

OTSUS

Viimsi

. 2026 nr [nr]

Pärnamäe küla, Aavikusauna katastriüksuse
detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade
kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise
hindamise algatamata jätmine

1. Detailplaneeringu ala, detailplaneeringu koostamise eesmärk ja ülesanne ning vastavus üldplaneeringule

Detailplaneering algatatakse Pärnamäe külas, Aavikusauna katastriüksusel (89001:010:4510, 100% maatulundusmaa, 73728 m²).

Detailplaneering algatatakse eesmärgiga katastriüksus jagada ning planeerida krundid veetaristu ehitisele, üksikelanutele, teedele, haljasalale ja looduslikuks jäävale maa-alale.

Katastriüksuse lõunaossa planeeritakse tootmismaa krunt veetaristu ehitisele (survetõstepumpla koos vee reservuaaridega), viis üksikelumumaa krunti, haljasala krunt ning transpordimaa krundid Kirsi tee ja Pärnamäe tee ühendamiseks ja juurdepääsuks planeeritavatele üksikelanutele ning metsaalale. Katastriüksuse põhjapoolset osa läbib olemasolev G.H.Schüdlöffeli tee, millele nähakse ette transpordimaa krundi moodustamine.

Detailplaneeringu algatamise üks peamisi eesmärke on valla elanike jaoks elutähtsa teenuse tagamiseks vajaliku ehitise püstitamine. Aavikusauna katastriüksus on veetaristu ehitise jaoks optimaalseim järgnevatel põhjustel:

- valitud asukoht võimaldab vee edastamist Tallinna veevõrgust rõhutõstepumpla mahutiteni ilma lisapumbaseadmeid kasutamata, tagades töökindluse ka elektrikatkestuste korral, energiakokkuhoiu ning võimaluse teostada vajadusel veetöötlust enne vee suunamist Viimsi võrku;
- Viimsi valla mandriosa geodeetilistest erinevustest tingituna on valitud asukohast võimalik jagada vett kolmes erinevas rõhutsoonis, mis tagab veevarustuse töökindluse ja võime tarnida vett laiemale tarbijagrupile;
- pumbajaama kanaliseerimine võimaldab reovee juhtimist Viimsi valla mandriosapeakollektorisse, kust see suunatakse edasi peapumpla kaudu reoveepuhastile, lühendades kanalisatsiooni ärajuhtimise protsessi ja säästes energiat.

Viimsi valla olemasolev veeressurss on piiratud ja senised ehitusõigused on sellega kaetud, samas on vajalik tagada tarnekindlus ja lisaressurss erinevate lisanduvate ja avalike teenuste, ettevõtete investeeringute elluviimiseks, samuti põuaperioodide järsktarbimiste vähendamiseks.

Veetaru ehitu võimaldab veemahutite täitmist madaltarbimise perioodil ja suunab vett võrku krgtarbimise perioodil, suurendades seeläbi ööpäevaringselt kättesaadavat veeressurssi, mis on kriitilise tähtsusega valla arengu, elutähtsa teenuse (sh joogivee) kättesaadavuse jaoks. Seetõttu on veetaru ehitise rajamine vajalik.

Aavikusauna katastriüksus asub Pärnamäe küla kaguosas ning piirneb idakljes vikeelamutega, lõunas raudteega, läänes ja põhjas haljasaladega (nii metsa kui lagedate aladega).

Katastriüksus on kesk- ja põhjaosas kaetud metsaga, lõunaosas asuvad lagedamad alad.

Aavikusauna katastriüksusele jäävad Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt järgmised juhtotstarbed: põhjaosas kaitsemetsa maa (KM) ja looduslik rohumaa (AH), keskosas väikeelamute maa (EV) ning lõunaosas perspektiivne väikeelamute maa (EVR) ja raudtee ääres vähesel määral haljasmaa (H). Katastriksust läbib tihehoonestusala ja hajaasutusala piir.

Aavikusauna katastriüksusel paikneb Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohane reserveeritud haljastu nr 26 „Metsala Pärnamäe ja Metsakasti külade piiril“.

Detailplaneering algatatakse üldplaneeringut muutvana, kuna planeeritakse tootmismaa funktsiooni, mida üldplaneering antud asukohas ette ei näe.

Aavikusauna katastriüksusel puudub kehtiv detailplaneering.

