tootmismaa 100%), Reinu tee L13 (89001:001:1035, transpordimaa 100%).

Planeeringualaga piirnevatel katastriüksustel kehtivad järgmised detailplaneeringud:

- Viimsi Vallavalitsuse 02.08.2005 korraldusega nr 401 on kehtestatud Pringi küla, Reinu tee 8a detailplaneering;
- Viimsi Vallavalitsuse 08.02.2000 korraldusega nr 27 on kehtestatud Pringi küla, Rohuneeme tee 62 detailplaneering;
- Viimsi Vallavalitsuse 28.10.2011 korraldusega nr 847 on kehtestatud Pringi küla, Sarapuu tee 5 detailplaneering;
- Viimsi Vallavalitsuse 26.01.1999 korraldusega nr 174 on kehtestatud Pringi küla, Jalaka tee 6 detailplaneering;
- Viimsi Vallavalitsuse 07.12.1999 korraldusega nr 2192 on kehtestatud Pringi küla, Metsa tee 9 detailplaneering;
- Viimsi Vallavolikogu 11.06.2002 otsusega nr 138 on kehtestatud Pringi küla, Jaani-VI detailplaneering. Osaliselt kehtetuks tunnistatud Käbi tee 1 ja Käbi tee 3 katastriüksuste osas, Viimsi Vallavolikogu 15.06.2021 otsusega nr 29. Osaliselt kehtetuks tunnistatud Käbi tee 7 katastriüksuse osas, Viimsi Vallavolikogu 16.08.2022 otsusega nr 31.

Katastriüksus Lehise on osaliselt kaetud metsaga – katastriüksuse idaosas segamets ning elamupiirkonnaga piirneval alal lehtpuud- ja põõsad. Suur osa katastriüksusest on lage rohumaa koos inimtekkeliste pinnasekuhjatiste ning ehitusjäätmetega. Hooneid ega vundamente planeeringualal ei ole. Sõidukite juurdepääs planeeringualale on võimalik Reinu teelt ja Lehise teelt, mis on avalikud teed. Lisaks on juurdepääs võimalik Pähkli teelt (eraomand).

Planeeringuala ümbritsevad lääne- ja põhjaküljel tööstuspiirkond ja Reinu tee, lisaks üks katastriüksus ridaelamutega. Planeeringualast lõunas on üksikelamute piirkond, idas Vardi tee ja Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" kohane reserveeritud rohevõrgustiku tugiala.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangu kokkuvõte

KeHJS § 33 lg 2 p 3 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktides 1-3 sätestatud juhul. KeHJS § 33 lg 2 p 4 kohaselt tuleb kaaluda KSH algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust.

KeHJS § 6 lg 2 punkti 11 kohaselt peab jäätmekäitluse valdkonda kuuluva tegevuse puhul otsustaja andma eelhinnangu selle kohta, kas kavandatud tegevusel on oluline keskkonnamõju. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 10 p 1 kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang anda jäätmekäitluskoha rajamise, laiendamise või rekonstrueerimise korral.

JäätS § 13 kohaselt on jäätmekäitlus jäätmete kogumine, vedamine, taaskasutamine, sealhulgas sortimine, ja kõrvaldamine, sealhulgas vahendamine või edasimüümine. Ringmajanduskeskuses toimub eelkõige jäätmete kogumine ja sortimine, mistõttu on tegemist jäätmekäitlusrajatisega.

Eelnevast lähtudes oli käesoleva detailplaneeringu koostamiseks vaja anda eelhinnang, kas planeeringuga kavandatud tegevus võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju KeHJS § 2^2 tähenduses.

KSH eelhinnangu kohaselt ei too detailplaneeringu koostamine eelduste kohaselt kaasa olulist keskkonnamõju KeHJS § 2^2 tähenduses (vt lisa 3). Detailplaneeringuga soovitakse eelkõige näha ette ehitusõigus ringmajanduskeskuse rajamiseks. Soovitud asukoht jääb väljakujunenud tööstuspiirkonna serva ning selle paigutus võimaldab luua haljastatud puhveralad, et eraldada piirnevaid elamumaa kinnistuid kavandatud ringmajanduskeskusest. Kavandatud tegevusega ei kaasne keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase või õhu saastatus või olulist jäätmeteket. Peamised häiringud ümbritsevale keskkonnale on lühiajalised ning piirnevad ajaliselt ehitusperioodiga. Avariiolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel ning ringmajanduskeskuse käitamisel järgitakse õigusaktide nõudeid. Planeeringuga 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. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara, sest planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liikluskoormuse ega õhusaaste suurenemist. Planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju veekeskkonnale. Kavandatav tegevus ei põhjusta kumulatiivset ega piiriülest mõju.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb koostada välisõhus leviva müra hinnang ning näha ette vastavad leevendusmeetmed, et ei ületataks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müratasemе mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (KeM määrus nr 71) lisa 1 tabelis toodud II kategooria ala tööstusmüra sihtväärtust, milleks on 50 dBA päeval ja 40 dBA öösel. Maksimaalne müratase ei tohi ületada tööstusmüra korral vastava mürakategooriaga alal müra liigile kehtestatud normtaset rohkem kui 10 dB (KeM määrus nr 71 § 6 lg 2). Mürahinnangu koostamisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 03.10.2016

määrusest nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“. Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus kell 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtaset. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaset. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.

Selleks, et vähendada visuaalseid häiringuid lähedalasuvatele elamumaa kinnistutele, tuleb detailplaneeringuga ette näha vastavad meetmed, näiteks kaitsevall(id) ja -haljastus.

Detsembris 2023 läbi viidud keskkonnaseisundi hinnang, mille raames tehti 4 puurauku kinnistul asuva pinnasehunniku koostise ja päritolu väljaselgitamiseks, ei leidnud ühtegi viidet pinnasereostusele, mistõttu ei ole detailplaneeringu koostamise raames täiendavaid reostusuuringuid vaja teha. Kui ehitustööde ajal kaevetööde käigus ilmneb pinnasereostuse kahtlus (pinnas on ebaloomuliku värvi ja/või lõhnaga), tuleb kaevetööd peatada ja konsulteerida keskkonnaspetsialistiga pinnase edasise käitlemise osas.

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. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik detailplaneeringu koostamise käigus.

Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks:

- Detailplaneering hõlmab katastriüksust Lehise (89001:001:1493, ühiskondlike ehitiste maa 70% ja üldkasutatav maa 30%, suurus 66 807 m^2) ja Reinu tee L14 (89001:001:1034, 100% transpordimaa, suurus 2157 m^2).
- 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 teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded. Vastavalt § 10 nõuetele peab uuringu tegija esitama digitaalse maa-ala plaani ning uuringu aruande tellijale ja 10 päeva jooksul uuringu valmimise päevast alates ehitisregistrile 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.“
- Detailplaneering koostada kooskõlas piirkonnas kehtivate asjakohaste üldplaneeringutega ja üldplaneeringu teemaplaneeringutega (leitavad valla kodulehelt: https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/uldplaneeringud/kehtestatud-uldplaneeringud), välja arvatud osas, millega detailplaneering teeb käesoleva otsuse alusel ettepaneku üldplaneeringute muutmiseks. Detailplaneeringu koosseisus esitada ruumiline analüüs ja tuua välja seosed naaberaladega ning seletuskirjas esitada põhjendused liigilt üldisemate planeeringute detailplaneeringuga muutmise vajaduse kohta.
- Detailplaneeringuga on lubatud määrata ehitusõigus ringmajanduskeskuse hoone ja muude sihtotstarbeliste hoonete ja rajatiste ehitamiseks.
- Detailplaneeringuga tagada ringmajanduskeskuse sobivus ümbritsevasse ehitatud- ja looduslikku keskkonda.
- Planeeritav ringmajanduskeskuse krunt piirata osaliselt pinnasvalliga, mille rajamise eesmärk on võimalike keskkonnahäiringute mõju vähendamine.
- Detailplaneeringuga määrata planeeritud kruntide haljastuse põhimõtteline lahendus. Planeeringuga näha ette katastriüksusel leiduvate maakivide, lubjakivitükkide,

betoonblokkide ja veerise taaskasutamine planeeritud haljasala väliruumi kujundamisel. Planeeritud ala lääneosas näha ette haljastamine kohtades, kus taimkate on varasemalt hävinud ning täiendava kõrghaljastuse rajamine tootmismaaga piirneval alal.

- Detailplaneeringu alale jääb kaks karuputke kolooniat. Detailplaneeringus tuleb ette näha erimeetmed planeeringu elluviimiseks, et võõrliigi levikut takistada: pinnase jätmine samasse kohta, rasketehnikaga kolooniast mitte läbi sõita, võimalusel teostada tööd külmunud pinnasega. Lisaks tuleb võimaldada tõrjemeeskonnal ligipääs karuputke kolooniate juurde vegetatsiooni perioodil. Karuputke koloonia asukohaga on võimalik tutvuda veebilehel: https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/karuputk.
- Detailplaneeringust 200 m kaugusele jääb II kaitsekategooriasse kuuluva kanakulli leiukoht. Ettevaatusprintsiibist lähtudes tuleb seada detailplaneeringusse tingimus, et (mürarikkad) tööd peavad olema planeeritud väljaspoole pesitsus- ja pesitsuseelset perioodi, milleks kanakulli puhul on 1. märts kuni 31. juuli.
- Detailplaneeringuga lahendada nii sõidukite kui jalakäijate juurdepääsud planeeritud kruntidele. Lahendada jalgteede võrgustik planeeritud haljasalal. Lahendada nii ringmajanduskeskuse kui pargiala parkimine. Ringmajanduskeskuse parkimine lahendada krundisiseselt. Teemaal parkimine ei ole lubatud.
- Tehnovõrkude lahendused planeerida vastavalt tehnovõrkude valdajate väljastatud tehnilistele tingimustele. Sademevee ärajuhtimine lahendada vastavalt Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna väljastatud tehnilistele tingimustele. Eelistada säästlikke sademeveelahendusi, sh sademevee taaskasutust.
- 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/.
- Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada kontaktvööndi analüüs, tugiplaan, põhijoonis, illustreerivad 3D joonised, tehnovõrkude joonis, haljastuse lahendus võib olla kajastatud põhijoonisel. Detailplaneeringu seletuskirja eraldi peatükis esitada põhjendused liigilt üldisemate planeeringute detailplaneeringuga muutmiseks.
- Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn, avalikustamiseks *.pdf) ning kehtestamiseks minimaalselt kolmes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema L-EST koordinaatsüsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele. Kehtestamiseks esitatav detailplaneering peab vastama PLANK süsteemi (planeeringute andmekogu) esitamise nõuetele.
- 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.

