

Viimsi

25. juuni 2025 nr

Lubja külas, kinnistute Ingli ja Viimsi tulepaak 232
detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise
hindamise algatamata jätmine

Viimsi Vallavolikogu algatas 18. oktoobri 2022 otsusega nr 36 Lubja külas, kinnistu Ingli detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering), kinnitas lähteseisukohad ning jättis algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata ehitusõigus kogukonnakeskuse, välilaululava ja avalikult kasutatava terviseraja ehitamiseks ning lahendada detailplaneeringuga hoonele juurdepääsud, liikluskorralduse põhimõtted, hoone tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ja maa-ala haljastamise põhimõtted. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11, 12, 17, 19, 20 ja 22 määratud ülesanded, mille loetelu võib menetluse käigus täieneda, kui selleks ilmnevad objektiivsed vajadused.

Detailplaneeringust huvitatud isik tegi 26.05.2023 Viimsi Vallavalitsusele taotluse laiendada planeeringuala, kaasates sinna riigile kuuluva kinnistu Viimsi tulepaak 232. Transpordiamet kui riigimaa volitatud asutus on andnud nõusoleku kinnistu lõunapoolse osa võõrandamiseks detailplaneeringu alusel, tulepaagi alla jääv ning seda ümbritsev maaüksuse osa jääks endiselt riigi omandisse. Planeeringuala laiendamine võimaldab luua hoonestatavast alast põhja poole jäävale alale maastikuarhitektuurse terviklahenduse laululava, lõkkeplatsi ning haljasala jaoks. Suurem planeeringuala võimaldab need erinevad funktsioonid hajusamalt paigutada ning muudab ka ala kasutamise ürituste jaoks paindlikumaks. Tulenevalt eeltoodust võttis Viimsi Vallavolikogu 13.02.2024 vastu otsuse nr 14 detailplaneeringu ala laiendamiseks, hõlmates sinna Viimsi tulepaak 232 kinnistu.

Esialgse detailplaneeringu ala piires (Ingli kinnistul) oli soov muuta üldplaneeringu kohane pereelamumaa (EP₂) ning haljasala, puhke- ja virgestus- ning kaitsehaljastuse maa (HP/PP/KK) üldkasutatavate hoonete jaoks (A). Laiendatud detailplaneeringu ala piires teeb detailplaneering ettepaneku muuta kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B₂) juhtotstarbe haljasala, puhke- ja virgestus- ning kaitsehaljastuse jaoks (HP/PP/HK). Seega on tegemist üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringuga planeerimisseaduse (PlanS) § 142 tähenduses.

PlanS § 142 lg 6 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) koostamise vajalikkust, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. KeHJS § 33 lõike 2 punktide 1 ja

3 kohaselt tuleb 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.

Esialgse detailplaneeringu ala piires koostati KSH eelhindang enne detailplaneeringu algatamist ning esitati see seisukoha võtmiseks Keskkonnaametile. Lähtuvalt nii otsuse lisas toodud KSH eelhindangu tulemustest kui Keskkonnaameti seisukohast, jättis Viimsi Vallavolikogu KSH algatamata. Võttes aga arvesse, et detailplaneering näeb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ette ka planeeringualale lisatud kinnistu ehk Viimsi tulepaak 232 osas ning antud kinnistu jääb tervikuna nii Lubja klindiastangu maastikukaitsealale kui ka Haabneeme klindiastangu maastikukaitsealale, on asjakohane täiendada KSH eelhindangut lisandunud kinnistu osas ning teha uus otsus KSH algatamise vajalikkuse osas lähtuvalt PlanS § 142 lg-st 6.

KSH kaalumisel on lähtutud KeHJS § 33 lõigetes 3–5 sätestatud kriteeriumidest ning asjaomaste asutuste seisukohtadest. Antud juhul koostati strateegilisele planeerimisdokumendile täiendavalt KSH eelhindang ja küsiti seisukohta Keskkonnaametilt. KSH eelhindangu kohaselt ei ole Viimsi tulepaak 232 kinnistu arvelt laiendatud detailplaneeringu puhul 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 mürataseme suurenemist.
2. Teatud mõjuga on ehitustööd, mille mõju on lühiajaline ning nende käigus tekkivate mõjude leevendamiseks on standardsed meetmed. Avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid.
3. Hinnatav detailplaneering ei mõjuta teiste strateegiliste planeerimisdokumentide sisu ega koostamist. Tegemist ei ole strateegilise planeerimisdokumendiga, mis oleks seotud keskkonnakaalutluste integreerimisega teistesse valdkondadesse, samuti puudub seos Euroopa Liidu keskkonnanõuete õigusaktide nõuete ülevõtmisega.
4. Planeeringualale ega selle lähialale ei jää Natura 2000 võrgustiku alasid, riiklikke kaitsealasid, hoiualasid ega püsielupaiku.
5. Planeeringuala lähedusse jääb mitme kaitsealuse liigi elupaik ning üks kaitstav looduse üksikobjekt, kuid kõigi eelduste kohaselt ei avalda planeeringuga kavandatud tegevus neile märgatavat mõju.
6. Piirkonnas asub Lubja klindiastangu maastikukaitseala, Haabneeme klindiastangu maastikukaitseala, kuid planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, lähtuvalt tegevuse iseloomust.
7. 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.

8. Viimsi tulepaak 232 kinnistule, mille osas planeeringuala laiendati, ei nähta detailplaneeringuga ette hoonestust ega ka rajatise peale lõkkeplatsi ning jalg- ja tervisespordiradade, mistõttu on mõju looduslikule maastikule minimaalne.

Keskkonnaamet asus 20.03.2025 kirjaga nr 6-2/25/3522-2 seisukohale, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 2² mõistes ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik PlanS § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus. Keskkonnaamet tegi KSH eelhinnangu osas kolm ettepanekut, millega on eelhinnangu täiendamisel arvestatud.

Lähtudes eeltoodust ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, planeerimiseseaduse § 126 lg 1 punktist 12, § 142 lõikest 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 31 punktist 1, § 33 lõike 2 punktist 3, § 35 lõikest 5,

Viimsi Vallavolikogu
OTSUSTAB:

1. Jätta algatamata Lubja külas, kinnistute Ingli ja Viimsi tulepaak 232 detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.
2. Otsuse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, tel. 6028 800, <http://www.viimsivald.ee/>).
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Atso Matsalu
vallavolikogu esimees

Eelnõu esitaja: Viimsi Vallavalitsus
Eelnõu koostaja: Taavi Rebane, keskkonnaosakonna juhataja

Kooskõlastanud:

Alar Mik	Merit Renlund	Merje Muiso
abivallavanem	vallasekretär	planeeringute osakonna juhataja