Viimsi Haldus O esitas 1.08.2025 läbi VAAL (Valla Avalike Andmete Lahendus) süsteemi taotluse detailplaneeringu algatamiseks Aavikusauna katastriüksusel. Detailplaneeringust huvitatud isikud on AS Viimsi Vesi ja Viimsi vald.

Viimsi Vallavalitsuse 4.02.2025 korraldusega nr 43 algatas vald kinnisasja omandamise menetluse.

Tulenevalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) § 2 lõikest 1 kinnisasja avalikes huvides omandamine, sealhulgas sundvõõrandamine, on kinnisasja omandamine üldistes huvides õiglase ja kohese hüvitise eest. Kinnisasi omandatakse kokkuleppel omanikuga või sundvrandatakse, kui omanikuga kokkulepet ei saavutata. Kinnisasja omanikuga peab vald läbirääkimisi.

Detailplaneeringu algataja ja kehtestaja on Viimsi Vallavolikogu (Nelgi tee 1, Viimsi; volikogu@viimsi.ee; 6028802), detailplaneeringu koostamise korraldaja on Viimsi Vallavalitsus (Nelgi tee 1, Viimsi; info@viimsi.ee; 6028800), detailplaneeringu koostaja on O Viimsi Haldus (Nelgi tee 1, viire.ernesaks@viimsihaldus.ee, 56502487).

2. Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, uuringute ja kooskõlastuste vajadus ning kaasatavad isikud

- Lahendada planeeringuala kruntimine lähtudes looduslikest oludest ning funktsionaalsusest (juurdepääs, tehnovõrgud, sidumine olemasoleva ehitatud keskkonnaga). Katastriüksuse lõunaosas on lagedamad alad, mistõttu on mõistlik planeerida ehitusõigusega krundid kompaktselt sinna. Võimalik on kavandada lhem ja mugavam juurdepääs ning integreerida uued planeeritavad ehitised olemasolevasse keskkonda. Katastriüksusele planeerida tootmismaa krunt veetaru ehitisele (survetõstepumpla koos vee reservuaaridega), viis üksikelamumaa krunti, haljasala krunt, transpordimaa krundid ning krundid, mis jäävad looduslikuks.

- Lahendada planeeringuala teedevõrk. Planeeringuala lõunaosas asub Kirsi teed Pärnamäe teega ühendav teelõik. Planeerida teele transpordimaa sihtotstarbega krunt ning näha ette tee kulgemine otse (tee õgvendus). Planeeringuala läbib põhjaosas Gustav Heinrich Schüdlöffeli tee. Näha ette teelõigule transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamine analoogselt juba kõrvalasuvale munitsipaalomandis teelõigule (G. H. Schüdlöffeli tee L6). Planeerida juurdepääs planeeritavatele elamukruntidele ning metsaalale. Planeeritavate teekoridoride laius näha ette 15 m (sõidutee + kergliiklustee) ja 6 m (kergliiklustee). Teemaplaneeringus „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ näidatud (vt Lisa 3) põhja-lõunasuunalise läbiva tee planeerimine ei ole vajalik.
- Veetaristu ehitisele vajaliku krundi suurus on ca 3000-3500 m², täpsustada planeeringuga. Planeeritava veetaristu ehitise orienteeruv ehitisealune pind koos veereservuaaridega on 600 m² ja kõrgus ca 5 m. Planeeringulised näitajad (hoonestusala, ehitisealune pind, kõrgus jm) anda lähtuvalt planeeritava ehitise tehnilistest andmetest. Arvestada töös “Pärnamäe survetõstepumpla lähteülesanne” (AS Viimsi Vesi, 2025, töö nr 12-25) tooduga.
- Aavikusauna katastriüksusele on lubatud planeerida viis üksikelamukrunti. Elamukrundi minimaalsuurus lähtuvalt teemaplaneeringust „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ (edaspidi elamuehituse teemaplaneering) on piirkonnas 1500 m². Elamumaa sihtotstarbega kruntidel maksimaalselt lubatud ehitisealuse pinna planeerimisel arvestada elamuehituse teemaplaneeringus sätestatud nõudega: maksimaalselt 20% krundi pindalast.
- Anda hoonestuse arhitektuurilised tingimused (mahud, katusekalle, materjalid jm) ning tingimused piirdeaedadele (kõrgus kuni 1,5 m, materjalid jm). Vastavalt elamuehituse teemaplaneeringule on üksikelamu lubatud maksimumkõrgus 8,5 m. Abihoone(te) kõrgus planeerida maksimaalselt 5 m. Piirdeaiaid ei tohi jääda asfaltkattele (sõidutee, kergliiklustee) lähemale kui 2 m.
- Tehnohoone ja elamute vahelise visuaalse ja esteetilise häiringu leevendamiseks näha ette arhitektuursed ettekirjutused tehnohoone projekteerimisel, mis tagavad hoone sobitumise elamurajooni, näiteks dekoratiivse fassaadi kasutamine.
- Detailplaneeringu koosseisus esitada haljastuse lahendus, sealhulgas markeerida planeeringuala kesk- ja põhjaossa kavandatud kaitsemetsa maa ning looduslikuna säilitatavad rohumaa alad ning planeeringuala lõunaosasse kavandatud uushaljastus. Tootmismaa krundi ja planeeritavate elamute vahele kavandada puhverhaljastus.
- Katastriüksuse lõunaosas planeerida avaliku kasutusega haljastukrunt. Näha ette võimalused mänguväljaku, spordivahendite vms paigaldamiseks alale. Täpsustada planeeringus raudtee lähedusse (ala jääb osaliselt raudtee kaitsevööndisse) rajatiste püstitamise võimalusi.
- Arvestada, et katastriüksuse põhjapoolses osas asub Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohane haljastu nr 26 „Metsaala Pärnamäe ja Metsakasti külade piiril“. Teemaplaneeringu kohaselt: *„Kirjeldus: Valdavalt metsaga kaetud ala. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga määratud looduslikuks rohumaa ja vähesel määral perspektiivseks väikeelamumaaks. Tähtsus: Võimalus siduda rohelist võrgustikku detailsemal tasandil. Alale on lubatud detailplaneeringu alusel rajada puhkeotstarbelisi ehitisi. Alal on kohustus säilitada maksimaalselt olemasolevat haljastust.“*