Vajalikud uuringud:

- Topo-geodeetiline uuring
- Dendroloogiline uuring
- Mürahinnang

Vajalikud kooskõlastused:

- Päästeameti Põhja päästekeskus
- Keskkonnaamet
- Terviseamet

- Maa-amet

Kaasatavad isikud:

- Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad
- Naaberkinnisasjade omanikud

Põhjendused detailplaneeringu algatamiseks ajutise planeerimis- ja ehituskeeluga hõlmatud kinnistul

Viimsi Vallavolikogu kehtestas 12.12.2023 otsusega nr 55 (vallavolikogu otsus nr 55) ajutise planeerimis- ja ehituskeelu Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu koostamise ajal. Volikogu kehtestas ajutise planeerimis- ja ehituskeelu üldplaneeringu koostamise ajaks, aga mitte kauemaks kui kaheks aastaks alates otsuse jõustumisest. Vallavolikogu otsuse nr 55 p 1.2 kohaselt keelatakse otsuse lisa 3 punktis 2 loetletud katastriüksustele detailplaneeringu kehtestamine, välja arvatud juhul, kui detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitamist välistava üldplaneeringu juhtotstarbe määramine; ehitusloa andmine ehitise püstitamiseks; projekteerimistingimuste andmine ja katastriüksuse senise sihtotstarbe muutmine, välja arvatud juhul, kui määratakse ehitamist välistav sihtotstarve. Lehise maaüksus kuulub vallavolikogu otsuse nr 55 lisa 3 punktis 2 toodud katastriüksuste nimekirja.

Erandina lubab vallavolikogu otsuse nr 55 p 1.5 katastriüksusele, millele kehtib ajutine planeerimis- ja ehituskeeld, kehtestada detailplaneeringu, mille koostamise eesmärgiks on üldplaneeringu juhtotstarbe muutmine üldkasutatavate hoonete maaks, või avalikes huvides (nt ringmajanduse või veetootmisega vms seotud) ehitise püstitamiseks ehitusõiguse andmine. Vallavolikogu otsuse nr 55 p 1.6 kohaselt on erandina lubatud katastriüksusele, millele kehtib ajutine planeerimis- ja ehituskeeld, anda ehitusluba ehitise püstitamiseks, väljastada projekteerimistingimusi ja muuta katastriüksuse senist sihtotstarvet, kui see on vajalik avalikes huvides ehitatava ehitise (nt ühiskondliku hoone, ringmajanduse või veetootmisega seotud rajatise vms) püstitamiseks või kasutuselevõtuks.

Pringi külas, katastriüksuste Lehise ja Reinu tee L14 detailplaneeringu koostamise peamine eesmärk on avalik huvi, mis väljendub ehitusõiguse määramises ringmajanduskeskuse jaoks ning kinnistu lääneossa rekreatsiooniala kavandamises kohalikele elanikele. Võttes arvesse detailplaneeringu koostamise eesmärki ning vallavolikogu otsuse nr 55 punktides 1.5 ja 1.6 toodud erandeid, ei ole ajutine planeerimis- ja ehituskeeld takistuseks käesoleva detailplaneeringu algatamisel, kehtestamisel või kehtestatud detailplaneeringu alusel ehituslubade väljastamisel.

Põhjendused koostamisel olevate detailplaneeringute menetluse lõpetamiseks

Jäätmehoolduse arendamine ja korraldamine on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (KOKS) § 6 lõike 1 ja jäätmeseaduse § 12 lõike 2 kohaselt kohaliku omavalitsusüksuse pädevuses. Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 20 „Viimsi valla jäätmehoolduse arengukava aastateks 2022-2032“ lisa (JÄAK) sätestab, et Viimsi Vallavalitsusel on otstarbekas omada jäätmejaama omavalitsusele kuuluval maa-alal ning eesmärgiks on seatud leida hiljemalt 2024. aastaks sobilik maa-ala. JÄAK kohaselt on ringmajanduskeskuse planeerimine ja projekteerimine ette nähtud 2024. ja 2025. aastaks.

Eelnevast tulenevalt on Viimsi Vallavalitsus tegelenud ringmajanduskeskuse ehitamiseks sobiva maaüksuse leidmisega. 9. augusti 2023 kirjaga nr 15-8/482-2 tegi Viimsi Vallavalitsus taotluse riigile kuuluva Lehise kinnistu tervikuna munitsipaalomandisse andmiseks, et võimaldada

kinnistule rajada jäätmemajanduse arendamiseks vajalik ringmajanduskeskus ning rekreatsiooniala kohalikele elanikele. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium nõustus 15.09.2023 kirjaga nr 15-3/1847-2 võõrandama Lehise kinnisasja Viimsi vallale eeldusel, et vald koostab ja kehtestab üldplaneeringut muutva detailplaneeringu, mis võimaldab Lehise kinnisasjale rajada vallavalitsuse taotluses kavandatu. Eelnevast võib järeldada, et riigil ei ole maaomanikuna huvi kasutada Lehise kinnistut muul otstarbel ning puudub vajadus Lehise kinnistul varasemalt algatatud ning siiani koostamisel olevate detailplaneeringute menetluse jätkamiseks.

Kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseadus planeerimismenetluse lõpetamise aluseid ei sätestanud, mistõttu lähtuda tuleb haldusmenetluse seaduse regulatsioonist. Haldusakti andmise menetluse lõppemise alused on toodud haldusmenetluse seaduse (HMS) § 43. Kui taotletud haldusakt otsustatakse jätta andmata, antakse haldusakti andmata jätmise kohta haldusakt.

HMS § 68 lõige 2 sätestab, et haldusakti kehtetuks tunnistamise otsustab haldusorgan, kelle pädevuses on haldusakti andmine kehtetuks tunnistamise ajal. Menetluse lõpetamiseks tuleb anda haldusakt. Lehise kinnistu osas on Viimsi Vallavolikogu varasemalt teinud kaks otsust detailplaneeringu algatamise kohta:

- Viimsi Vallavolikogu 08.10.2002 otsus nr 193 „Detailplaneeringu algatamine: endine maaüksus Reinu“;
- Viimsi Vallavolikogu 12.11.2002 otsus nr 232 „Detailplaneeringu algatamine: endine maaüksus Reinu“.

Kuivõrd eelpool nimetatud detailplaneeringute koostamise algatas Viimsi Vallavolikogu, siis on samal haldusorganil st Viimsi Vallavolikogul ka õigus tunnistada nimetatud detailplaneeringute koostamise algatamise otsused kehtetuks.

Käesoleva otsusega ei tunnistata kehtetuks Viimsi Vallavalitsuse 16.02.2007 korraldust nr 90 „Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine: Pringi küla, endise maaüksuse Reinu lääneosa“, kuna antud haldusakti andmine jääb Viimsi Vallavalitsuse pädevusse.

Haldusmenetluse seaduse § 43 kohaselt antakse haldusakti andmata jätmise kohta haldusakt, kui taotletud haldusakt otsustatakse jätta andmata. Haldusmenetluse seaduse § 40 lg 3 p 3 kohaselt võib haldusmenetluse läbi viia menetlusosalise arvamust ja vastuväiteid ära kuulamata, kui asja ei otsustata selle menetlusosalise kahjuks. Tulenevalt sellest, et Põllumajandus- ja Regionaalministeerium kui riigivara valitseja on andnud põhimõttelise nõusoleku Lehise kinnisasja võõrandamiseks Viimsi vallale ringmajanduskeskuse ja rekreatsiooniala rajamise eesmärgil, ei ole koostamisel olevate detailplaneeringute lõpetamine maaomanikule kahjulik ning täiendavalt maaomaniku kaasamine ei ole sellest tulenevalt vajalik.

Haldusmenetluse seaduse § 5 lg 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Detailplaneeringute algatamise korralduses välja toodud eesmärgini on jõutud lihtsamat menetlust kohaldades.

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõike 4 kohaselt tuleb viia enne 2015. aastal kehtima hakanud planeerimisseaduse jõustumist algatatud detailplaneeringute menetlused lõpule hiljemalt 2018. aasta 1. juuliks. Kõik kolm Lehise kinnistul

hetkel koostamisel olevat detailplaneeringut on algatatud enne 2015. aastal kehtima hakanud planeerimisseaduse jõustumist.

Juhindudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 124 lg 1, 2 ja 10, § 128 lg 1 ja § 142, haldusmenetluse seaduse § 40 lg 3 p 3, § 43, § 64 lg 1, § 68 lg 2, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 31 p 1, § 33 lg 2 p 3, § 35 lg 3 ja lg 5

Viimsi Vallavolikogu
OTSUSTAB:

1. Tunnistada kehtetuks Viimsi Vallavolikogu 08.10.2002 otsus nr 193 “Detailplaneeringu algatamine: endine maaüksus Reinu”.

2. Tunnistada kehtetuks Viimsi Vallavolikogu 12.11.2002 otsus nr 232 “Detailplaneeringu algatamine: endine maaüksus Reinu”.

3. Algatada detailplaneering Pringi külas katastriüksustel Lehise ja Reinu tee L14 Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks väikeelamute reservmaast (EVR) tööstuse ja ladude maaks (T), haljasmaaks (H) ja puhkeotstarbeliseks maaks (AP), tööstuse ja ladude reservmaast (TR) haljasmaaks (H) ning looduslikust rohumaast (AH) haljasmaaks (H). Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ringmajanduskeskuse jaoks vajalike hoonete ja rajatiste ehitamiseks ning planeeritakse rekreatsiooniala.

4. Mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist Pringi külas, katastriüksuste Lehise ja Reinu tee L14 detailplaneeringule.

