

Töö nr 26005452 | 02.06.2026

# Viimsi vallas Metsakasti külas Mäealuse kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang

Aruanne

Tartu 2026

Kristiina Tiits | keskkonnakorralduse spetsialist  
Ingrid Vinn | keskkonnaekspert (litsents: KMH0168)



HENDRIKSON **DGE**

[www.dge.ee](http://www.dge.ee)

# Sisukord

|                                                                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| SISSEJUHATUS .....                                                                                           | 3  |
| 1. KAVANDATAVA TEGEVUSE LÜHIKIRJELDUS.....                                                                   | 4  |
| 2. KAVANDATAVA TEGEVUSE SEOSD ASJAKOHASTE STRATEEGILISTE<br>PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA.....                    | 6  |
| 2.1. Harju maakonnaplaneering 2030+ .....                                                                    | 6  |
| 2.2. Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtiv) .....                                                     | 7  |
| 2.3. Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneering (kehtiv) .....                  | 7  |
| 2.4. Viimsi valla üldplaneering (kehtestamisel) .....                                                        | 7  |
| 2.5. Lähiala detailplaneeringud.....                                                                         | 9  |
| 2.5.1. Viimsi valla Metsakasti küla Muuga tee, Nahka 2 ja Raudtee III vahelise ala detailplaneering<br>..... | 9  |
| 2.5.2. Mäealuse II kinnistu detailplaneering.....                                                            | 9  |
| 3. MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS JA KAVANDATAVA TEGEVUSEGA EELDATAVALT<br>KAASNEV MÕJU .....                | 10 |
| 3.1. Asukoht ja maakasutus .....                                                                             | 10 |
| 3.2. Kaitstavad loodusobjektid, sh Natura 2000 võrgustik .....                                               | 11 |
| 3.3. Geoloogia, pinnas, põhja- ja pinnavesi.....                                                             | 11 |
| 3.4. Kultuuriväärtused .....                                                                                 | 13 |
| 3.5. Müra, välisõhu kvaliteet, vibratsioon .....                                                             | 14 |
| 3.6. Jäätmekäitlus.....                                                                                      | 16 |
| 3.7. Kliima.....                                                                                             | 16 |
| 3.8. Sotsiaalmajanduslik olukord.....                                                                        | 17 |
| 3.9. Kumulatiivsed mõjud .....                                                                               | 17 |
| 4. KOKKUVÕTE .....                                                                                           | 18 |

## Sissejuhatus

Käesolev keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang on koostatud Viimsi vallas Metsakasti külas Mäealuse kinnistu detailplaneeringu (DP) kavandatavate tegevustega kaasneva võimaliku keskkonnamõju väljaselgitamiseks, mille tulemusena selgub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks või mittealgatamiseks. KSH eelhindangu aluseks on Mäealuse kinnistu detailplaneeringu algatamise taotluse planeeringulahenduse skeem.

Töö käigus hinnatakse võimalikke mõjusid keskkonnale ning vajadusel nähakse ette leevendavad meetmed ebasoodsa keskkonnamõju minimeerimiseks ja/või vältimiseks.

Käesolev KSH eelhindang on koostatud vastavuses keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusega (edaspidi ka KeHJS; vastu võetud 22.02.2005, viimase redaktsiooni jõustumise kuupäev 18.03.2026).

Keskkonnamõju on keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse<sup>1</sup> (edaspidi ka KeHJS) § 2<sup>1</sup> kohaselt kavandatava tegevusega või strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega eeldatavalt kaasnev vahetu või kaudne mõju keskkonnale, inimese tervisele ja heaolule, kultuuripärandile või varale. Vastavalt KeHJS-e § 2<sup>2</sup> peetakse keskkonnamõju oluliseks, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

KSH kohustuslikkus on sätestatud KeHJS-i § 33 lg 1. Kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS-i § 33 lõike 1 kohaselt KSH kohustusega tegevuste hulka, kuid sama paragrahvi lõike 2 kohaselt tuleb KSH algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga või kui kavandatakse tegevust, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju. Määruse nr 224 § 13 p 2 ja p 8 kohaselt tuleb anda eelhindang infrastruktuuri ehitamise valdkonda kuuluvate järgmise tegevuste korral:

- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamine;

Käesoleval planeeringualal kavandatakse rajada uut äri-, kaubandus- ja/või teenindushoonet, mistõttu on eelhindangu andmine määruse nr 224 kohaselt nõutav.

Eelhindangu koostamisel on lähtutud KeHJS § 33 lg 4 ja lg 5 toodud kriteeriumitest.

Käesolev töö on koostatud OÜ Hendrikson & Ko poolt keskkonnaekspert Ingrid Vinn juhtimisel.

---

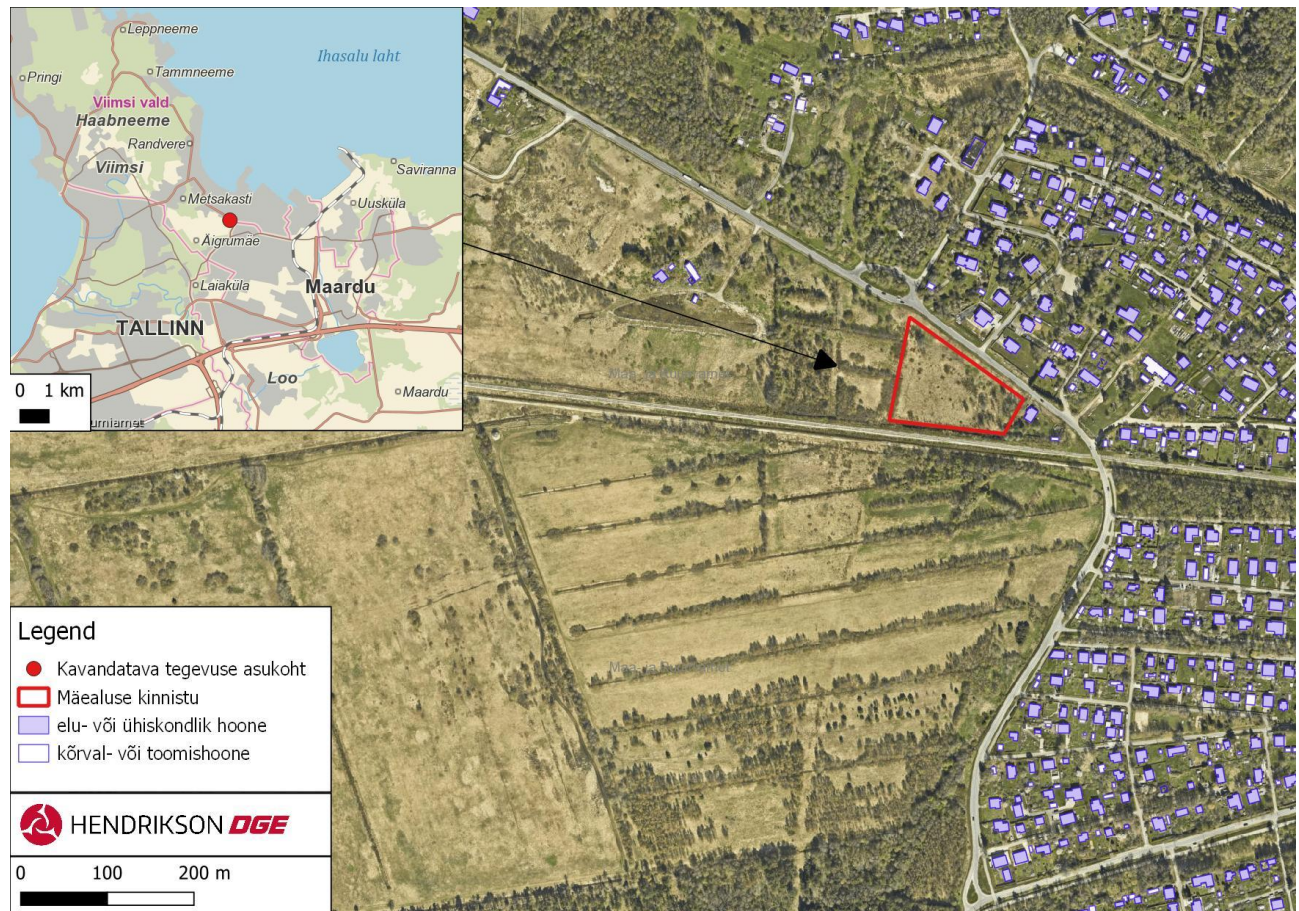
<sup>1</sup> <https://www.riigiteataja.ee/akt/118032026011>