- Mureli tee 1 kuni Mureli tee 17 kinnistute piiri kõrvale näha ette sademevee trass, mille kaudu oleks võimalik arendusalalt valguv pinnasevesi juhtida Ees-Metsakasti kinnistul asuvasse kraavi.
- Tehnovõrkude lahendused planeerida vastavalt tehnovõrkude valdajate väljastatud tehnilistele tingimustele. Enne detailplaneeringu kehtestamist taotleda ehitus- ja kommunaalosakonnalt tehnilised tingimused teede, tänavavalgustuse ja sademevee ärajuhtimise ehitusprojektide koostamiseks, taotluse saab esitada VAAL-keskkonnas: <https://vaal.viimsi.ee/map>.
- Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgeenenud radoonihuga alale. Radoonihuga täpsustamiseks on soovitatav enne hoonete projekteerimist määrata pinnase radoonisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni hoonesse sisse imbumise tõkestamiseks. Käsitleda radooni teemat detailplaneeringus.
- Detailplaneeringu koostamisel arvestada piirkonnas kehtivate asjakohaste üldplaneeringutega ja üldplaneeringu teemaplaneeringutega (leitavad valla kodulehelt: <https://viimsi.ee/uldplaneeringud>). DP-s esitada graafiliselt ja kirjeldada seletuskirja eraldi peatükis võrdlev analüüs lähteolukorra ja detailplaneeringu lahenduse vastavuse kohta asjakohaste üldplaneeringute ning esitada põhjendused üldplaneeringu muutmise vajaduse kohta.
- Detailplaneering koostada 1:500 mõõtkavas ajakohasele 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 teostusmöödistamisele esitatavad nõuded.“ Vastavalt nõuete § 10 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 peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- Detailplaneering graafilise osa koosseisus esitada situatsiooniskeem (mõõtkava vaba), kontaktvööndi ruumiline analüüs (mõõtkava vaba), tugiplaan (M 1:500 või M 1:1000), põhijoonis (M 1:500 või M 1:1000). Tehnovõrkude lahendus ja haljastuse lahendus võivad olla põhijoonisel. Esitada illustreerivad 3D joonised. Kontaktvööndi ruumilisel analüüsil tuua välja seosed naaberaladega.
- Digitaalsed failid peavad olema L-EST koordinaatsüsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele. Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks kahes (avalik väljapanek korraldatakse lisaks ka saarel) eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn, avalikustamiseks *.pdf). Detailplaneering esitada kehtestamiseks kahes eksemplaris paberkandjal ja üleriigilisse planeeringute andmekogusse (PLANK) esitamiseks digitaalselt.
- E-ehituse platvormile esitamisel lähtuda täiendavalt järgnevatest nõuetest:
 - Võõrandatava krundi (kruntide) moodustamisel märkida üleantav/võõrandatav krunt eraldi tingimusega. Ilma ehitusõigusega ja/või teise krundiga liidetav krunt (juhul kui see on planeeritud) tuleb samuti eraldi tingimusena ära märkida. Krundi juurde peab olema märgitud sihtotstarve.