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)

Atso Matsalu
vallavolikogu esimees

Eelnõu esitaja: Viimsi Vallavalitsus
Eelnõu koostaja: Viimsi vallavalitsuse planeeringute osakond, planeeringute vanemspetsialist Helen Lindvere

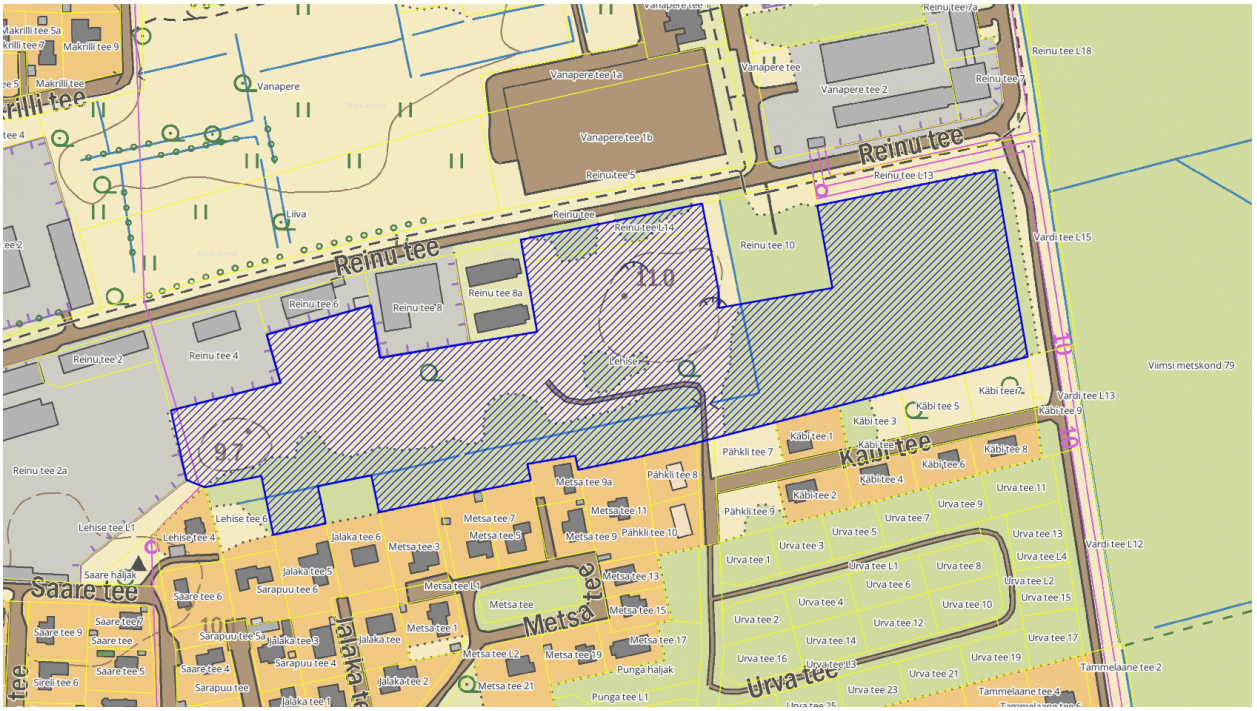
Kooskõlastanud:

Alar Mik abivallavanem	Taavi Rebane keskkonnaosakonna juhataja	Merje Muiso planeeringute osakonna juhataja	Merit Renlund õigusosakonna juhataja vallasekretäri ülesannetes

Lisa 1
Viimsi Vallavolikogu
13.02.2024 otsusele nr

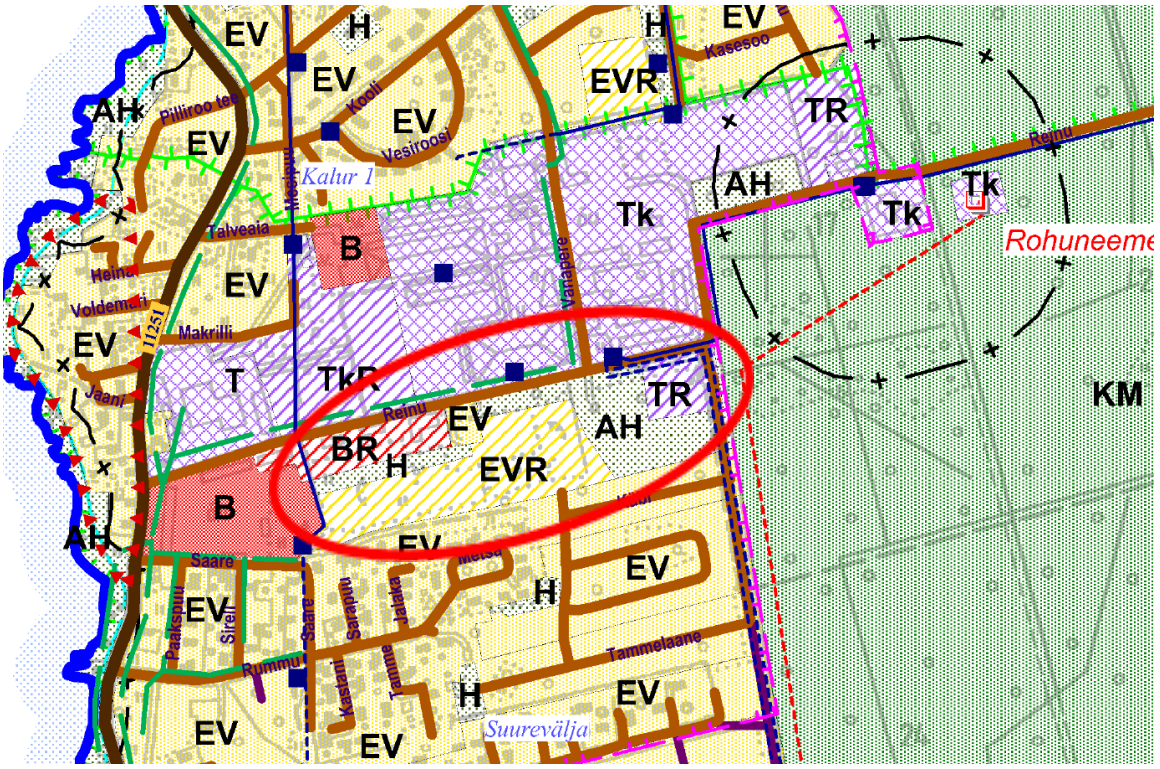
1. Planeeringuala piirid

Lehise katastriüksus, Reinu tee L14 katastriüksus



Lisa 2
Viimsi Vallavolikogu
13.02.2024 otsusele nr

Planeeringuala asukoht Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil



Lisa 3
Viimsi Vallavolikogu
13.02.2024 otsusele nr

Pringi külas, katastriüksuste Lehise ja Reinu tee L14 detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang

1. Ülevaade kavandatavast tegevusest

1.1 Tegevuse eesmärk ja vajadus

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist anda Pringi külas asuvale Lehise (ning vajadusel Reinu tee L14) kinnistule (katastritunnus 89001:001:1493) ehitusõigus ringmajanduskeskuse jaoks vajalike ehitiste jaoks. Ringmajanduskeskuse eesmärk on kodumajapidamistest pärinevate tavajäätmete ja ohtlike jäätmete kogumine elanikelt ning nende ringlusse suunamine. Ringmajanduskeskus täidab nii jäätmejaama rolli jäätmeseaduse tähenduses kui ka kasutatud esemete korduskasutusse suunamise rolli. Hetkel kasutuses olev Viimsi jäätmejaam tegutseb eraomandis oleval Vanapere põik 2 kinnistul. Kinnistu suuruseks on vaid 2776 m^2, mis ei võimalda sinna kavandada ringmajanduskeskuse hooneid. Asjaolu, et kinnistu on eraomandis, vähendab ka valla võimalusi taotleda riiklikke toetusmeetmeid ringmajanduse edendamiseks vajalike ehitiste kavandamiseks ja püstitamiseks.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (KOKS) § 6 lg 1 kohaselt on kohaliku omavalitsuse ülesanne korraldada vallas muuhulgas jäätmehooldust. Jäätmeseaduse (JäätS) § 31 lg 1 kohaselt kohaliku omavalitsuse üksus korraldab jäätmete liigiti kogumist, et võimaldada nende korduskasutuseks ettevalmistamist, ringlussevõttu või muud taaskasutamist võimalikult suures ulatuses.

Lehise kinnistu on hetkel riigi omandis olev maa. Regionaal- ja põllumajandusministeerium nõustus 15.09.2023 kirjaga nr 15-3/1847-2 Lehise kinnisasja võõrandamisega Viimsi vallale eeldusel, et vald koostab ja kehtestab üldplaneeringut muutva detailplaneeringu, mis võimaldab ringmajanduskeskuse rajamist Lehise kinnisasjale. Kinnisasja võõrandamise menetlust on võimalik jätkata pärast detailplaneeringu koostamist, Maa-ameti poolt kooskõlastamist ning vallavalitsuse poolt kehtestamist.

Lisaks ringmajanduskeskusele on kavas planeeringuala idaossa luua võimalus rekreatsiooniala loomiseks. Rekreatsioonialale on eelkõige nähtud looduslähedased rajatised vaba aja veetmiseks nii lastele kui täiskasvanutele (näiteks kiiged, mänguväljak vmt).

1.2 Kavandatava tegevuse kirjeldus

Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ringmajanduskeskuse hoonete ja rajatiste ehitamiseks tootmismaa sihtotstarbega krundile. Selleks on vajalik moodustada üks tootmishoone maa krunt, üks loodusliku maa krunt, üks haljasala maa krunt ning üks tee- ja tänavamaa krunt. Detailplaneeringuga piiritletakse hoonestusala, määratakse tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning muud planeerimisseaduse §-s 126 lõikes 1 nimetatud kohased ülesanded. Maakasutuse sihtotstarbed võivad krundi kasutamise spetsiifikast lähtudes detailplaneeringu menetluse käigus täpsustuda.

Lisaks määratakse ehitusõigus rekreatsiooniala jaoks vajalike rajatiste ehitamiseks, näiteks

parkimiskohad külaliste jaoks, vajadusel teatud määral valgustus, kõnniteed või jalgrajad jmt.

Lehise katastriüksus jääb Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt väikeelamute reservmaa (EVR), haljasmaa (H), loodusliku rohumaa (AH), tööstuse ja ladude reservmaa (TR) juhtotstarbega alale. Lehise katastriüksus paikneb üldplaneeringu kohaselt tihehoonestusalal, mis on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve väikeelamute reservmaast (EVR) tööstuse ja ladude maaks (T), haljasmaaks (H) ja puhkeotstarbeliseks maaks (AP), tööstuse ja ladude maast haljasmaaks (H) ning looduslikust rohumaast (AH) haljasmaaks (H).