## 1. Kavandatava tegevuse lühikirjeldus

Planeeritav ala paikneb Harju maakonnas Viimsi vallas Metsakasti külas. Planeeringualaks on Mäealuse kinnistu (KÜ 89001:001:2875). Katastriüksuse pindala on 11 780 m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringu eesmärk on määrata kinnistule ehitusõigus kooskõlas Viimsi valla koostamisel oleva üldplaneeringuga. Koostatavas üldplaneeringus on osale kinnistust kavandatud ettevõtlusala juhtotstarve. Detailplaneeringu koostamisega kavandatakse kinnistule ärimaa sihtotstarbe määramist, arvestades üldplaneeringus sätestatud põhimõtteid.

Koostamisel olev üldplaneering muudab planeeringuala osas kehtivat üldplaneeringut maa juhtotstarbe osas.

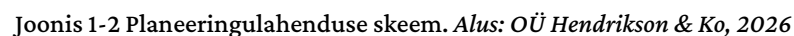


Joonis 1-1. DP ala asukohakaart. Aluskaart: Maa ja -Ruumiamet 2026

Katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa, täpsemalt looduslik rohumaa.

Planeeringualal olemasolev hoonestus puudub. Olemasolevad tehnovarustuse (vesi, elekter, kanalisatsioon jmt) liitumised alal puuduvad.

Kavandatava detailplaneeringuga luuakse võimalus koostatava üldplaneeringuga määratava ettevõtlusala kasutuselevõtuks ning piirkonna külade (Metsakasti, Äigrumäe, Muuga) elamualade lähedusse ärifunktsiooniga maakasutuse kavandamiseks.



## 2. Kavandatava tegevuse seosed asjakohaste strateegiliste planeerimisdokumentidega

Alljärgnevalt tuuakse ülevaade planeeringuga seotud asjakohastest planeerimisdokumentidest, milleks on:

- Harju maakonnaplaneering 2030+;
- Viimsi valla üldplaneering (kehtiv);
- Viimsi valla üldplaneering (kehtestamisel);
- lähiala detailplaneeringud.

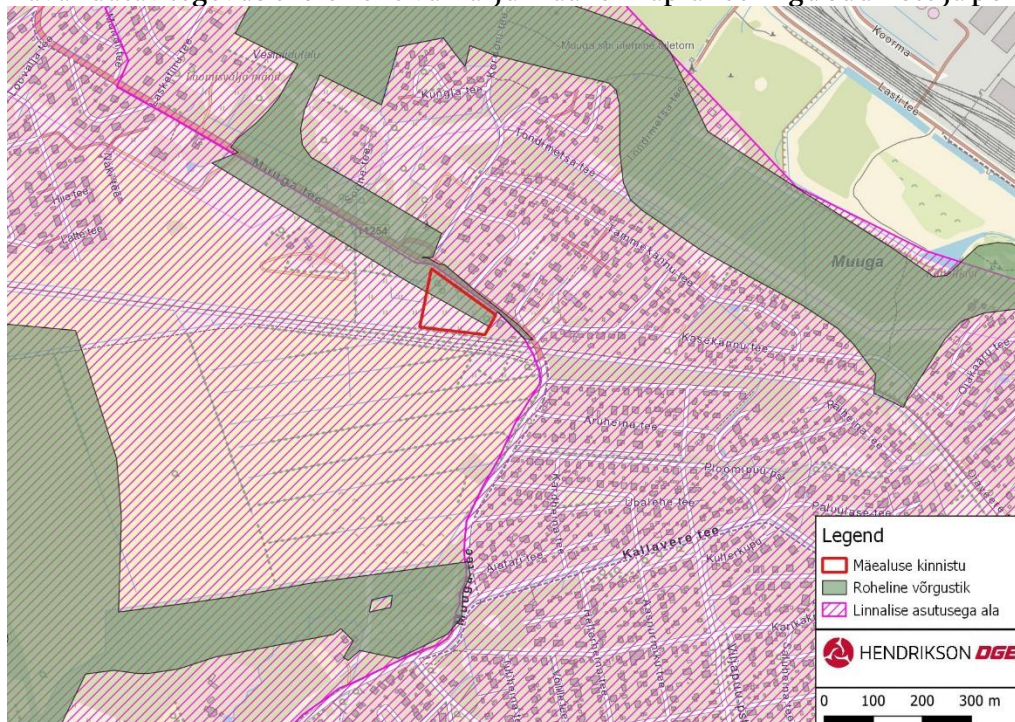
### 2.1. Harju maakonnaplaneering 2030+

Harju maakonnaplaneeringu 2030+<sup>2</sup> lahenduse järgi jääb DP ala linnalise asutusega alale. Linnalise asutusega ala on kompaktse asutuse arenguks sobilik ala, mida iseloomustab erinevate maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsed teede- ja tehnovõrgud ja mitmekesiste teenuste ning töökohtade olemasolu kohapeal. Maakonnaplaneeringu eesmärk on koondada kahaneva rahvastiku tingimustes asustust sh ressursse (teenuste tarbijaid, tööjõudu, tehnilist infrastruktuuri, ettevõtlust) ja arendada edaspidi juba välja kujunenud kompaktseid polüfunktsionaalseid asustusalasid. Polüfunktsionaalsed alad aitavad paremini säilitada ka neid ümbritsevate maapiirkondade elujõulisust. Isetoimiv polüfunktsionaalne keskus eeldab, et teenuste ja töökohtade kättesaadavus kohapeal on piisav selleks, et valdav osa elanikest ei peaks igapäevaselt pendeldama suurematesse keskustesse.

Harju maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt jääb kavandatav tegevus osaliselt roheline võrgustiku alale.

Maakonnaplaneeringus on toodud, et linnalise asutusega aladele ulatuvad roheline võrgustiku osad on eelkõige puhkeotstarbelised. Roheline võrgustikuga kattumine ei välista otseselt linnalise asutusega alal ehitustegevust, kui säilivad roheline võrgustiku ökoloogilised ja puhkeväärtused ning toimivus. Rohealade piire ja kasutustingimusi täpsustatakse üldplaneeringutega.

Kavandatav tegevus ei ole kehtiva Harju maakonnaplaneeringu suuniste ja põhimõtetega vastuolus.



Joonis 2-1 Mäealuse kinnistu paiknemine roheline võrgustiku ja linnalise asutusega ala suhtes. Aluskaart: Maa- ja Ruumiamet 2026

<sup>2</sup> [Rapla maakonnaplaneering 2030+](#) on kehtestatud riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/80

## 2.2. Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtiv)

Viimsi vallas reguleerib maakasutust ja ehitustegevust kaheksa erineval ajal kehtestatud üld- või teemaplaneeringut. Sealhulgas on eraldi koostatud üldplaneeringud Viimsi valla mandriosale (kehtestatud 2000), Naissaarele (kehtestatud 1997) ning Prangli saarele (kehtestatud 2000). Lisaks on mandriosa üldplaneering osaliselt üle planeeritud Lubja küla klindiasangu üldplaneeringuga (kehtestatud 2008) ja Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringuga (kehtestatud 2011).