- Kui hoonestusala on põhihoonele ja abihoonele määratud erinev, siis tuleb nii kirjutada ja väljad õigesti täita.
- Hoonestuskõrguse märkimisel esitada nii kõrgus maapinnast kui ka absoluutkõrgus.
- Lisaks kohustuslikele kihtidele tuleb teha servituudivajaduse kiht ning juurdepääsu kiht tuleb teha juhul, kui sellest sõltub aadressi määramine.
- Kõikidest joonistest tuleb esitada ka PDF-vormingus fail ja vormistus peab olema põhjalõuna suunaline (s.t õigetpidi).
- Dokumentidest on kohustuslik esitada kooskõlastuste koondtabel, seletuskiri peab olema koos tiitellehega.
- Kõik, mis detailplaneeringu kehtestamise ajal on käsitletav lisadena, tuleb lisadena eehituse platvormile kanda (kannab kohalik omavalitsus), kuid lisad, uuringud jm asjakohased materjalid koondab detailplaneeringu koostaja).

Vajalikud uuringud:

- Topo-geodeetiline uuring;
- Haljastuse hinnang koostada hoonestuseks planeeritavale alale. Terviklikult säilitatavale metsaalale pole haljastuse hinnangu koostamine vajalik. Hoonestatavatel kruntidel kajastada haljastuse hinnangus üksikpuu tasandil kõik puud, mille rinnasdiameeter 1,3 m kõrgusel on 8 cm ja rohkem. Tuua välja väärtuslikumad üksikpuud, mida säilitada tuleb.

Vajalikud kooskõlastused:

- Päästeamet
- Terviseamet

Kaasatavad isikud:

- Keskkonnaamet
- Planeeringuala kinnisasjade ja hoonestusõiguse omanikud;
- Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad;
- Naaberkinnisasjade omanikud;

Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

Ajakava on orienteeruv ja sõltub detailplaneeringu koostaja, kooskõlastajate ja koostöö tegijate tegevusest ning muudest objektiivsetest asjaoludest. Ajakavas toodud tähtajad (arvestatud kuudes) kajastavad ajaperioodi, mis kulub vastavaks etapiks alates DP algatamise korralduse teatavaks tegemisest DP tehnilisele koostajale.

1. Eskiislahenduse esitamine vallale seisukoha andmiseks – 3 kuud;
2. Valla seisukoha andmine detailplaneeringu eskiislahenduse kohta – 4 kuud;
3. Valla poolt esitatud märkuste alusel täiendatud eskiislahenduse läbivaatamine ja heakskiitmine – 7 kuud;
4. Valla poolt heakskiidetud eskiislahenduse avaliku väljapaneku korraldamine ja avaliku arutelu läbiviimine - 11 kuud;
5. Kooskõlastuste ja arvamuste küsimine riigiasutustelt ja tehnovõrkude valdajatelt – 14 kuud;
6. Detailplaneeringu vastuvõtmine, põhilahenduse avalikustamise korraldamine, avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu läbiviimine – 20 kuud;
7. Detailplaneeringu esitamine heakskiitmiseks Maa- ja Ruumiametile – 24 kuud.

Detailplaneeringu koostamise ja KSH mittealgatamise otsusega on võimalik tutvuda Viimsi valla kodulehel (<https://viimsi.ee/transport-ehitus-ja-keskkond/planeerimine-ja-ehitus/detail-ja-eriplaneeringud>) ja dokumendiregistris (<https://atp.amphora.ee/viimsi/>).

3. Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangu kokkuvõte:

PlanS § 142 nimetatud detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) koostamise vajalikkust, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi 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 strateegilise hindamise vajalikkust 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 1-3 sätestatud juhul.

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

1. Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist;
2. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha DP realiseerimisel eskiisiga kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
3. Planeeringualal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ja kaitsealasid;
4. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta eeldatavalt kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega kaasneb piirkonna liikluskoormuse ja mürataseme mõõdukas suurenemine, kuid see ei too eeldatavalt kaasa ülenormatiivseid tasemeid, mis tingiksid KSH algatamise vajaduse;
5. Detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele;
6. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

Detailplaneeringus keskkonnatingimustega arvestamine on igakülgsest võimalik planeeringumenetluse käigus vastavalt PlanS § 126 lg 1 p 12. Samuti saab DP koosseisus vajadusel teha täpsemaid uuringuid ja anda hinnanguid. KSH eelhinnangu ülesanne on hinnata võimalikku olulist keskkonnamõju ja ei ole otseselt hinnata hoonete ruumilist mõju ja hoonestuse keskkonda sobitumist. Antud teema lahendamine on planeeringu koostamise ülesanne.

Keskkonnaamet asus2026 kirjaga nr seisukohale, et

Terviseamet asus2026 kirjaga nr seisukohale, et

PlanS § 81 lõike 1 alusel esitas vald detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu koos lähteseisukohtadega ja KSH eelhinnangu Maa- ja Ruumiametile (edaspidi MaRu) seisukoha andmiseks. MaRu2026 kirjaga nr 14-3/....

Arvestades, et detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks, siis otsustab detailplaneeringu algatamise, vastuvõtmise ja kehtestamise PlanS § 139 lg 1 kohaselt volikogu. Detailplaneeringu koostamise tellija, koostamise korraldaja ja koostamise finantseerija on Viimsi vald (registrikood 75021250, Nelgi tee 1, Viimsi alevik, 74001, Viimsi vald, Harju maakond, tel 602 8800), detailplaneeringu algataja ja kehtestaja on Viimsi Vallavolikogu, detailplaneeringu koostaja on Viimsi Haldus OÜ (registrikood 10618178, Nelgi tee 1, Viimsi alevik, 74001, Viimsi vald, Harju maakond, tel +372 5650 2487).

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 128 lõikest 1 ja § 142, haldusmenetluse seaduse § 40 lõikest 3 punktist 3, § 43, § 64 lõikest 1, § 68 lõikest 2, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 1 punkti 17, § 31 punktist 1, § 33 lõike 1 punktidest 1, 3 ja 4, § 35 lõigetest 3 ja 5

Viimsi Vallavolikogu**OTSUSTAB:**

1. Algatada detailplaneering Pärnamäe külas, Aavikusauna katastriüksusel. Detailplaneering algatatakse eesmärgiga katastriüksus jagada ning planeerida krundid veetaristu ehitisele, üksikelamutele, teedele, haljasalale ja looduslikuks jäävale maa-alale.
2. Jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine.
3. Lahendada planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 toodud asjakohased ülesanded. Kaaluda planeerimisseaduse § 126 lõige 1 punktides 1–19 loetletud ülesannete täitmiseks avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajadust.
4. Detailplaneeringu algatamisest teavitada planeerimisseaduse § 128 lõigete 6, 7 ja 8 kohaselt.
5. Detailplaneeringu koostamisel viia läbi topo-geodeetiline uuring ja haljastuse hinnang.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Taavi Kotka
vallavolikogu esimees

Eelnõu esitaja: Viimsi Vallavalitsus

Eelnõu koostaja: planeeringute osakond, planeeringute vanemspetsialist Piret Kõo

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangu koostaja: keskkonnaosakond,
keskkonnaspetsialist Külli Lüübek

Kooskõlastanud:

Merje Muiso	Alar Mik	Aslan Liivak	
planeeringute osakonna	abivallavanem	jurist	vallasekretär
juhataja			

Pärnamäe külas, Aavikusauna katastriüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang

Ülevaade kavandatavast tegevusest

1.1. Tegevuse eesmärk ja vajadus

Detailplaneering algatatakse eesmärgiga katastriüksus jagada ning planeerida krundid veetaristu ehitisele, üksikelanutele, teedele, haljasalale ja looduslikuks jäävale maa-alale.