Ringmajanduskeskus plaanitakse rajada piirdeaiaga ümbritsetud ja valgustatud kõvakattega territooriumile, kus oleksid jäätmemahutid erinevate jäätmeliikide kogumiseks. Lisaks on kavas territooriumile ette näha estakaad jäätmete mugavaks konteinerisse paigutamiseks. Kaalumisel on võimalus katta estakaadi ja jäätmemahutite ala katusega. Ringmajanduskeskuse hoonesse on kavandatud eelkõige ruumid, kus hoiustada elanike poolt ära antud, aga kasutuskõlblikke või väiksemat parandust nõudvaid esemeid või materajale. Lisaks on kavas ette näha ruumid korduskasutuseks ettevalmistamiseks ehk asjade pisiremondiks, renoveerimiseks, hooldamiseks. Joonisel 1 on toodud võimalik põhimõtteline lahendus planeeringuala osas.

Ringmajanduskeskus võimaldab kohalikel elanikel mugavalt ära anda kodumajapidamistes tekkivaid jäätmeid, aga ka elaniku jaoks otstarbe kaotanud korralikke esemeid, mida on võimalik suunata korduskasutusse. Jäätmed transporditakse edasi vastavatesse jäätmekäitluskohtadesse.

Joonis 1. Planeeringuala võimalik maakasutus.

1.3 Planeerimisdokumendi elluviimise aeg

Planeerimisseaduse § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneering lähiaastate ehitustegevuse alus, samas on mõiste „lähiaastad“ määratlemata. Kuigi täpne detailplaneeringu elluviimise aeg ei ole teada, soovib Viimsi Vallavalitsus alustada ringmajanduskeskuse ehitamisega esimesel võimalusel.

Vastavus kehtivatele õigusaktidele ja strateegilisetele planeerimisdokumentidele

1.4 Harju maakonnaplaneering

Harju maakonnaplaneeringu 2030+ (*edaspidi* Harju maakonnaplaneering) joonise „Asustuse suunamine“ kohaselt ei ole planeeringuala puhul tegemist rohelise võrgustiku (tuumalad ja koridorid) koosseisu kuuluva alaga, planeeringuala on määratletud kui linnalise asustusega ala.

Harju maakonnaplaneeringu joonise „Ruumilised väärtused“ kohaselt ei ole planeeringuala puhul tegemist rohelise võrgustiku (tuumalad ja koridorid) koosseisu kuuluva alaga.

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ joonise „Roheline võrgustik“ kohaselt ei ole planeeringuala puhul tegemist rohelise võrgustiku (tuumalad ja koridorid) koosseisu kuuluva alaga.

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ joonise „Väärtuslikud maastikud“ kohaselt ei ole planeeringuala puhul tegemist väärtuslike maastike ega väärtuslike traditsiooniliste maastikega.

Maakasutuselt ja visioonilt vastab detailplaneering Harju maakonnaplaneeringule 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 korraldusega nr 1.1-4/78).

1.5 Viimsi valla mandriosa üldplaneering

Lehise katastriüksus jääb Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt väikeelamute reservmaa(EVR), haljasmaa(H), looduslikku rohumaa (AH), tööstuse ja ladude reservmaa (TR) juhtotstarbega alale. Lehise katastriüksus paikneb üldplaneeringu kohaselt tihehoonestusalal, mis on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve väikeelamute reservmaast (EVR) tööstuse ja ladude maaks (T), haljasmaaks (H) ja puhkeotstarbeliseks maaks (AP), tööstuse ja ladude reservmaast (TR) ning looduslikust rohumaast (AH) haljasmaaks (H).

1.6 Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“

Planeeritav ala ei jää teemaplaneeringukohase rohevõrgustiku alale (tuumala, astmelaud, tugiala, puhverala, rohevõrgustiku koridor). Lisaks ei jää planeeringualale miljööväärtuslikku piirkonda. Seega on detailplaneeringu eesmärk teemaplaneeringuga kooskõlas.

1.7 Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“

Teemaplaneering sätestab ja täpsustab üldplaneeringus toodud reegleid elamuehituse

kavandamiseks. Teemaplaneeringu tabel 8 sätestab kaitsekujad tööstusobjektidest elamute ja suvilate rajamisel. Tootmishoonete rajamisel tuleb minimaalseks kujaks võtta 50 meetrit. Antud distantsi tuleb rakendada ka uute objektide rajamisel olemasolevate elamute kõrvale. Detailplaneeringu ruumilise lahenduse väljatöötamisel tuleb antud tingimusega arvestada ringmajanduskeskuse asukoha ning krundi suuruse puhul. Selle tingimuse täitmisel on tagatud kooskõla strateegilise planeerimisdokumendiga.

1.8 Viimsi valla jäätmehoolduse arengukava 2022-2032

Viimsi valla jäätmehoolduse arengukava (jäätmekava) võttis Viimsi Vallavolikogu vastu 13.12.2022 määrusega nr 20 „Viimsi valla jäätmehoolduse arengukava aastateks 2022-2032 kinnitamine“. Jäätmekava tegevuskava kohaselt on jäätmejaama detailplaneeringu koostamine ja projekteerimine ette nähtud aastateks 2024-2025. Seega on käesoleva detailplaneeringu koostamine Viimsi valla jäätmehoolduse arengukavaga kooskõlas.

Jäätmekava ptk 3 kohaselt kavandatakse rajada jäätmejaam, mis kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud tegevuse alla, seega enne jäätmejaama rajamist tuleb läbi viia vähemalt keskkonnamõju hindamise eelhinnang, selgitamaks välja, kas tegevusega võib kaasneda oluline keskkonnamõju. Eelnevast tulenevalt on KSH eelhinnangu läbiviimine ringmajanduskeskuse rajamiseks kooskõlas jäätmekavaga.

1.9 Vastavus kehtivatele õigusaktidele

Kavandatud tegevuse puhul tuleb järgida kõiki asjakohaseid õigusakte, sealhulgas planeerimisseadust, ehitusseadustikku, jäätmeseadust, looduskaitseseadust, atmosfääriõhu kaitse seadust ning kõiki antud seaduste alamakte.

Vastavus kehtivatele õigusaktidele – Detailplaneeringu koostamise eesmärk ei ole vastuolus õigusaktidega.

1.10 Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

Kuigi KSH keskseks eesmärgiks on välja selgitada kavandatava tegevuse otsesed võimalikud mõjud eelkõige vahetult ümbritsevale keskkonnale, panustatakse strateegilise planeerimisdokumendiga ka keskkonnaeesmärkide saavutamisse. Ringmajanduskeskus on oluline osa ringmajanduse edendamisel Viimsi vallas. See aitab potentsiaalselt märgatavalt vähendada jäätmeteket, luues võimalused esemeid lihtsasti uuesti kasutusse võtta kas koheselt või pärast väiksemaid remonditöid või esemete renoveerimist. Jäätmetekke vähendamine on aga kõige olulisem ja suurima mõjuga samm jäätmekäitluse hierarhias.

Ringmajanduskeskuse n-ö klassikalises jäätmejaama osas on võimalik ära anda jäätmetena ka neid esemeid, mida ei ole võimalik uuesti kasutusse võtta, aga mille puhul on võimalik ära kasutada jäätmetes olevaid väärtuslikke materjale. Ringmajanduskeskus loob ka võimalused ohtlike jäätmete ohutuks utiliseerimiseks ning tagab, et need ei satuks loodusesse.

Lisaks on ringmajanduskeskuses võimalik tegeleda keskkonnahariduse praktilise poolega jäätmekäitluse ja ringmajanduse teemadel.

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

Euroopa Liidu jäätmete raamdirektiivi kohaselt:

„Liikmesriigid võtavad meetmeid korduskasutamiseks ettevalmistamise edendamiseks, soodustades eelkõige korduskasutamiseks ettevalmistamise ja parandamise võrgustike loomist ja toetamist, hõlbustades – kui see on jäätmekäitluse mõttes korrektne – nende võrgustike juurdepääsu jäätmetele, mida hoitakse kogumissüsteemides või -kohtades ja mida saab korduskasutamiseks ette valmistada, kuid mille korduskasutamiseks ettevalmistamine ei ole ette nähtud nendes süsteemides ega kohtades, ning edendades majandushoobade, hankekriteeriumide, kvantitatiivsete eesmärkide või muude meetmete kasutamist.

Liikmesriigid võtavad meetmeid kvaliteetse ringlussevõtu edendamiseks ning seavad vastavalt artikli 10 lõigetele 2 ja 3 selleks sisse jäätmete liigiti kogumise.

Kui artikli 10 lõigetest 2 ja 3 ei tulene teisiti, seavad liikmesriigid sisse vähemalt paberi, metalli, plasti ja klaasi ning alates 1. jaanuarist 2025 ka tekstiili liigiti kogumise.

Liikmesriigid võtavad meetmeid, et edendada valikulist lammutamist, et ohtlikke aineid oleks võimalik eemaldada ja turvaliselt käidelda ning hõlbustada materjalide valikulise kõrvaldamise kaudu korduskasutust ja kvaliteetset ringlussevõttu, ning tagada ehitus- ja lammutusjäätmete sortimise süsteemide loomine vähemalt järgmise jaoks: puit, mineraalse materjali tükid (betoon, tellised, plaadid, keraamika ja kivid), metall, klaas, plast ja kips.“

Viimsi valda ringmajanduskeskuse ehitamine aitab kaasa eelnimetatud jäätmete raamdirektiivis toodud tegevuste elluviimisel. Lisaks on jäätmete raamdirektiivis sätestatud, et liikmesriigid peavad 2025. aastaks suurendama olmejäätmete korduskasutamiseks ettevalmistamist ja ringlussevõttu vähemalt 55%-ni massist. 2030ndaks aastaks peab vastav näitaja olema 60% ja 2035ndaks aastaks 65%. Antud eesmärkide saavutamiseks on samuti vajalik oluliselt parendada võimalusi jäätmete korduskasutuseks ettevalmistamiseks ja ringlussevõtuks, milles on ringmajanduskeskusel tähtis roll kanda.

2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritava ala suurus on 6,9 hektarit ja see paikneb Viimsi vallas Pringi küla põhjaosas. Planeeringualasse jääb kaks kinnistut: Lehise (katastritunnus 89001:001:1493, pindala 66 807 m², ühiskondlike ehitiste maa 70%, üldkasutatav maa 30%) ja Reinu tee L14 (katastritunnus 89001:001:1034, pindala 2157 m2, transpordimaa 100%), Planeeringualast lõunasse jäävad hoonestatud ja hoonestamata väikeelamute kinnistud. Planeeringualast läände ja põhja poole jäävad äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistud ning üks ridaelamutega elamumaa kinnistu. Kirdest ja idast piirneb planeeringuala transpordimaa kinnistutega.