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardi alusel asub Mäealuse kinnistu kaitsehaljastusmaal ja väikeelamu reservmaal.

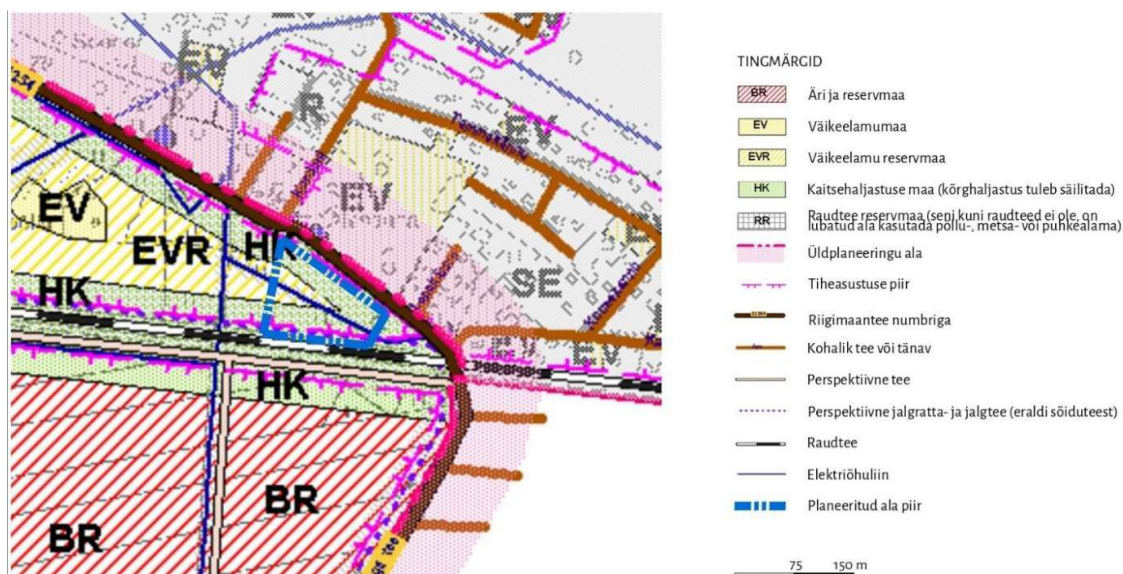
Kavandatav tegevus ei ole kooskõlas hetkel kehtiva Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga.

## 2.3. Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneering (kehtiv)

Kehtiva Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 12.04.2011 otsusega nr 21) kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusalal osaliselt kaitsehaljastusmaal (KM) ja osaliselt väikeelamu reservmaal (EVR).

Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on kaitsehaljastuse maa keskkonnakaitseline kahjulike tegurite mõju vältimiseks või leevendamiseks mõeldud maa. Kaitsehaljastuse maal tuleb säilitada kõrghaljastus ja selle puudumisel istutada täiendavat kõrghaljastust. Istutatav kaitsehaljastuse ulatus määratakse detailplaneeringuga. Detailplaneeringu puudumisel tuleb alal säilitada olemasolev looduslik haljastus.

Kavandatav tegevus ei ole kooskõlas hetkel kehtiva Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringuga.



Joonis 2-2 Väljavõte Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu tsoneeringukaardist, planeeringuala asukoht on tähistatud sinise kontuurjoonega.

## 2.4. Viimsi valla üldplaneering (kehtestamisel)

Viimsi vallas uus üldplaneering võeti Viimsi Vallavolikogu poolt 23.04.2026 vastu. Üldplaneeringu kaardirakenduse kohaselt asub Mäealuse kinnistu ettevõtlusalal ning väärtusliku avamaastiku alal (vt joonis 2-3).

Üldplaneeringu seletuskirja eelnõu kohaselt on ettevõtlusala kaubandus-, büroo-, majutus-, tootlustus või muu teenindusotstarbeliste ehitiste jaoks kasutatav maa-ala ning tootmisega seotud tegevuse maa-ala, sh tööstus-, laohoone, põllumajanduse-, metsa-, jahi- ja kalamajandushoonete alune maa-ala. Ettevõtlusala on ka vallaülese tähtsusega tehnorajatiste ala, mis on seotud kütte-,

vee-, gaasi- ja elektrivarustusega, sh gaasitankla, päikese- ja tuuleelektrijaamade jms taastuenergia jaamade, ringmajanduse- ja muu jäätmemajanduse ala.

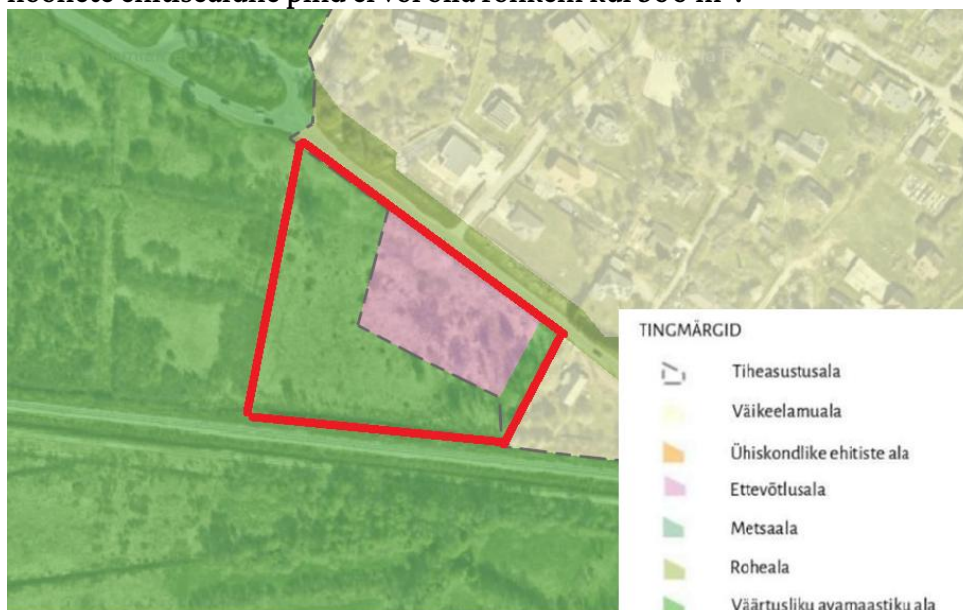
Ettevõtlusala arendamisel tuleb detailplaneeringuga määrata elluviimise kava, mille esimene etapp peab sisaldama tingimusi, millega tagatakse üldplaneeringu juhtotstarvetele vastava lahenduse elluviimine (sh hoidumis- ja muud servituudid, korteriomandi seadmise võimalikud piirangud, muud kokkulepped).

Üldplaneeringuga on ettevõtlusalale seatud muuhulgas järgmised maakasutus- ja ehitustingimused:

- Üldplaneeringuga ettevõtlusala krundi suurust ei määrata. Määratakse vajadusel detailplaneeringuga.
- Üldplaneeringuga ettevõtlusala hoonete arvu ei seata. Määratakse vajadusel detailplaneeringuga.
- Täisehitusprotsent on kuni 50%.
- Hoone lubatud suurim kõrgus on üldjuhul 12,5 m.
- vajalik on kõrguslik liigendamine (nt detailplaneeringuga määratakse, et lubatud kõrgust võib hoonekompleksi või hoone puhul rakendada pooles ulatuses vms), muuhulgas tuleb arvestada naaberhoonete kõrgusega (st uue hoone kõrgus ei või olla naaberhoonest kõrgem kui 4 m);
- kaalutlusotsusega määratakse detailplaneeringus siin peatükis määratud kõrgusest madalam kõrgus, kui see on asjakohane toetamaks piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi.
- üldjuhul ei ole lubatud piirdeaedade ehitamine teepoolisel alal, erandina on piirdeaed lubatud ladudele, platsidele ja aladele, kus on see vajalik ohutusest tulenevalt.
- Krundi pindalast peab vähemalt 15% moodustama kõrghaljastatud terviklikult kujundatud maastik (nt park, skväär, puistee, puuderida, kogukonnaaed, mänguväljak ja muu puhkeotstarbeline rajatis vms).