Katastriüksuse lõunaossa planeeritakse tootmismaa krunt veetaristu ehitisele (survetõstepumpla koos vee reservuaaridega), viis üksikelumumaa krunti, haljasala krunt ning transpordimaa krundid Kirsi tee ja Pärnamäe tee ühendamiseks ja juurdepääsuks planeeritavatele üksikelanutele ning metsaalale. Katastriüksuse põhjapoolset osa läbib olemasolev G.H.Schüdlöffeli tee, millele nähakse ette transpordimaa krundi moodustamine.

Aavikusauna katastriüksusele jäävad Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt järgmised juhtotstarbed: perspektiivne väikeelamute maa (EVR), väikeelamute maa (EV), looduslik rohumaa (AH) ja kaitsemetsa maa (KM).

Detailplaneeringuga muudetakse Aavikusauna katastriüksuse lõunaosas üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarve väikeelamu reservmaast (EV / EVR) osaliselt tootmismaaks (T / TR) ning looduslikust rohumaa (AH) väikeelamumaaks (EV).

Üldplaneeringu muutmine tuleneb avalikust huvist rajada katastriüksusele veetootmisega seotud ehitis (survetõstepumpla), mis aitab tagada Viimsi valla veevarustust. Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus § 6 määrab omavalitsusüksuse ülesanded ja pädevuse, mille kohaselt omavalitsusüksuse ülesanne on muuhulgas korraldada vallas ruumilist planeerimist, veevarustust ja kanalisatsiooni, heakorda ning elamu- ja kommunaalmajandust.

Planeeringuala ulatus (89001:010:4510)



Joonis 1. Planeeritava ala asukoht. Aluskaart: Maa- ja Ruumiameti ortofoto 30.04.2024

1.2 Kavandatava tegevuse kirjeldus

Kavandatav tegevus näeb ette katastriüksuse lõunaossa veetaristu ehitise püstitamise (survetõstepumpla koos vee reservuaaridega), milleks on vajalik planeerida tootmismaa sihtotstarbega krunt. Aavikusauna katastriüksuse lõunaosa on veetaristu ehitise jaoks kõige optimaalsem asukoht järgmistel põhjustel:

- Nimetatud asukoht võimaldab vee edastamist Tallinna veevõrgust rõhutõstepumpla mahutiteni ilma lisapumbaseadmeid kasutamata, tagades töökindluse ka elektrikatkestuste korral, energiakokkuhoiu ning võimaluse teostada vajadusel veetöötlust enne vee suunamist Viimsi võrku;
- Viimsi valla mandriosa geodeetilistest erinevustest tingituna on Aavikusauna katastriüksuselt võimalik jagada vett kolmes erinevas rõhutsoonis, mis tagab veevarustuse töökindluse ja võime tarnida vett laiemale tarbijagrupile;
- pumbajaama kanaliseerimine võimaldab reovee juhtimist Viimsi valla mandriosa peakollektorisse, kust see suunatakse edasi peapumpla kaudu reoveepuhastile, lühendades kanalisatsiooni ärajuhtimise protsessi ja säästes energiat.

Samas asukohas on vajadus ka transpordimaa krundi planeerimiseks, kuna Kirsi teed Pärnamäe teega ühendav teelõik paikneb praegu eramaal ning kavandatav tehnoehitis vajab ligipääsu avalikult teelt. Transpordimaa krundi moodustamisega lahendatakse juurdepääsud, kergliiklustee ühendus Pärnamäe tee kergliiklusteega ja liikluskorraldus.

Lisaks planeeritakse katastriüksusele maa-ala viie väikeelamukrundi tarbeks, haljastukrunt mänguväljaku ja spordivahenditega raudtee äärsele alale ning sademevee trass piki planeeringuala läänekülge.

Tehnovõrkude lahendused planeeritakse vastavalt tehnovõrkude valdajate väljastatud tehnilistele tingimustele.

1.3 Planeerimisdokumendi elluviimise aeg

Planeerimisseaduse § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneering lähiaastate ehitustegevuse alus, PlanS mõtte kohaselt võib lähiaastad sisustada 5 aastaga. Hetkel ei ole detailplaneeringu täpne elluviimise aeg teada, kuna see sõltub suuresti rahastusmeetmetest.