Planeeringuala on osaliselt kaetud metsaga – Lehise katastriüksuse idaosas segamets ning elamupiirkonnaga piirneval alal lehtpuud- ja põõsad. Suur osa katastriüksusest on lage rohumaa koos inimtekkeliste pinnasekuhjatiste ning ehitusjäätmetega. Hooneid ega vundamente planeeringualal ei ole. Sõidukite juurdepääs planeeringualale on võimalik Reinu teelt ja Lehise teelt, mis on avalikud teed. Lisaks on juurdepääs võimalik Pähkli teelt (eraomand). Ringmajanduskeskuse juurdepääs on kavandatud Reinu teelt.

3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus

3.1 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. Piirkonnas on põhjavesi kaitstud.

Planeeringuala lääneosas on 1985. aastal läbi viidud ehitusgeoloogilised uuringud („"Kirovi" Kalurikolhoosi laod Pringil", Eesti NSV Riiklik Ehituskomitee Riiklik Ehitusuuringute Instituut, 1985). Aruande kohaselt lasub kambriumi sinisavi 0,4…1,35 m sügavusel ning on läbitud 0,35…1,0 m ulatuses. Sinisavi katab peaaegu kõikjal selle murenenud osa sinakasroheliste poolkõva liivakivi vahekihtidega liivsavina kuni 0,9 m paksuselt. Liivsavi peal lamavad kohati kruusliivad 0…0,3 m paksuselt, peenliivad 0…0,2 paksuselt, turvas 0…0,4 m paksuselt, muld 0…0,2 m paksuselt ja täitepinnas, muld ja liiv veeristega 0…0,5 m paksuselt. Viimase 30 aasta jooksul on Lehise kinnisasjale, eelkõige Reinu tee 8a ja Reinu tee 10 kinnistute vahelisele alale ladestatud pinnast ning tõenäoliselt ka kive ja betoonijääke. Ladestusalal on maapinna kõrgust tõstetud valdavalt umbes 3 m ning kohati kuni 5 m võrra ümbritseva maapinnaga võrreldes. Pinnasejäätmete kuhilaid leidub ka planeeringuala lääneosas.

3.2 Taimestik ja loomastik

Katastriüksus Lehise on osaliselt kaetud metsaga – katastriüksuse idaossa jääb segamets ning elamupiirkonnaga piirneval alal lehtpuud- ja põõsad. Suur osa katastriüksusest on lage rohumaa koos inimtekkeliste pinnasekuhjatiste ning ehitusjäätmetega. Krundi lääneosas esineb kohati liigniiskust.

Planeeringuala loomastikku eraldi inventeeritud ei ole, kuid keskkonnaportaali andmetel ei jää planeeringualale kaitsealuste loomaliikide elupaikasid. Tõenäoliselt elab planeeringualal, eelkõige just segametsaga kaetud idaosas väikeulukeid ning aeg-ajalt võib alale sattuda ka suurulukeid. Kuna planeeringuala jääb elamupiirkonna ning tööstuspiirkonna vahele, siis on häiringute tase loomastikule kõrgem kui näiteks planeeringualast itta jääval Krillimäe maastikukaitsealal.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbeid, mistõttu väheneb oluliselt kehtiva üldplaneeringuga võrreldes hoonestamisele kuuluva maa osakaal, sealhulgas säilitatakse tervikuna planeeringuala idaossa jääv segamets. Ringmajanduskeskus on planeeringulahenduse eskiisi kohaselt kavandatud ala keskossa, mis on olnud viimase paarikümne aasta jooksul tugevalt mõjutatud inimtegevusest. Seetõttu on eelduste kohaselt mõju loomastikule vähene ning ei ületa looduskeskkonna taluvuspiiri.

Detailplaneeringu alale jääb kaks karuputke kolooniat. Detailplaneeringus tuleb ette näha erimeetmed planeeringu elluviimiseks, et mitte võõrliiki edasi levitada: pinnase jätmine samasse kohta, rasketehnikaga kolooniast mitte läbi sõita, võimalusel teostada tööd külmunud pinnasega. Lisaks tuleb võimaldada tõrjemeeskonnal ligipääs karuputke kolooniate juurde vegetatsiooni perioodil. Karuputke koloonia asukohaga on võimalik tutvuda veebilehel: https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/karuputk .

3.3 Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustik

Planeeringualale ei jää Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitstavate liikide elupaikasid ega kaitstavaid looduse üksikobjekte. Planeeringuala idapiirist u 35 m kaugusele itta jääb kohaliku omavalitsuse kaitse all olev Krillimäe maastikukaitseala, vääriselupaigana vana vähemajandatud kuusik ning III kaitsekategooriasse kuuluva musträhni elupaik. Planeeringualast ca 200 m kaugusele jääb II kaitsekategooriasse kuuluva kanakulli leiukoht ning umbes 400 m kaugusele jäävad III kaitsekategooriasse kuuluvate valgeselg-kirjurähni ning värbkaku leiukohad.

Kanakull peab saagijahti 3-6 km kaugusel, mõningate uuringute põhjal isegi 15 km kaugusel. Tuleb arvestada, et pesitsusterritoorium ning seda ümbritsevad toitumisalad moodustavad ühe kullipaari kodupiirkonna. Kuna planeeringuala jääb kanakulli leiukohast 200 m kaugusele, siis jääb ala suure tõenäosusega kanakulli kodupiirkonna sisse. Ei ole teada, kuidas kanakullile võib mõjuda nii ehitusaegne müra kui ka tulevikus jäätmejaama müra, samas tuleb arvestada, et planeeringuala ümbritseval lääne- ja põhjaküljel juba on tööstuspiirkond ning planeeringualast lõunas üksikelamute piirkond, mis seni ei ole veel häirinud kanakulli piirkonnas pesitsemast. Ettevaatusprintsiibist tulenevalt tuleks planeerida tööd (eriti mürarikkad) väljaspoole pesitsus- ja pesitsuseelset perioodi, milleks kanakulli puhul on 1. märts kuni 31. juuli.

3.4 Muinsuskaitse

Detailplaneeringu alal ja lähiümbruses ei ole kultuurimälestisi ega pärandkultuuri objekte.

3.5 Jääkreostus

Detailplaneeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust. Alale on aastate jooksul ladestatud pinnast ja osaliselt ka ehitusjäätmeid. Detsembris 2023 viis Maves OÜ kinnistul läbi keskkonnaseisundi hindamise, mille eesmärk oli kindlaks teha kinnistul asuva suure pinnasehunniku koostis ja hinnata pinnasereostuse olemasolu. Kinnistul asuvasse pinnasehunnikusse tehti 4 puurauku – üheski puuraugus ei tuvastatud aga viiteid reostunud pinnase olemasolule. Pinnase puhul oli tegemist valdavalt loodusliku savika moreenpinnasega, mis on tõenäoliselt mõnelt ehitusobjektilt välja kaevatud ja sinna veetud. Vähemal määral leidus ka erineva koostisega täitepinnast (mullasegune liiv, killustik, asfaldi- ja telliskivitükid).

Uuringu põhjal võib järeldada, et reostuse olemasolu esinemine krundi pinnases ja põhjavees on vähetõenäoline, mistõttu täiendavaid uuringuid ei ole vaja teha. Kui ehitustööde ajal kaevetööde käigus ilmneb pinnasereostuse kahtlus (pinnas on ebaloomuliku värvi ja/või lõhnaga), siis tuleb kaevetööd peatada ja konsulteerida keskkonnaspetsialistiga pinnase edasise käitlemise osas.

4. Kavandatava tegevusega kaasnev mõju

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

Lisaks on uue jäätmekäitluskoha rajamine keHJS § 33 lõike 2 punkti 4, § 6 lõike 2 punkti 11 ja Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 kohaselt selline tegevus, mille puhul tuleb kaaluda KSH algatamise vajalikkust ning anda selle kohta eelhinnang.

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 lõikes 5 toodud kriteeriumidest hinnatakse mõju allpool toodud kriteeriumide alusel.

4.1 Maakasutuslikud mõjud

Vastavalt kehtivale Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule on maa-ala kasutamise juhtotstarbeks valdavalt väikeelamu reservmaa (EVR), ala kirdenurgas tööstuse ja ladude reservmaa (TR) ning ülejäänud alal haljasmaa (H) ja looduslik rohumaa (AH). Kavandatud tegevusega on plaanis kaotada planeeringualal väikeelamu reservmaa juhtotstarve ning asendada see tööstuse ja ladude maa juhtotstarbega (T) ringmajanduskeskuse jaoks vajalikus osas. Plaanis on oluliselt laiendada haljasmaa juhtotstarvet (H), sealhulgas ala kirdenurgas asuva tööstuse ja ladude reservmaa arvelt (TR) ning ala idaosas asuva loodusliku rohumaa (AH) arvelt. Üldplaneeringus loodusliku rohumaana (AH) tähistatud ala on tegelikkuses metsastatud ning selles osas on alale samuti mõistlik määrata haljasmaa juhtotstarve (H) tegeliku maakasutuse järgi. Täiendavalt lisandub planeeringualale puhkeotstarbelise maa juhtotstarve (AP) avalikuks kasutamiseks mõeldud rekreatsiooniala tarbeks.

Kavandatud tegevuse elluviimisega suureneb looduslikult säilitatava, sealhulgas kõrghaljastatud maa osakaal, mis avaldab positiivset mõju rohevõrgustiku sidususele, liigirikkusele ning planeeringualast lõunasse jäävatele kinnistutele.

Rekreatsiooniala lisamisega paranevad lähipiirkonna inimeste võimalused aktiivseks ajaveetmiseks, samuti laste ja noorte võimalused veeta rohkem aega välitingimustes. Kavandatava tegevuse elluviimisega on plaanis korrastada see osa Lehise kinnistust, kuhu on aastakümnete jooksul viidud ehitusjäätmeid.

Võttes arvesse eeltoodud asjaolusid, ei oma tegevus maakasutuslikust seisukohast olulist keskkonnamõju.

4.2 Maastik

Tegemist on võrdlemisi tasase pinnamoega alaga, mille idaosas kasvab segamets, lääneosas elamualadega piirnevalt lehtpuumets ja -võsa. Ülejäänud kinnistu on valdavas osas kaetud rohttaimedega. Kohati esineb alal ka liigniiskust, eelkõige Jalaka tee 6 ja Reinu tee 6 kinnisute vahel. Planeeringuala lõunaserva jääb ka kuivenduskraav, mis algab Lehise tee 6 kinnistu juurest ning lõpeb Reinu tee 10 kinnistul. Kraav on tänaseks suuresti kinni kasvanud ning veevaba (vt joonis 2).