Üldplaneeringu seletuskirja eelnõu kohaselt määratakse väärtusliku avamaastikuna üldplaneeringuga haritav maa, püsirohumaa, väärtuslik põllumajandusmaa ning põllumajandustegevust otseselt toetavad ehitised (sh loomade varjualused ja loomade treeningrajatised). Avamaastik on Viimsi kontekstis selle vähesuse tõttu eriliselt väärtuslik, tagamaks maastiku mosaiiksust ja rohevõrgustiku toimivust.

Tegemist ei ole üldjuhul hoonestamiseks ette nähtud maakasutuse juhtotstarbega. Kohalik omavalitsus võib põhjendatud juhul lubada hoonete ehitamist ning sel juhul on täisehitusprotsent kuni 5%, mida arvestatakse väärtusliku avamaastiku alale jääva krundi osa pindalast, ning kõigi hoonete ehitisealune pind ei või olla rohkem kui 300 m<sup>2</sup>.



Joonis 2-3 Väljavõte koostamisel oleva üldplaneeringu veebikaardist (26.05.2026). Planeeritav ala on tähistatud punase kontuurjoonega

## 2.5. Lähiala detailplaneeringud

### 2.5.1. Viimsi valla Metsakasti küla Muuga tee, Nahka 2 ja Raudtee III vahelise ala detailplaneering

Viimsi vallavalitsus on kehtestanud 17.09.2013 Viimsi valla Metsakasti küla Muuga tee, Nahka 2 ja Raudtee III vahelise ala detailplaneeringu (osaline)<sup>3</sup>. Planeeringu eesmärgiks oli üldplaneeringu muutmise maatulundusmaast väikeelamute maaks. Samuti elamukvartali kavandamine (ühe- ja kahepereelamud). Lisaks elamisfunktsioonile kavandatakse antud piirkonda ka terviklik teedevõrk, rohelised koridorid ja rekreatsioonialad ning vastavalt nõudlusele sotsiaal- ja äriobjektid.

Käesolevaks hetkeks on moodustatud planeeringuga ette nähtud krundid, kuid muus osas ei ole planeeringut realiseeritud.



Joonis 4-2-1 Väljavõte Viimsi valla Metsakasti küla Muuga tee, Nahka 2 ja Raudtee III vahelise ala detailplaneeringu põhijoonisest. Linnaruumi OÜ, 20.09.2013

### 2.5.2. Mäealuse II kinnistu detailplaneering

Viimsi vallavalitsus on kehtestanud 11.06.2002 Mäealuse II kinnistu detailplaneeringu, mille eesmärgiks oli kinnistu planeerimine väikeelamukruntideks, ehitusõiguse määramine ja elamukruntide varustamine tehnovõrkudega<sup>4</sup>.

Käesolevaks hetkeks on planeering realiseeritud.



Joonis 2-4-2 Väljavõte Mäealuse II kinnistu detailplaneeringu detailplaanist. Arhitektibüroo KOOT & KOOT, 2002

<sup>3</sup> <https://planeeringud.ee/plank-web/#/planning/detail/30112955>

<sup>4</sup> <https://planeeringud.ee/plank-web/#/planning/detail/30113267>

### 3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus ja kavandatava tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju

Vastavalt KeHJS § 33 lg 5 tuleb strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva keskkonnamõju ja eeldatava mõjuala hindamisel lähtuda järgmistest kriteeriumidest:

- 1) mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöörduvus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju;
- 2) oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus;
- 3) mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond;
- 4) eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus;
- 5) mõju kaitstavatele loodusobjektidele;
- 6) eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale.

Ekspertühm on mõju hindamisel lähtunud kõigist seadusest tulenevatest kriteeriumidest ning ekspertühma hinnangul puudub kavandataval tegevusel oluline mõju järgnevates kriteeriumites, mida eelhinnangus järgnevalt täpsemalt ei käsitleta:

- piiriülene mõju – kavandataval tegevusel puudub piiriülene mõju;
- õnnetuste esinemise võimalikkus - detailplaneeringuga ei kavandata sellist tegevust, mis võiks kaasa tuua olulise õnnetuste esinemise ohu.

Käesolevas peatükis on hinnatud täpsemalt kavandatava tegevusega kaasnevat mõju maakasutusele, kultuuriväärtustele, pinnasele, pinna- ja põhjaveele, kaitstavatele loodusobjektidele (sh Natura 2000 alad) ja rohevõrgustikule ning sotsiaalmajanduslikule olukorrale, samuti ka kumulatiivset mõju.

Planeeringuala keskkonnatingimuste kirjeldamiseks on kasutatud andmeid, mis on avalikult kättesaadavad erinevatest andmebaasidest (EELIS, Maa- ja Ruumiameti kaardirakendused, Keskkonnaportaali, KOTKAS).

#### 3.1. Asukoht ja maakasutus

##### Olemasolev olukord

Planeeringuala asub Viimsi vallas Metsakasti külas Muuga tee ääres Mäealuse maaüksusel (89001:001:2875).

Katastriüksus piirneb järgmiste katastriüksustega: Muuga tee L13 (KÜ 89001:001:2876; transpordimaa 100%), Soone (KÜ 89001:001:2244; maatulundusmaa 100%), Viimsi raudtee R3 (KÜ 89001:010:3194; transpordimaa 100%), Muuga tee 41 // Kivisaare (KÜ 89001:001:2518; elamumaa 100%).

Planeeringuala asub hästi ligipääsetavas asukohas - Muuga tee ääres (kõrvalmaantee 11254). Planeeringualaga piirneb vahetult munitsipaalomandis olev kergliiklustee. Samuti paiknevad planeeringuala läheduses Viimsi vallasisesed bussiliine teenindavad bussipeatused.

Planeeringualal esineb vahelduvat taimkatet, sealhulgas lagedamaid alasid, võsastunud piirkondi ning üksikuid suuremaid puid.

Planeeringualast kirde suunas, üle Muuga tee, paikneb elamurajoon (Muuga küla). Lääne suunas asub hoonestamata maatulundusmaa. Planeeringualast vahetult ida poole jääb hoonestatud elamumaa ning üle Muuga tee kagusse jääb Maardu linna haldusalasse jääv elamurajoon.

#### Eeldatav mõju

Üldplaneeringu kohaselt asub ala tiheasustusega alal. Planeeringuga taotletav on kooskõlas kehtestamisel oleva üldplaneeringus määratud juhtotstarbega.

DP-ga kavandatakse seni hoonestamata maatulundusmaale uue äri-, kaubandus- ja/või teenindushoone rajamist.

Maastiku muutus planeeringuala väljaarendamisel on märgatav, senise loodusliku rohumaa asemele on kavandatud elamualad. Arendusala paikneb olemasoleva elurajooni kõrval ning moodustab selle loogilise laienduse, mistõttu ei ole kavandatava tegevuse puhul maastikule ega maakasutusele ette näha olulist ebasoodsat keskkonnamõju. Kavandatav tegevus vastab kehtestamisel oleva Viimsi valla üldplaneeringu juhtotstarbega.

### 3.2. Kaitstavad loodusobjektid, sh Natura 2000 võrgustik

#### Olemasolev olukord

Eesti looduse infosüsteemi (edaspidi ka EELIS) alusel ei jää planeeringualasse looduskaitseaduse alusel kaitstavaid loodusobjekte. Planeeringualast ca 2,4 km kaugusele jääb kaitseala Pirita jõeoru maastikukaitseala (KLO1000216), mis kuulub ühtlasi ka Natura 2000 võrgustikku (Pirita loodusala; RAH0000039).