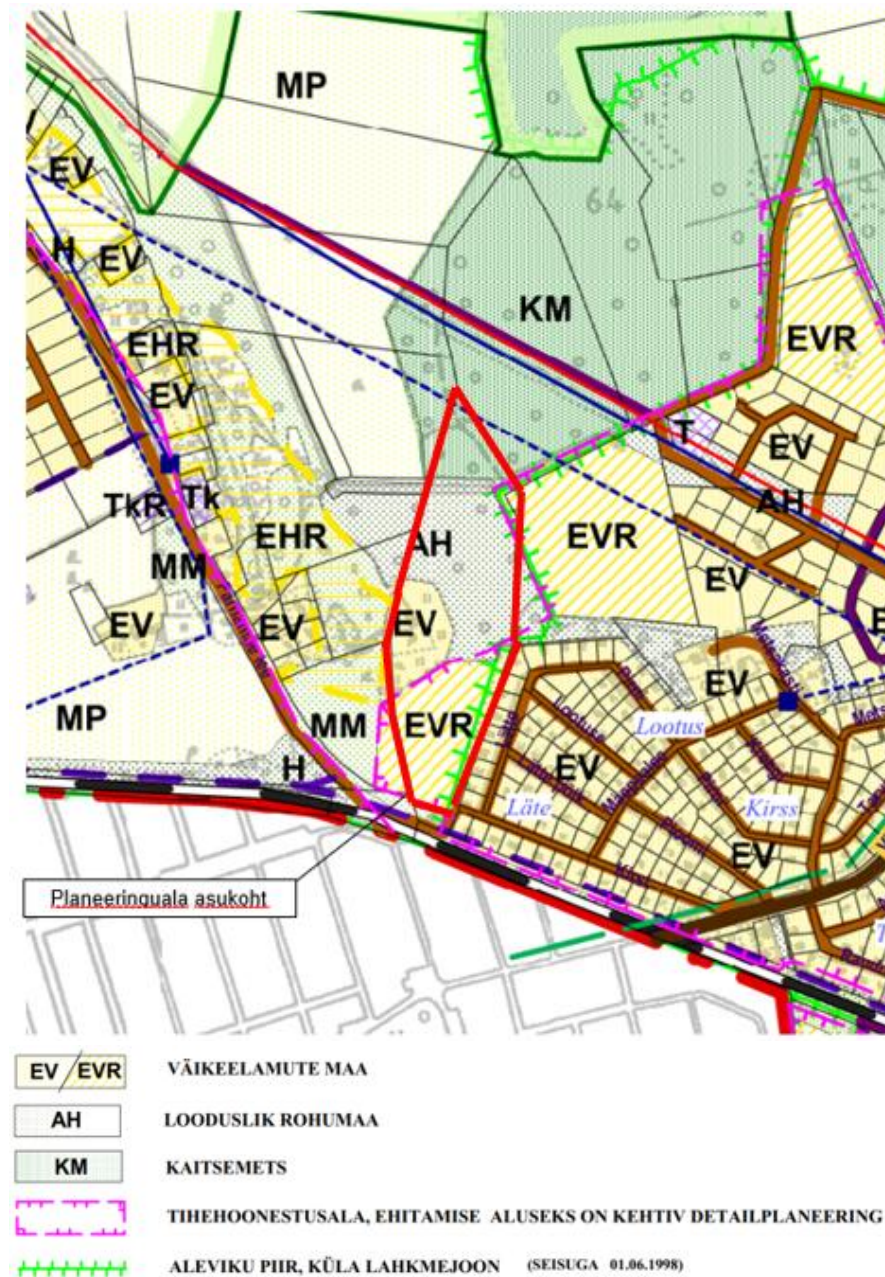
2. Vastavus kehtivatele õigusaktidele ja strateegilisetele planeerimisdokumentidele

2.1 Harju maakonnaplaneering

Kavandatava tegevusega rajatakse alale survetõstepumpla koos vee reservuaaridega. Detailplaneering vastab maakasutuselt ja visioonilt Harju maakonnaplaneeringule 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 korraldusega nr 1.1-4/78), mille kohaselt on Aavikusauna piirkond märgitud linnalise kompaktse asustuse arenguks sobiliku alana, mida iseloomustab maakasutusfunktsioonide mitmekesisus ning kus võib kavandada elamualasid, tootmisalasid ning teede- ja tehnovõrkusid. Detailplaneeringu ala põhjapoolne osa jääb osaliselt rohevõrgustiku sisse, kuid selles piirkonnas maakasutust ei muudeta.