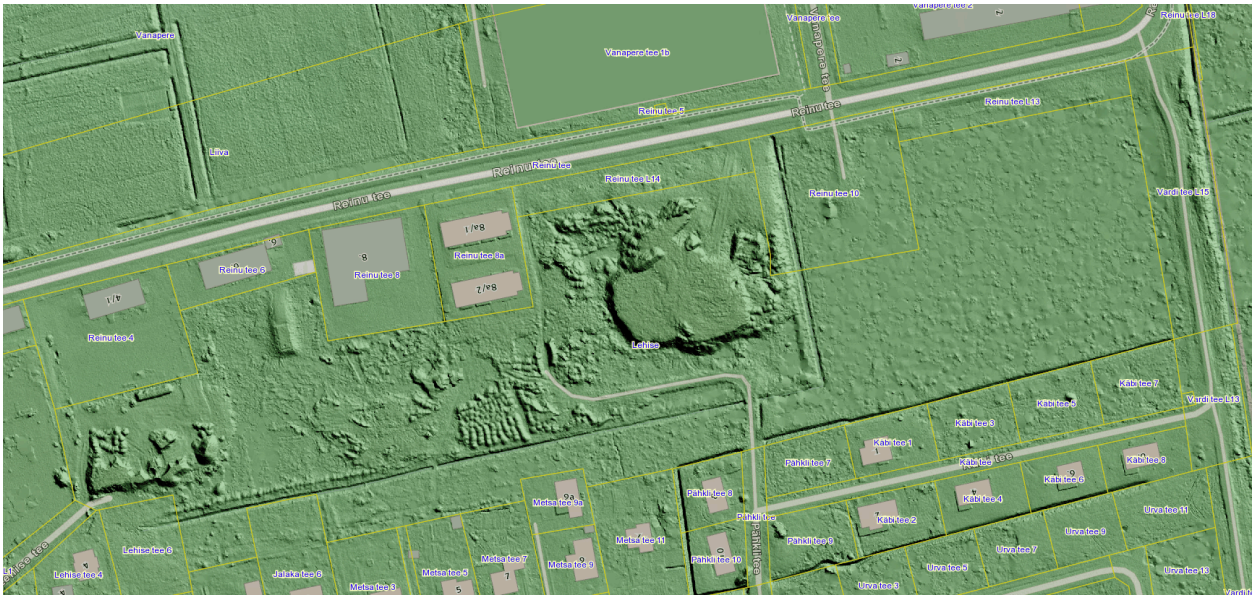
Joonis 2. Planeeringuala lõunaossa jääv kraav.

Kinnistu lääneossa, Lehise tee 6 ja Reinu tee 4 kinnistute vahele on ladestatud mineraalseid ehitusjäätmeid (vt joonis 3). Lisaks on pinnast ja (eeldatavalt) mineraalseid ehitusjäätmeid ladestatud Reinu tee 8a ja Reinu tee 10 kinnistute vahelisele alale. Ladestamise tulemusena on maapinda kõrgust keskmiselt 3 m ning maksimaalselt 5 m võrra tõstetud kokku umbes 3300 m^2 suurusel alal. Kinnistule ladestatud pinnase- ja ehitusjäätmete kuhilad on selgelt tuvastatavad Maa-ameti reljeefikaardil (vt joonis 4).

Kavandatava tegevusega säilitatakse tervikuna ala idaossa jääv mets haljasalana, lisaks säilitatakse elamukruntidega piirnev lehtpuumets ja -võsa. Ringmajanduskeskuse lääne- ja lõunaküljele on kavas ladestatud pinnasest kujundada kaitsevall(id) koos kaitsehaljastusega, mis vähendaksid ringmajanduskeskuse visuaalset mõju ümbritsevatele elamualadele, kuid vähendaksid potentsiaalselt ka muid keskkonnahäiringuid nagu müra või valgusreostus.

Võttes arvesse, et kavandatud tegevusega säilitatakse võimalikult suures osas olemasolevat metsa ja kõrghaljastust, korrastatakse pinnasekuhilate ja ehitusjäätmetega täidetud ala ning rajatakse avalik rekreatsiooniala, võib maastikulisi muudatusi planeeringuala osas pidada positiivseteks. Sellest tulenevalt ei ole ette näha olulist negatiivset mõju maastikule.

Joonis 3. Planeeringuala lääneserva kuhjatud kivid ja pinnas.



Joonis 4. Maa-ameti reljeefikaart planeeringuala kinnistute osas.

4.3 Mõju kaitstavatele loodusobjektidele, sh Natura 2000 võrgustiku aladele

Planeeringualale ega selle vahetusse lähedusse ei jää Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitstavate liikide elupaikasid ega kaitstavaid looduse üksikobjekte. Planeeringualast u 35 m kaugusele itta jääb kohaliku omavalitsuse kaitse all olev Krillimäe

maastikukaitseala, vääriselupaigana vana vähemajandatud kuusik ning III kaitsekategooriasse kuuluva musträhni elupaik. Planeeringualast ca 200 m kaugusele jääb II kaitsekategooriasse kuuluva kanakulli leiukoht ning umbes 400 m kaugusele valgeselg-kirjurähni leiukoht.

Võttes arvesse, et planeeringuala idaosas säilib tervikuna mets ja haljasala ning lõunaosas lehtpuumets ja -võsa, suurem ehitustegevus piirdub ainult ringmajanduskeskuse territooriumi ja vähemal määral rekreatsioonialaga, siis ei ole ette näha, et kavandatav tegevus avaldaks negatiivset mõju eelnimetatud Krillimäe maastikukaitsealale, vääriselupaigale või kaitstavate liikide leiukohtadele.

4.4 Mõju pinnasele, pinna- ja põhjaveele, mõju veekogule

Planeeringualal on kavas pinnast oluliselt teisaldada ringmajanduskeskuse, kaitsehaljastuse ala ning rekreatsiooniala ulatuses. Kuna kinnistule on aastate jooksul ladestatud pinnast ning peamiselt mineraalseid ehitusjäätmeid, tuleb maapinda mitmes kohas tasandada, vajadusel pinnast teisaldada (näiteks kaitsevalli ehituseks). Teatud juhtudel võib osutuda vajalikuks ka pinnase või ehitusjäätmete äravedu. Ülejäänud osas kavandatud tegevus pinnast ei mõjuta, sest säilitatakse võimalikult suures osas kõrghaljastust.

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 avariiolukorras. Suuri õnnetusi ja avariisid eeldada ei ole. Planeeritaval alal on põhjavesi kaitstud. Ringmajanduskeskuse veevarustus ja reovee kanaliseerimine lahendatakse Viimsi valla ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni haldajaga (AS Viimsi Vesi) vastavate lepingute alusel. Sademeveelahendus töötatakse välja detailplaneeringu koostamise jooksul.

Ehitusaegse ja edasise tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist mõju pinnasele, pinna- ja põhjaveele ega veevarustusele.

4.5 Mõju veerežiimile

Eeldatavalt olulist negatiivset mõju veerežiimile ei ole. Mõningasel määral võib ringmajanduskeskuse jaoks kõvakattega platsi rajamine mõjutada ala veerežiimi, kuid pigem on mõju lokaalne. Detailplaneeringu koostamise jooksul on tarvis uurida planeeringuala lõunaossa jääva kraavi puhastamise või süvendamise vajadust. Kuna tegemist oleks olemasoleva rajatise hooldustöö, mitte uue kraavi rajamisega, siis täiendavat mõju sellest ei esineks.

4.6 Mõju mullastikule

Olemasolev mullastik on viimaste aastakümnete jooksul enim mõjutatud alal toimunud pinnasetöödest. Kuna planeerimisdokumendiga kavandatud tööd piirnevad eelkõige just nende aladega, kuhu on ka ladestatud pinnast ja mineraalseid ehitusjäätmeid, siis ei ole olulist mõju mullastikule ette näha.

4.7 Mõju temperatuurile, sademetele, tuulele

Oluline mõju ilmastikule või kliimale puudub.

4.8 Valgus, soojus, kiirgus, lõhn

Hetkel on planeeringuala valgustamata. Ringmajanduskeskuse territoorium on kavas pimedal ajal pidevalt valgustada. Lisaks hakkab tõenäoliselt olema valgustatud osa rekreatsioonialast, kuid selle täpne ulatus selgub edasise projekteerimise käigus. Valgustuse lahendamisel tuleb arvestada läheduses paiknevate elamualadega ja vältida nende ülemäärast valgustamist. Arvestada tuleb EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega. Mõju kõrvalasuvatele elamutele tuleb võimalusel minimeerida kaitsevalli(de) ja kaitsehaljastusega. Kaaluda tuleb öösel väiksema võimsusega valgustusrežiimi kasutamist, mis vähendaks nii valgusreostust kui ka energiatarvet. Eeldavalt ei ole valgusreostus olulise keskkonnamõjuga.

Jäätmete osas tekitavad potentsiaalselt kõige suuremat lõhnareostust biolagunevad köögi- ja sööklajäätmed, kuid nende vastuvõttu jäätmejaamas kavas ei ole, sest neid tuleb koguda tekkekohal ehk igal kinnistul eraldi. Teiste jäätmete puhul ei ole olulist lõhnahäiringut ette näha.

Soojuse- ja kiirgusreostust kavandatava tegevusega ei kaasne, lähtuvalt tegevuse iseloomust.

4.9 Taristu rajamisega kaasnevad mõjud

Joonis 5. Olemasolev juurdepääs planeeringualale Reinu tee L14 kinnistul.

Juurdesõit ringmajanduskeskusele on kavas rajada Reinu tee poolt – sellesse asukoht on juba varasemalt rajatud ka mahasõit (vt joonis 6). Planeeringualast lõunasse jääva, Jaani-VI maaüksuse detailplaneeringus (kehtestatud 11.06.2022) oli ette nähtud ühendada Pähkli tee Reinu teeni. Selline lahendus on kajastatud planeeringuala maakasutuse eskiisil joonisel 1. Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb täiendavalt hinnata sellele suunale sõidutee

väljaehitamise vajadust, sest Pähkli tee, Käbi tee ja nendest lõunasse jäävate kruntide ühendus Reinu teega on tänaseks tagatud Vardi tee kaudu. Tõenäoliselt osutub aga vajalikuks Pähkli tee sihis välja ehitada jalgratta- ja jalgtee, et täiendada kergliiklusteede võrgustikku ning edendada kestlikki liikumisviise kohalikul tasandil. Ühendustee rajamiseks tuleks läbi minna planeeringuala lõunaosas asuvast segapuistust, mis võib vähesel määral avaldada sellele negatiivset mõju.