Planeeringualast ca 240 m kaugusele jääb järgmiste III kaitsekategooria kaitsealuse liigi, vööthuul-sõrmkäpp (*Dactylorhiza fuchsii*; KLO9343736), leiukoht (vt joonis 3-3).

#### Eeldatav mõju

Arvestades asjaolu, et projektiga plaanitavad ehitustööd on lokaalse mõjuga ja mõjuala piirduv kavandatavate ehitustööde asukohaga, siis ei ole põhjust eeldada kaitsealadele ja III kategooria kaitsealusele liigile olulist ebasoodsat mõju. Mõju kaitsealale ning Natura 2000 võrgustiku alale puudub.

Kavandatava DP ala suhtes ei ole põhjust eeldada olulise ebasoodsa mõju kaasnemist kaitsealadele ja kaitsevatele liikidele.

### 3.3. Geoloogia, pinnas, põhja- ja pinnavesi

#### Olemasolev olukord

Planeeringuala geoloogilise pinnakatte meresetted - klibu, liiv, möll, saviliiv, liivsavi, savi, sapropeel. Aluspõhja moodustavad Kambriumi ladestu Ladestiku 2 Lükati kihistu rohekashall aleuriitne savi ja aleuriitne liivakivi (Põhja-Eesti struktuur-fatsiaalses vööndis), rohekashall savi ja hall aleuroliit (Lääne-Eesti struktuur-fatsiaalses vööndis).

Keskkonnaportaali andmete alusel ei asu planeeritav alal jääkreostusobjekte.

Maa- ja Ruumiameti 1:50 000 geoloogilise kaardi põhjavee kaitstuse hinnangu kohaselt jääb kavandatava tegevuse ala valdavalt piirkonda, kus põhjavesi on maapinnalt lähtuva reostuse suhtes suhteliselt kaitstud.

Kinnistul ei asu veeseaduse § 3 kohaseid veekogusid. Lähim veekogu, Käära oja (VEE1400033), jääb planeeringualast ca 240 m kaugusele.

Planeeringualal puurkaevusid ei asu. Lähim puurkaev PRK0011395, jääb kavandatavast tegevusest ca 27 m kaugusele. Puurkaevule on kehtestatud 10 m hooldusala, kuhu kavandatav tegevus ei ulatu.

## Veevõtt, heit- ja sademevee juhtimine

Planeeringualal olemasolevad tehnovarustused puuduvad. Planeeringualal on kavandatud liitumine ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga.

Viimsi valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava vastuvõtmine aastateks 2024-2036<sup>5</sup> (edaspidi ka Viimsi valla ÜVK) kohaselt ei ole sademevesi Viimsi vallas ühisveevärgi ja kanalisatsiooni osa, mistõttu on sademevee juhtimine ühiskanalisatsiooni keelatud. Kuna Viimsi vallas ei ole sademeveesüsteemid ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni osad, on Viimsi Vallavolikogu poolt 18.05.2021 vastu võetud määrus nr 15 „Viimsi valla sademeveesüsteemide kasutamise eeskiri“<sup>6</sup>.

Viimsi valla sademeveesüsteemide kasutamise eeskiri (edaspidi ka eeskiri) reguleerib sademe- ja дренаazivee või muu pinnase- ja pinnavee ärajuhtimise nõudeid ja tingimusi ning teenuse osutamise ja kasutamise korda Viimsi vallas. Eeskiri on kohustuslik täitmiseks kõigile Viimsi vallas asuvatele juriidilistele ja füüsilistele isikutele.

Eeskirja kohaselt tuleb planeerida kõik rajatised, mis on vajalikud sademevee ärajuhtimiseks.

Sademevee lahenduste planeerimisel tuleb eelistada looduslähedasi lahendusi (sh kohtkäitlus), mida vajadusel kombineeritakse piirkonna olemasoleva tavapärase lahendusega.

Sademevee käitlemise lahenduste kavandamisel tuleb eelistada vee saastumist vähendavaid ja imbumist soodustavaid lahendusi, sealjuures on kohustuslik:

- määrata võimalused ärajuhitava sademevee suunamiseks valgala põhiveejuhtmesse või suublasse;
- määrata erinevate tehiskatete ja haljastuse osakaal;
- vett halvasti läbilaskvate katendite, eelkõige parklate ja platside kavandamisel tuleb hinnata saastunud sademevee puhastamise vajadust ja sellest tulenevalt leida lahendused, kas sademevee juhtimiseks haljasalale ja üldjuhul sealt edasi sademeveesüsteemi; sademevee eelpuhastamiseks kohapeal koos juhtimisega sademeveekanalisatsiooni või platside katusega katmiseks saastunud sademevee tekke vältimiseks.
- määrata vertikaalplaneerimise põhimõtted ja tingimused äravoolu suunamiseks, reguleerimiseks ja lubatud sademeveeuputuse alade kujundamiseks;
- tänava ristlõike ja haljasalade asukoha määramisel arvestada selle sobivust ja vajadust ajutiseks lubatud sademeveeuputuseks;
- määrata tingimused sademeveesüsteemi hoolduseks vajalikuks juurdepääsuks ning tagada vajadusel nende kasutamine servituudiga;
- määrata muud konkreetsest asukohast ja projekteeritava rajatise olemusest sõltuvad tingimused välisruumi kujundamiseks.

Üldiselt, planeeringu koostamisel, tuleks sademevee ärajuhtimiseks eelistada looduslähedasi lahendusi ning vältida sademevee juhtimist otse suublasse. Vastavalt VeeS § 129 lg 3 ei käsitata sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi, nagu rohealad, viibetiike, vihmaaegasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist, sademevee suublasse juhtimisena. Maastikukujundusel põhinevaid lahendusi on veeseadusest lähtuvalt lubatud kasutada ka siis, kui nõutav immutussügavus 1,2 m põhjavee kõrgeimast tasemest pole aastaringi täidetud. Kui DP ala planeerimise käigus nähakse siiski ette vajadus juhtida sademevett otse suublasse, tuleb tagada, et juhitava vee kvaliteet vastaks keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61<sup>7</sup> § 5, § 7 ja § 11 nõuetele.

## Eeldatav mõju

Planeeritaval alal soovitakse rajada äri-, kaubandus- ja/või teenindushoonet ning parklat. Planeeringualal on kavandatud liitumine ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga. Ühisveevärgist vee

<sup>5</sup> <https://www.riigiteataja.ee/akt/422112024003>

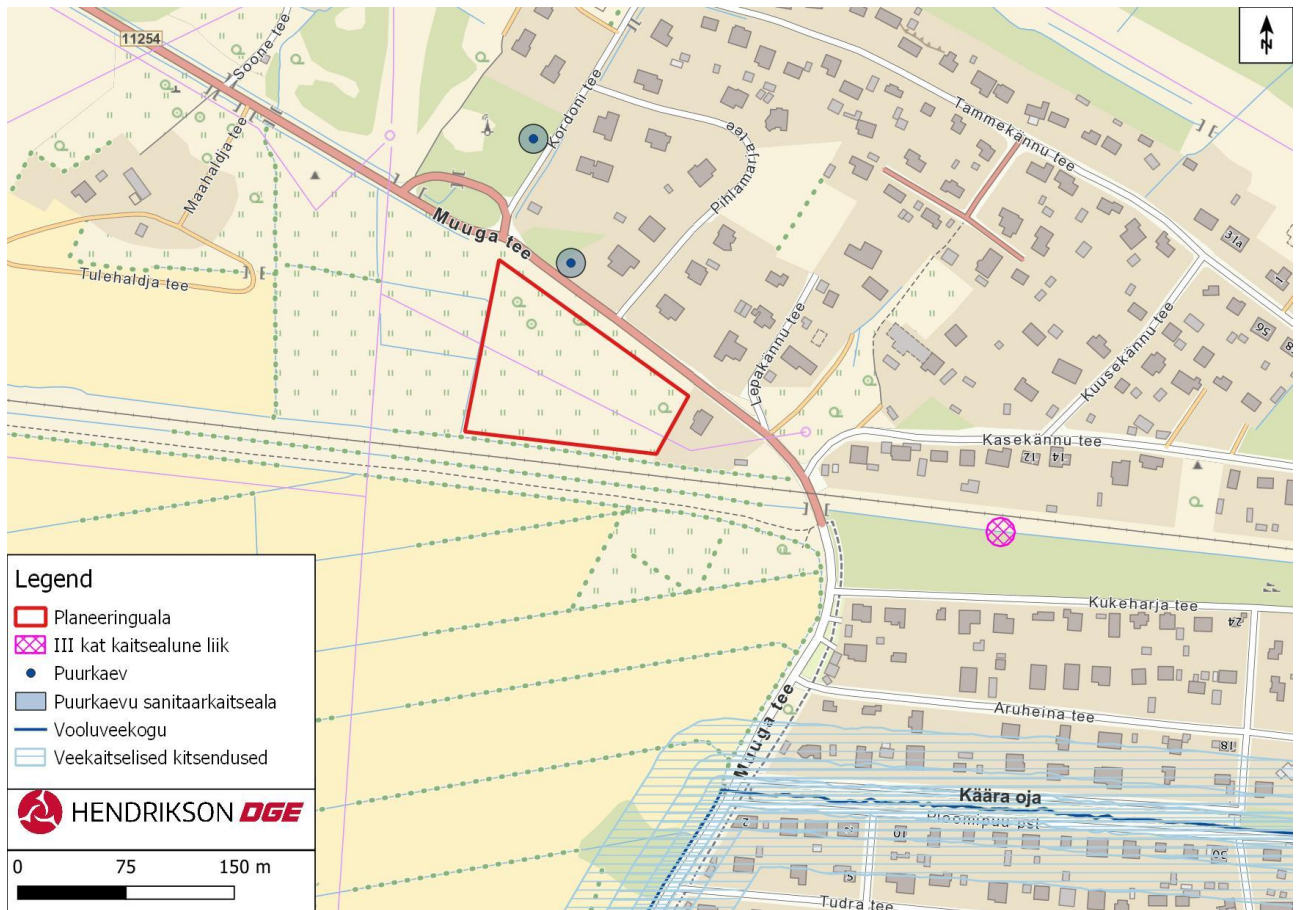
<sup>6</sup> <https://www.riigiteataja.ee/akt/425052021027>

<sup>7</sup> Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“, <https://www.riigiteataja.ee/akt/126112024004>

võtmine ning reovee juhtimine ühiskanalisatsiooni toimub vee-ettevõtja ja tarbija vahelise ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenuse osutamise lepingu alusel.

Projekti elluviimisel tuleb tööde käigus tähelepanu pöörata ka üldistele veekaitsemeetmetele. Ehitusmasinate parkimine, tankimine ja hooldus peavad toimuma selleks ette nähtud kõvakattega pindadel. Ehitustegevus peab olema korraldatud selliselt, et oleks välistatud saasteainete sattumine pinna- ja põhjavette, eriti tugevatel sajuperioodidel.

Väljatoodud leevendavate meetmete, nõuetekohaste vee- ja kanalisatsioonisüsteemide ning sademevee lahenduste kasutamise puhul ei ole alust eeldada olulise ebasoodsa mõju kaasnemist pinnasele ning pinna- või põhjaveele.



Joonis 3-3 DP ala paiknemine kaitsealuse liigi, puurkaevude ja veekaitseks kitsenduste suhtes.  
Aluskaart: Maa- ja Ruumiamet 2026

### 3.4. Kultuuriväärtused

#### Olemasolev olukord

Kultuurimälestiste registri alusel ei jää planeeringualale kultuurimälestisi. Lähim kultuurimälestis, Gustav Lokotari (1899-1969) haud (reg nr 1189), jääb planeeringualast ca 1,9 km kaugusele.

Maa- ja Ruumiameti pärandkultuuri objektide kaardirakenduse kohaselt ei jää planeeringualale samuti pärandkultuuri objekte. Lähim pärandkultuuri objekt, Vanad metsataimlad (reg nr 890:MTI:001), jääb planeeringualast ca 1,8 km kaugusele.

#### Eeldatav mõju

Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu ja kaugust, ei ole põhjust eeldada olulist ebasoodsat mõju kultuurimälestistele ega pärandkultuuri objektile.

### 3.5. Müra, välisõhu kvaliteet, vibratsioon

#### Müra

Keskkonnamüra normatiivsed väärtused on kehtestatud keskkonnaministri 16. detsembri 2016. aasta määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“<sup>8</sup>. Määruse nõudeid tuleb täita asulate planeerimisel ja ehitusprojektide koostamisel. Määrust ei kohaldata alal, kuhu avalikkusel puudub juurdepääs ja kus ei ole püsivat asustust, ning töökeskkonnas, kus kehtivad töötervishoidu ja tööohutust käsitlevad nõuded.

Eraldi müraalased normatiivid on kehtestatud liiklus- ja tööstusmürale. Tööstusmüra eespool nimetatud määruse tähenduses on müra, mida põhjustavad paiksed müraallikad (nt erinevad tööstuslikud seadmed). Liiklusmüra on müra, mida põhjustavad regulaarne auto-, raudtee- ja lennuliiklus ning veesõidukite liiklus. Tööstusmüra normid on üldjuhul rangemad kui vastavad liiklusmüra normtasemed, kuna tehnoseadmete müra spektraalseid omadusi (näiteks võimalik tonaalne ja/või ebaühtlase tekkega müra) peetakse mõnevõrra häirivamaks kui tavapärast sõiduvahendite müraspektrit.

Kuigi seadusandluse järgi ei tohi erinevate müraallikate poolt tekitatav summaarne müratase normtasest ületada, ei ole erinevat liiki (tööstusmüra ja liiklusmüra) mürale summaarset müranormi kehtestatud. Seetõttu võrreldakse tööstus- ja liiklusmüra reeglina asjakohase normväärtusega eraldi. Eesti seadusandluses kasutatakse müra kriteeriumitena peamiselt kaht näitajat:

- müra hinnatud tase päeval –  $L_d$  (7.00-23.00), sh lisatakse õhtusel ajavahemikul (19.00-23.00) tekitatud mürale parandus +5 dB,
- müra hinnatud tase öösel –  $L_n$  (23.00-7.00).

Välisõhus leviva müra normtasemed on:

- müra piirväärtus – suurim lubatud müratase, mille ületamine põhjustab olulist keskkonnahäiringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid;
- müra sihtväärtus – suurim lubatud müratase uute üldplaneeringutega aladel.

Tiheasustusalal ja/või kompaktse hoonestusega piirkonnas uute hoonete kavandamisel tuleb keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 kohaselt välisõhu müraolukorra normidele vastavuse hindamisel lähtuda müra piirväärtuse nõuetest.

Kehtestamisel oleva Viimsi valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve ettevõtlusala, seega vastab kavandatav tegevus üldplaneeringule ning planeeringuala näol on tegemist III/IV kategooria müratundliku alaga.

Tabel 3.1. Liiklus- ja tööstusmüra piirväärtused vastavalt ÜP maakasutuse juhtotstarbele.

| Müra liik               | III<br>keskuse maa-alad                   |
|-------------------------|-------------------------------------------|
|                         | IV<br>ühiskondlike hoonete maa-alad       |
| Tööstusmüra piirväärtus | 65/50                                     |
| Liiklusmüra piirväärtus | 65/55<br>70 <sup>1</sup> /60 <sup>1</sup> |

<sup>1</sup>lubatud müratundlike hoonete teepoolsel küljel

<sup>8</sup> <https://www.riigiteataja.ee/akt/127052020002>

Piirkonna peamiseks liiklusrumala allikaks võib pidada Muuga teed (tee nr 11254, liikluskorraldus suurusjärgus 2164 autot/ööpäevas), mis piirneb kavandatava hoonestusalaga. Arvestades, et tegemist on kõrvalmaanteega võib eeldada, et linnakeskkonnas liiklusrumala piirväärtused on tagatud. Piirkonna teised tänavad on kohaliku liikluse teenindamiseks ja mitmeid kordi väiksema liikluskorraldusega ning ei too samuti kaasa liiklusrumala piirväärtuste ületamist.