Ringmajanduskeskuse ühendused vajalike kommunikatsioonidega on kavas lahendad Reinu tee poolt, mistõttu on mõju ülejäänud planeeringualale ning ümbritsevatele kinnistutele minimaalne.

Kavandatud ringmajanduskeskuse asukoht jääb praegusest jäätmejaamast vähem kui 400 m kaugusele ning jäätmejaama liiklust toimub samuti peamiselt Reinu tee kaudu. Sellest tulenevalt ei ole näha ringmajanduskeskuse rajamisest tulenevat olulist liiklussageduse kasvu.

Võttes arvesse kavandatud tegevuse iseloomu, ei kaasne taristu rajamisega eeldavalt olulist keskkonnamõju.

4.10 Ehituskeeluvööndi vähendamisega kaasnevad mõjud

Planeeritava tegevuse elluviimiseks ei ole vaja vähendada ehituskeeluvööndit.

4.11 Müra ja vibratsioon

Müra võib ilmneda lühiajaliselt ehitustegevuse käigus. Lisaks tekib teatud määral müra jäätmejaama ning ringmajanduskeskuse käitamisel (jäätmete paigaldamine mahutitesse sh neid mahutisse visates, veokite transpordil ning konteinerite peale- ja mahalaadimisel). Lähimad eluhooned (ridaelamud) jäävad kavandatava ringmajanduskeskuse territooriumist u 50 m kaugusele lääne suunas (Reinu tee 8a kinnistul). Lõuna suunas on lähimad eluhooned u 70 m kaugusel (Pähkli tee 8 ja Metsa tee 11 üksikelamud). Itta jääb kõrghaljastatud tootmismaa kinnistu ning põhja suunas, teisele poole Reinu teed, jäävad samuti tootmismaa sihtotstarbega kinnistud.

Tallinnas Mustjõe tn 40 kinnistu jäätmejaama projekteerimisel viidi Akukon OY Eesti Filiaali poolt läbi keskkonnamürast põhjustatud müratasemete hindamine (Töö „Jäätmejaam Mustjõe tn 40, Tallinn. Keskkonnamürast põhjustatud müratasemete hindamine“ Akukon OY 2022). Antud objekti puhul jäävad lähimad eluhooned 30-40 m kaugusele. Jäätmejaama kahele küljele on projekteeritud 4,5 m kõrgused mürakaitseekraanid jäätmejaamas tekkiva müra leviku piiramiseks, millega arvestati müratasemete hindamisel. Hinnang näitas, et planeeritava jäätmejaama tööst põhjustatud müratasemed ei ületa kehtestatud tööstusmüra sihtväärtust II kategooria alale (50 dB päevasel ajavahemikul) lähimate eluhoonete juures. Leevendusmeetmete rakendamisel (4,5 m kõrgused mürakaitseekraanid) ulatuvad lähimate müratundlike hoonete territooriumile jäätmejaama tööst põhjustatud üksikud maksimaalsed helirõhutasemed $L_{pA,max}$=40-44…45-49dB.

Eelnevast tulenevalt on vajalik käesoleva detailplaneeringu koostamisel läbi viia keskkonnamüra hinnang ning selgitada välja, kas ja millised meetmed on vaja kasutusele võtta, et lähimate elamuteni ulatuv müratase ei ületaks tööstusmüra sihtväärtust II kategooria aladele. Eelduste kohaselt on võimalik see tase leevendavate meetmetega saavutada ning seega ei ole olulist mürahäiringut või vibratsiooni ümberkaudsetele aladele ette näha.

Müratasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva

müra normtasemed ja müratasemе mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (KeM määrus nr 71) lisa 1 tabelis toodud II kategooria ala tööstusmüra sihtväärtust, milleks on 50 dBA päeval ja 40 dBA öösel. Sihtväärtust rakendatakse tulenevalt atmosfääriõhu kaitse seaduse § 56 lg 2 punktist 2, mille kohaselt on müra sihtväärtus suurim lubatud müratase uute üldplaneeringutega aladel.

Maksimaalne müratase ei tohi ületada tööstusmüra korral vastava mürakategooriaga alal müra liigile kehtestatud normtaset rohkem kui 10 dB (KeM määrus nr 71 § 6 lg 2). Mürahinnangu koostamisel arvestada keskkonnaministri 03.10.2016 määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“. Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus kell 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtaset. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaset. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruses nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.

Ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

4.12 Mõju välisõhu kvaliteedile

Ringmajanduskeskuse, juurdepääsutee ning teatud määral ka rekreatsiooniala rajamisel võib lühiajaliselt õhku paiskuda tolmu. Jäätmejaama ja ringmajanduskeskuse opereerimisel ei ole ette näha olulist negatiivset mõju välisõhu kvaliteedile, sest alal toimub välitingimustes ainult jäätmete kogumine mahutitesse, mitte nende käitlemine või ümbertöötlemine. Ringmajanduskeskuse hoones on perspektiivis ette näha esemete ja materjalide korduskasutuseks ettevalmistamist, kuid antud tegevus toimuks sisetingimustes ja välisõhu kvaliteeti ei mõjuta.

Eelnevast tulenevalt saab eeldada, et olulist mõju välisõhu kvaliteedile ei avaldu. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis vajaksid keskkonnaluba välisõhu saastamiseks.

4.13 Jäätme- ja energiamahukus, loodusvarade kasutus

Kavandatava tegevuse elluviimisega st ehitustegevuse käigus tekib jäätmeid, kuid mitte olulises koguses. Kuna tegemist on jäätmejaama ja ringmajanduskeskusega, siis on kavandatud tegevuse põhieesmärk esemete, ehitusmaterjalide jmt võimalusel uuesti kasutusse suunamine, korduskasutuseks ettevalmistamine, jäätmete liigiti kogumine ja nende suunamine ringlusse. Ringmajanduskeskuses ei töödelda kohapeal jäätmeid ümber.

Ringmajanduskeskuse ehitamisel on kavas võimalikult palju ära kasutada kinnistule ladestatud pinnast näiteks kaitsevalli(de) ehitamisel, et vähendada vajadust tuua selleks otstarbeks juurde materjale kuskilt kaugemalt.

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.

4.14 Tegevusega kaasnevate avariiolukordade esinemise võimalikkus

Keskkonna- või terviseohtlike avariiolukordade esinemine on nõuetekohase tegevuse korral

vähetõenäoline. Kinnistul kogutakse kohalikelt elanikelt ohtlikke jäätmeid, näiteks mootori- ja määrdeõlisid, värve, liime, vaike, ohtlikke aineid sisaldavaid pesuaineid jmt, kuid seda tehakse väikeses mahus ning nende jäätmete ümbertöötlemist kinnistul ei toimu. Ringmajanduskeskuse opereerimisel tuleb järgida kõiki asjakohaseid ohutusnõudeid, lekete tuvastamisel või avariide juhtumise korral tuleb reostus koheselt ja nõuetekohaselt likvideerida.

4.15 Sotsiaalmajanduslikud mõjud

Kavandatava tegevusega luuakse eeldused jäätmetekke vähendamiseks, jäätmete korduskasutuseks ettevalmistamiseks ning nende ringlussevõtuks. Viimsi elanikele muutub mugavamaks jäätmejaama kasutamine ning ringmajanduskeskuses tekib võimalus oma vanu esemeid töökorda seada, renoveerida või võtta kasutusse kellegi teise poolt vajaduse kaotanud esemeid ja materjale.

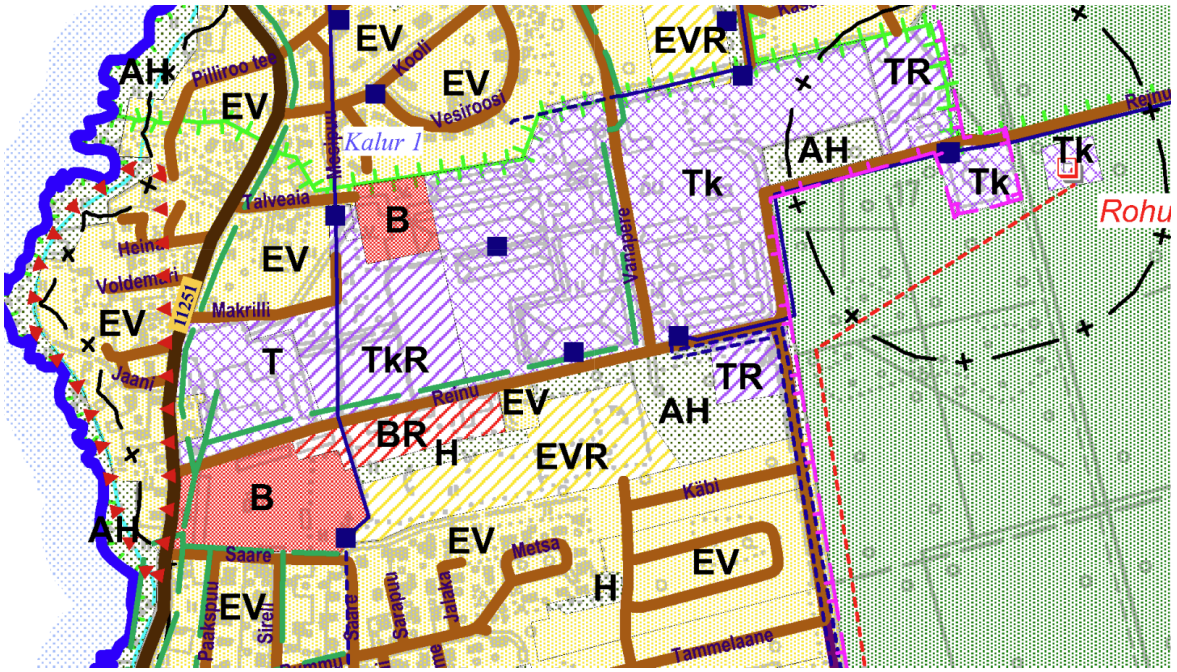
Planeeringuala on kavas korrastada selles ulatuses, kuhu on kuhjatud pinnast ja ehitusmaterjale, lisaks on alale kavas rajada rekreatsiooniala, mis suurendab kohalike elanike võimalusi aktiivseks vaba aja veetmiseks välitingimustes.