Planeeringuala piirneb rööbastega (7880915). Rööbastel toimuvast tegevusest võib esineda ajutisi ja lokaalseid mürahäiringuid. Viimsi valla uue üldplaneeringu mürauuringus<sup>9</sup> tuuakse välja, et Viimsi valda läbival raudteelõigul (Miiduranna – Maardu) on raudteega seotud kaubaveod hetkel tagasihoidlikud (keskmiselt vähem kui 1 kaubarong ööpäevas), seega on ka mürahäiring tagasihoidlik. Perspektiivis kavandatav reisirongiliiklus toimub valdavalt päevasel ajal ning on väiksem häiringute allikas kui kaubaveod, kuna kaasaegsed reisirongid on väiksemad müratekitajad ja päevasel ajal on ka normid leebemad.

Arvestades sadama tavapärasest tegevusrežiimi ja rööbastee kasutatavust, ei esine planeeringualal eeldatavalt müratasemete olulist ületamist.

### Välisõhu kvaliteet

Õhusaaste keskkonnamõju ning eelkõige tervisele avaldatava mõju olulisuse hindamise aluseks on mõjutatava välisõhu vastavus kvaliteedinormidele (väljendatuna saasteaine lubatava kogusena välisõhu ruumalaühikus). Eestis on õhukvaliteedi piirväärtused kehtestatud keskkonnaministri 27.detsembri 2016. aasta määrusega nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“<sup>10</sup>. Piirväärtustest madalamad saasteainete kontsentratsioonid ei ohusta inimese tervist olulisel määral.

Planeeringuala piirkonda heiteallikaid ei jää. Lähimad heiteallikad jäävad ca 900 m kaugusele. Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtuste ületamine antud olukorras ei ole tõenäoline.

Kavandatava tegevusega ei väljutata saasteaineid välisõhku, mistõttu planeeritava tegevuse järgselt välisõhu kvaliteet piirkonnas kavandatava tegevuse elluviimise järgselt ei muutu.

### Vibratsioon

Inimeste tervisekahjustuste ja ebameeldivate aistingute vältimiseks on sotsiaalministri 01.10.2025 määrusega nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“<sup>11</sup> kehtestatud üldvibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid.

Ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei tohi ületada läheduses asuvates elamutes sotsiaalministri 01.10.2025 määramises nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ § 3 kehtestatud piirväärtusi.

### Eeldatav mõju

Hetkel teadaoleva informatsiooni põhjal ei ole põhjust eeldada elamupiirkonna rajamise järgselt ülenormatiivse müra, vibratsiooni või õhusaaste teket. Planeeringualal ei kavandata tegevusi, mis oluliselt muudaks olemasolevat olukorda piirkonnas.

Planeeringu realiseerumisel tuleb jälgida, et ehitusperioodil ei ületataks müra ja vibratsiooni piirnorme. Võimalike ehitusaegsete müra- ja vibratsioonihäiringute vähendamiseks on soovitatav müra- ja vibratsioonirikkaid ehitustöid teostada päevasel ajal ning tööpäevadel. Masinate ja seadmete tankimis- ja ladustamisplatsid ei tohiks paikneda majapidamiste lähedal. Kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras. Ehitusaegse õhusaaste (tolm, heitgaasid) liigset mõju ümbritsevatele aladele tuleb samuti vältida õigete töömeetodite ja töö aja valikuga. Vältida tuleb ehitusaegse tolmu levikut majapidamisteni, vajadusel tuleb tolmuvaime materjale niisutada

<sup>9</sup> Hendrikson DGE, Viimsi valla üldplaneeringu KSH lisa 2: perspektiivse teedevõrgu mürakaart. Seletuskiri. Tartu 2024.  
<https://viimsi.ee/menetluses-uldplaneeringud>

<sup>10</sup> <https://www.riigiteataja.ee/akt/106032019012>

<sup>11</sup> <https://www.riigiteataja.ee/akt/103102025022>

(selleks mitte kasutada kemikaalide lahuseid). Ehitusaegset valgusreostuse mõju tuleb vältida sobivate töömeetodite valikuga, pimedal ajal piirkonda mitte üle valgustada, eriti eluhoonete läheduses.

### 3.6. Jäätmekäitlus

Iga ehitustegevuse käigus tekib paratamatult teatud kogus jäätmeid. Keskkonnamõju vähendamiseks tuleb jäätmeteket võimalikult minimeerida ja võimalusel jäätmeid taaskasutada.

Taaskasutuseks mittesobivad ehitusel tekkivad jäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale korrale. Arvestada jäätmeseadusest ja keskkonnaministri 21.04.2004 määrusest nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded“ tulenevate nõuetega. Samuti tuleb arvestada Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjast<sup>12</sup> olevate nõuetega.

Tööde piirkond peab olema varustatud piisava suurusega jäätmekonteineritega või vastavalt liigile sobivate ladustusaladega. Jäätmed, mida omaduste ja koguse poolest ei ole võimalik ladustada konteineritesse, tuleb ladustada ajutiselt selleks ettevalmistatud laoplatsil. Ohtlikud jäätmed tuleb koguda tavajäätmetest eraldi. Kõik jäätmed, mida ei ole võimalik kohapeal taaskasutada, tuleb üle anda tegevuseks vastavat keskkonnaluba omavale ettevõttele. Jäätmete ladustamine väljaspool selleks ettenähtud kohti on keelatud.

Kõik materjalid või jäätmed, mis kanduvad ehitusplatsilt välja tuule, vee, autorataste vms mõjul, tuleb koheselt eemaldada (kokku koguda) ning kahjustatud ala tuleb puhastada. Vältida tuleb pinnase või jäätmete pudenemist teedele tööde alalt lahkuvatelt veokitelt ning mistahes sellisel moel tekkinud reostus tuleb koheselt eemaldada.

### 3.7. Kliima

Kliimamuutuste prognoosimiseks on koostatud mitmeid mudeleid ja stsenaariumeid. Keskkonnaagentuur on koostanud ülevaatliku aruande "Eesti tuleviku kliimaststsenaariumid aastani 2100", mille kohaselt on oodata temperatuuri tõusu, sademete hulga suurenemist, tormide sagenemist ja merepinna tõusu<sup>13</sup>. Kliimamuutuste leevendamiseks on Euroopa Liidus seatud eesmärgiks võrreldes aastaga 1990 vähendada kasvuhoonegaaside netoheidet 2030. aastaks 55% ning aastaks 2050 muuta Euroopa Liit kliimanetraalseks. Peamine meetod kliimanetraalsuse saavutamiseks on CO<sub>2</sub> heitkoguste vähendamine.

Jätkusuutlik ehitus aitab vähendada uute hoonete energiatarbimist ja seeläbi vähendada CO<sub>2</sub> heiteid. Jätkusuutliku ehituse eesmärgiks on läheneda hoonete kogu elutsükli keskkonnasäästlikult. Põhimõtted nagu renoveerimise eelistamine uue ehitamisele, ehitistele kehtestatav CO<sub>2</sub> arvutusnõuded ja piirmäärad, madalaima CO<sub>2</sub> koostisega ehitusmaterjalide kasutamine ning teiseste materjalide korduskasutus aitavad edendada jätkusuutlikku ehitussektorit.