Negatiivne mõju võib avalduda Reinu tee 8a kinnistul asuvatele ridaelamutele ning planeeringualast lõunasse jäävatele elamukinnistutele, kuna ringmajanduskeskus võib teatud hetkedel tekitada müra ning ei pruugi olla kõigile elanikele visuaalselt sobilik. Samas tuleb arvestada asjaoluga, et Reinu tee põhjaosa ning Reinu tee ja Vardi tee nurk on kehtiva üldplaneeringu kohaselt määratud eelkõige tööstuse ja ladude maaks ning lõunapoolne külg suuresti ärimaaks, mistõttu on tegemist keskkonda sobituva maakasutusega.

Eelnevast võib järeldada, et vallaüleselt on ringmajanduskeskusel selgelt positiivne sotsiaalmajanduslik mõju ning vähesel määral negatiivset sotsiaalmajanduslikku mõju võib avalduda ainult vahetult planeeringualaga piirnevate kinnistute elanikele.

4.16 Ruumiline mõju

Reinu teest lõunas on kehtiva Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga maa kasutamise juhtotstarbeks määratud ärimaa (B), äri reservmaa (BR), väikeelamu (reserv)maa (EV ja EVR), haljasmaa (H) ning tööstuse ja ladude reservmaa (TR) (vt joonis 6). Reinu teest põhja pool on üldplaneeringus maa kasutamise juhtotstarbeks määratud tööstuse ja ladude maa (T) ning kergetööstuse (reserv)maa (TkR). Seega moodustab Reinu tee piirkond kohaliku tasandi tööstusala, millega piirneb vahetult lõunas elamumaa. Käesoleva detailplaneeringuga on kavas Lehise kinnistu lõunaossa jääv väikeelamu reservmaa (EVR) asendada haljasmaa (H) ning puhkeotstarbelise maaga (AP), mis võimaldab luua tööstuspiirkonna ning elamualade vahele haljastatud puhverala. Reinu tee 8a kinnistust läände, Reinu tee 8 kinnistule jääb olemasolev ladu-olmehoone ning põhjast piirneb Reinu tee 8a Reinu teega. Seega ei ole võimalik antud elamumaa kinnistut enam tööstusest puhveralaga eraldada. Küll aga on võimalik luua haljastatud ja kaitsevalliga puhverala Reinu tee 8a kinnistu ning kavandatud ringmajanduskeskuse vahele.



Joonis 6. Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu maakasutuse plaanist.

Positiivselt panustab piirkonna ruumilisse kvaliteeti ehitusjäätmetega risustatud ala korrastamine. Lisaks võimaldab planeeringulahendus luua kohalikele elanikele rekreatsiooniala, mis tõstab piirkonna ruumilist kvaliteeti ning pakub kohalikele elanikele võimalusi vaba aja veetmiseks.

Metsastatud või kõrghaljastatud alad on kavas valdavas enamuses säilitada, sealhulgas säilib tervikuna planeeringuala idaossa jääv segamets ning planeeringuala lõunaserva jääv lehtpuumets ja -võsa.

Kavandatava tegevusega eeldatavalt olulist ruumilist mõju ei kaasne, lähtuvalt tegevuse iseloomust. Vähene negatiivne mõju, mida ringmajanduskeskus ümbritsevale piirkonnale avaldab, on piiratud konkreetselt ringmajanduskeskuse jaoks mõeldud alaga ning neid mõjusid on omakorda võimalik piirata ja leevendada kaitsevalli(de) ja -haljastusega.

4.17 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.

Kõige olulisemate võimalike mõjudena võib välja tuua ringmajanduskeskuse potentsiaalse ebakõla kohalike elanike nägemusega ala esteetilisest väljanägemisest ning teisena võib välja tuua võimalikult mürahäiringuid. Mõlemat võimalikku mõju saab planeeringulahenduse abil oluliselt leevendada ning ei ole näha, et nimetatud kahe mõju või teiste võimalike mõjude koosmõjus kaasneks olulist negatiivset keskkonnamõju.

4.18 Piiriülene mõju

Piiriülene mõju puudub.

5. 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.

Viimsi Vallavalitsus esitas 05.12.2023 kirjaga nr 10-10/5726 detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu ning KSH eelhinnangu seisukoha küsimiseks Keskkonnaametile. Keskkonnaamet jäi 02.01.2024 kirjas nr 6-5/23/24486-2 seisukohale, et lähtudes kavandatud tegevusest, selle asukohast ning teadaolevast informatsioonist, ei kaasne planeeritava tegevusega eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 2^2 mõistes ning strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnaamet tõi oma kirjas siiski välja täiendavalt märkused KSH eelhinnangus loomastiku andmete täiendamiseks, karuputke kolooniate kajastamiseks planeeringualal ning kanakulli leiukohaga seotud ettevaatusabinõude sisseseadmiseks. Detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõud ning KSH eelhinnangut on täiendatud Keskkonnaameti märkuste alusel.

Lisaks küsiti seisukohta Terviseametilt 05.12.2023 kirjaga nr 5731. Terviseamet ei esitanud 04.01.2024 kirjas nr 9.3-4/23/8560-2 vastuväiteid KSH algatamata jätmisele, kuid juhtis täiendavalt tähelepanu erinevatele müra- ja vibratsiooni taset reguleerivatele õigusaktidele, millega detailplaneeringu ja mürahinnangu koostamisel arvestada tuleb. Detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõud ja KSH eelhinnangut on vastavalt Terviseameti märkustele täiendatud.

6. Hindamistulemuste kokkuvõte

6.1 Strateegilise planeerimisdokumendi nimetus ja eesmärk

Nimi: Pringi külas, katastriüksuste Lehise ja Reinu tee L14 detailplaneeringu.

Eesmärk: Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada üks tootmishoone maa krunt, üks looduslikku maa krunt, üks haljasala maa krunt ning üks tee- ja tänavamaa krunt ning anda ehitusõigus tootmishoone maa krundile ringmajanduskeskuse jaoks vajalike ehitiste jaoks. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve väikeelamute reservmaast (EVR) tööstuse ja ladude maaks (T), haljasmaaks (H) ja puhkeotstarbeliseks maaks (AP), tööstuse ja ladude maast haljasmaaks (H) ning looduslikust rohumaast (AH) haljasmaaks (H).

6.2 Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algataja, koostamise korraldaja, koostaja ja kehtestaja nimi ja kontaktandmed

Detailplaneeringu koostamise algataja on Viimsi Vallavolikogu (aadress Nelgi tee 1, Viimsi alevik, 74001 Harjumaa; kontakt volikogu@viimsivv.ee, 6028800), kehtestaja Viimsi Vallavolikogu, korraldaja Viimsi Vallavalitsus (aadress Nelgi tee 1, Viimsi alevik, 74001 Harjumaa; kontakt info@viimsivv.ee, 6028800). Detailplaneeringu koostaja on Viimsi Haldus OÜ (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, 74001 Harjumaa; viire@viimsihaldus.ee, +372 56 502 487).

6.3 Teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega esinev vastuolu või vastuolu puudumine

Detailplaneeringuga on kavas muuta Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu juhtotstarvet vastavalt ptk-s 6.1 toodud eesmärgile.

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

Käesolev detailplaneering ei kuulu KeHJS § 33 lõikes 1 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendi alla sh ei kavandata detailplaneeringu alusel tegevust, mis kuuluks KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste loetellu.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust hinnati KeHJS § 33 lõike 2 punkti 3 ja 4 alusel ning hindamine viidi läbi, lähtudes KeHJS § 33 lõikest 3.

Detailplaneeringu koostamine ei too eelduste kohaselt kaasa olulist keskkonnamõju KeHJS § 2^2 tähenduses. Detailplaneeringuga soovitakse eelkõige näha ette ehitusõigus ringmajanduskeskuse rajamiseks. Soovitud asukoht jääb väljakujunenud tööstuspiirkonna serva ning selle paigutus võimaldab luua haljastatud puhveralad, et eraldada piirnevaid elamumaa kinnistuid kavandatud ringmajanduskeskusest. Kavandatud tegevusega ei kaasne keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase või õhu saastatus või olulist jäätmeteket. Peamised häiringud ümbritsevale keskkonnale on lühiajalised ning piirnevad ajaliselt ehitusperioodiga. Avariiolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel ning ringmajanduskeskuse käitamisel järgitakse 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. Planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju veekeskkonnale. Kavandatav tegevus ei põhjusta kumulatiivset ega piiriülest mõju.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb läbi viia välisõhus leviva müra hinnang ning näha ette vastavad leevendusmeetmed, et ei ületataks keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müratasemе mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (KeM määrus nr 71) lisa 1 tabelis toodud II kategooria ala tööstusmüra sihtväärtust, milleks on 50 dBA päeval ja 40 dBA öösel. Maksimaalne müratase ei tohi ületada tööstusmüra korral vastava mürakategooriaga alal müra liigile kehtestatud normtaset rohkem kui 10 dB (KeM määrus nr 71 § 6 lg 2). Mürahinnangu koostamisel arvestada keskkonnaministri 03.10.2016 määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“. Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus kell 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtaset. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaset. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.

Selleks, et vähendada visuaalseid häiringuid lähedalasuvatele elamumaa kinnistutele, tuleb detailplaneeringuga ette näha vastavad meetmed, näiteks kaitsevall(id) ja -haljastus.

Kinnistul läbi viidud keskkonnaseisundi hinnang, mille raames tehti 4 puurauku pinnasehunniku koostise ja päritolu väljaselgitamiseks, ei leidnud kinnistult ühtegi viidet pinnasereostusele, mistõttu ei ole detailplaneeringu koostamise raames täiendavaid reostusuuringuid vaja teha. Kui ehitustööde ajal kaevetööde käigus ilmneb pinnasereostuse kahtlus (pinnas on ebaloomuliku värvi ja/või lõhnaga), tuleb kaevetööd peatada ja konsulteerida keskkonnaspetsialistiga pinnase

edasise käitlemise osas.

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.

6.5 Õigusaktidega vastuolu esinemine või puudumine

Õigusaktidega ei esine vastuolusid.

6.6 Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega tutvumise aeg ja koht

Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise otsusega saab tutvuda tööaegadel eelneva kokkuleppe alusel Viimsi Vallavalitsuse keskkonnaosakonnas (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, 74001 Harjumaa, tel 6028726). Lisaks saab dokumentidega tutvuda Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris:
https://www.viimsivald.ee/viimsi/vallavalitsus/dokumendiregister/dokumendiregister