Kuumalainete sagenemine on üks peamisi tulevikukliima riske nii Eestis kui ka mujal maailmas. Kuumalained võimenduvad eeskätt linnades, aga ka tiheasustusaladel soojussaare efektina, kus suured tumedad pinnad (nt: asfaltteed, asfaltkattega parklad) neelavad suurema osa päikesekiirgusest, mis omakorda kütavad linnaruumi õhku.

Ala ei asu [üleujutusala riskipiirkonnas](#).

Eeldatav mõju

Soojussaare efekti saab leevendada piirates planeeringu- ja ehituslahendustega soojuse akumulierimist ning rakendades linnakeskkonnas mikrokliimaatilisi meetmeid, säilitades ja laiendades rohealasid ning haljastust. Ehituses kasutatakse tänapäevaseid ehitusvõtteid, ei ole planeeringu elluviimisel oodata CO<sub>2</sub> heidete suurenemist. Kuna perspektiivis võib siiski oodata nii

<sup>12</sup> <https://www.riigiteataja.ee/akt/422082024017>

<sup>13</sup> Eesti tuleviku kliimaststsenaariumid aastani 2100, Keskkonnaagentuur, 2015

aastase keskmise temperatuuri tõusu kui ka tormituulte sagenemist ning sademete (eelkõige äärmuslike) hulga suurenemist, tuleb hoonete ja ala sademevee lahenduse projekteerimisel arvestada ekstreemsete ilmastikunähtuste intensiivistumisega.

Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”<sup>14</sup> nõuetest.

### 3.8. Sotsiaalmajanduslik olukord

Sotsiaalmajanduslike mõjude all peetakse KeHJS e kohaselt silmas soodsat või ebasoodsat mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale.

Üldjuhul võib arendustegevus muuta piirkonna liikluskorraldust ja põhjustada liiklustiheduse kasvu, muuta inimeste väljakujunenud harjumuste (sh kasutatavate radade, rohealade kasutamise) mustrit ja teatud juhtudel mõjutada kinnisvara hindasid. Mõju inimese tervisele võib avalduda eelkõige läbi muutuste vee- ja õhukvaliteedis ning mürahäiringute kaudu.

Planeeringuala on käesoleval ajal haritav looduslik rohema. Seda arvestades võib sotsiaalmajanduslik mõju avalduda eeskätt maakasutusväärtuse muutuse läbi.

#### Eeldatav mõju

Tegevus ei too kaasa olulist mürataseme või õhukvaliteedi muutust piirkonnas, mistõttu ei eeldata olulist mõju inimese tervisele. Hetkel teadaoleva info põhjal ei ole alust eeldada, et kavandatava tegevusega kaasneks oluline ebasoodne sotsiaalmajanduslik mõju KeHJS mõistes.

### 3.9. Kumulatiivsed mõjud

Kumulatiivse mõjuna mõistetakse inimtegevuse eri valdkondade mõjude kuhjumist (liitumine või kombineerumine), mis võib 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.

Tavaliselt eristatakse keskkonnamõju hindamisel otseseid ja kaudseid mõjusid, kumulatiivsuse hindamisel arvestatakse mõlemaid. Seega võib kavandatava tegevuse kumulatiivse mõjuna käsitleda kogumõju, mida kavandatav tegevus koos teiste piirkonda mõjutatavate tegevustega, sõltumatult tegevuse kuuluvusest (riiklik, kohalik omavalitsus, era) avaldab ressursile, ökosüsteemile, kogukonnale.

Mäealuse kinnistule ettevõtlusala kavandamisega kasvab mõnevõrra piirkonna kasutuskooormus. Kui aga detailplaneeringu lahenduste välja töötamisel võetakse arvesse piirkonnas paiknevaid loodusväärtusi, siis ei ole põhjust arvata, et kavandatava tegevuse ellu viimisega ületatakse keskkonna talumisvõimet.

<sup>14</sup> <https://www.riigiteataja.ee/akt/127082025012>

## 4. Kokkuvõte

Käesolevas eelhindangus käsitleti Viimsi vallas Metsakasti külas Mäealuse kinnistu detailplaneeringuga kavandatava tegevuse seoseid asjakohaste strateegiliste planeerimisdokumentidega, hinnati planeeringuga kavandatava tegevuse eeldatavaid keskkonnamõjusid ning vajadusel pakuti välja leevendavad meetmed.

Eelhindangu koostamise käigus jõuti järeldusele, et planeeringu realiseerimisel (kavandatava tegevuse elluviimisel) ei ole alust eeldada olulise ebasoodsa keskkonnamõju avaldumist ning detailplaneeringu läbiviimiseks KSH algatamine ei ole vajalik.

Ebasoodsad mõjud tuleks välistada rakendades järgmiseid leevendavaid meetmeid ning pöörates tähelepanu järgmistele asjaoludele:

- Projekti elluviimisel tuleb tööde käigus tähelepanu pöörata ka üldistele veekaitsemeetmetele. Ehitusmasinate parkimine, tankimine ja hooldus peavad toimuma selleks ette nähtud kõvakattega pindadel. Ehitustegevus peab olema korraldatud selliselt, et oleks välistatud saasteainete sattumine pinna- ja põhjavette, eriti tugevatel sajuperioodidel.
- Võimalike ehitusaegsete müra- ja vibratsioonihäiringute vähendamiseks on soovitatav müra- ja vibratsioonirikkaid ehitustöid teostada päevasel ajal ning tööpäevadel. Masinate ja seadmete tankimis- ja ladustamisplatsid ei tohiks paikneda majapidamiste lähedal. Kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras.
- Ehitusaegse õhusaaste (tolm, heitgaasid) liigset mõju ümbritsevatele aladele tuleb samuti vältida õigete töömeetodite ja töö aja valikuga. Vältida tuleb ehitusaegse tolmu levikut majapidamisteni, vajadusel tuleb tolmavaid materjale niisutada (selleks mitte kasutada kemikaalide lahuseid).
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.
- Ehitusaegset valgusreostuse mõju tuleb vältida sobivate töömeetodite valikuga, pimedal ajal piirkonda mitte üle valgustada, eriti eluhoonete läheduses.
- Iga ehitustegevuse käigus tekib paratamatult teatud kogus jäätmeid. Keskkonnamõju vähendamiseks tuleb jäätmeteket võimalikult minimeerida ja võimalusel jäätmeid taaskasutada.
- Taaskasutuseks mittesobivad ehitusel tekkivad jäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale korrale. Arvestada jäätmeseadusest ja keskkonnaministri 21.04.2004 määrusest nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded“ tulenevate nõuetega. Samuti tuleb arvestada Viimsi valla jäätmehoolduseeskirjast olevate nõuetega.
- Tööde piirkond peab olema varustatud piisava suurusega jäätmekonteineritega või vastavalt liigile sobivate ladustusaladega. Jäätmed, mida omaduste ja koguse poolest ei ole võimalik ladustada konteineritesse, tuleb ladustada ajutiselt selleks ettevalmistatud laoplatsil. Ohtlikud jäätmed tuleb koguda tavajäätmetest eraldi. Kõik jäätmed, mida ei ole võimalik kohapeal taaskasutada, tuleb üle anda tegevuseks vastavat keskkonnaluba omavale ettevõttele. Jäätmete ladustamine väljaspool selleks ettenähtud kohti on keelatud.
- Kõik materjalid või jäätmed, mis kanduvad ehitusplatsilt välja tuule, vee, autorataste vms mõjul, tuleb koheselt eemaldada (kokku koguda) ning kahjustatud ala tuleb puhastada. Vältida tuleb pinnase või jäätmete pudenumist teedele tööde alalt lahkuvatelt veokitelt ning mistahes sellisel moel tekkinud reostus tuleb koheselt eemaldada.
- Hoonete ja ala sademevee lahenduse projekteerimisel arvestada ekstreemsete ilmastikunähtuste intensiivistumisega. Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtetus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ nõuetest.