2.2 Detailplaneering on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringut (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 12.04.2011 otsusega nr 21) **muutev** maakasutuse juhtotstarbe osas. Kehtiva

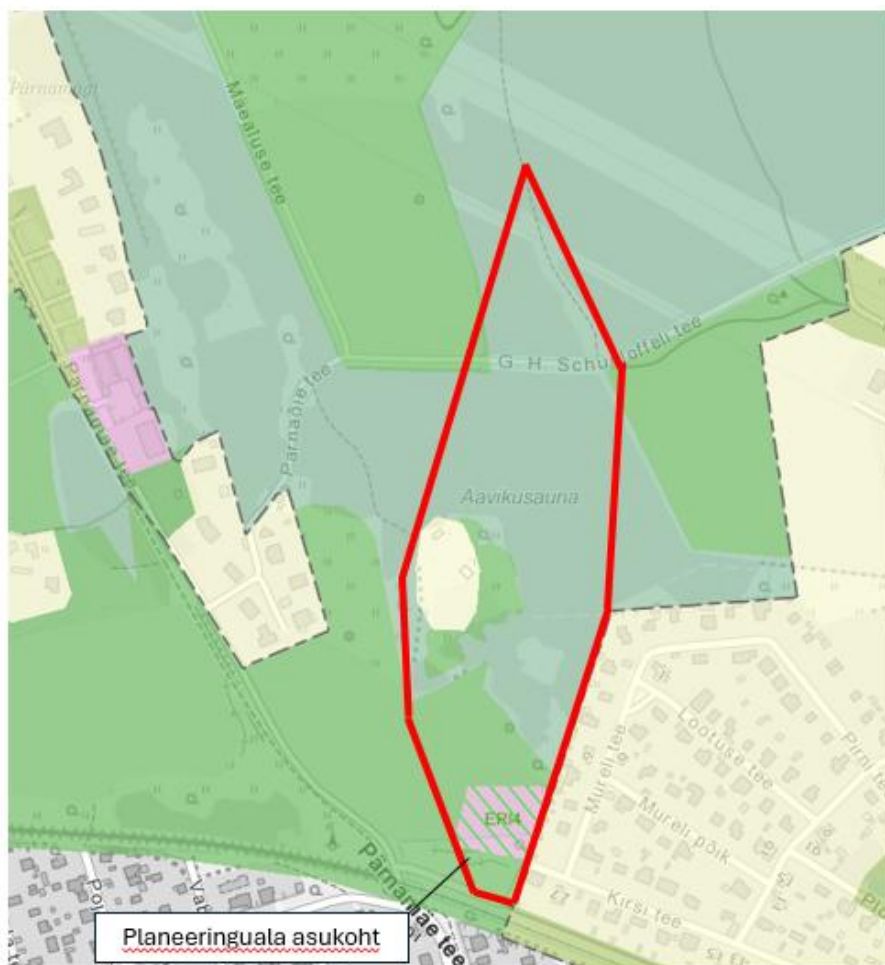
üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse sihtotstarve väikeelamute maa (EV), väikeelamute reservmaa (EVR), looduslik rohumaa (AH) ja kaitsemetsamaa (KM).



Joonis 2. Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks. Ala lõunaosas kavandatud väikeelamute maa ja väikeelamute reservmaa muudetakse osaliselt tootismaaks. Samale alale kavandatud väikeelamute reservmaa on üldplaneeringuga kooskõlas. Väljaspool kavandatud elamukrunte muutub juhtotstarve osaliselt looduslikuks rohumaa ja osaliselt kaitsemetsa maaks. Kuna ala keskosa, mis kehtiva üldplaneeringu kohaselt on märgitud loodusliku rohumaa, on tegelikkuses metsaga kaetud, muutub antud ala juhtotstarve tervikuna kaitsemetsa maaks.

Viimsi valla uue üldplaneeringu eskiisi kohaselt on detailplaneeringu ala lõunaosas kavandatud ettevõtlusala ning lääneosas väikeelamumaa. Ala kesk- ja põhjapoolsesse osasse on kavandatud roheala ja väärtusliku avamaastiku ala.

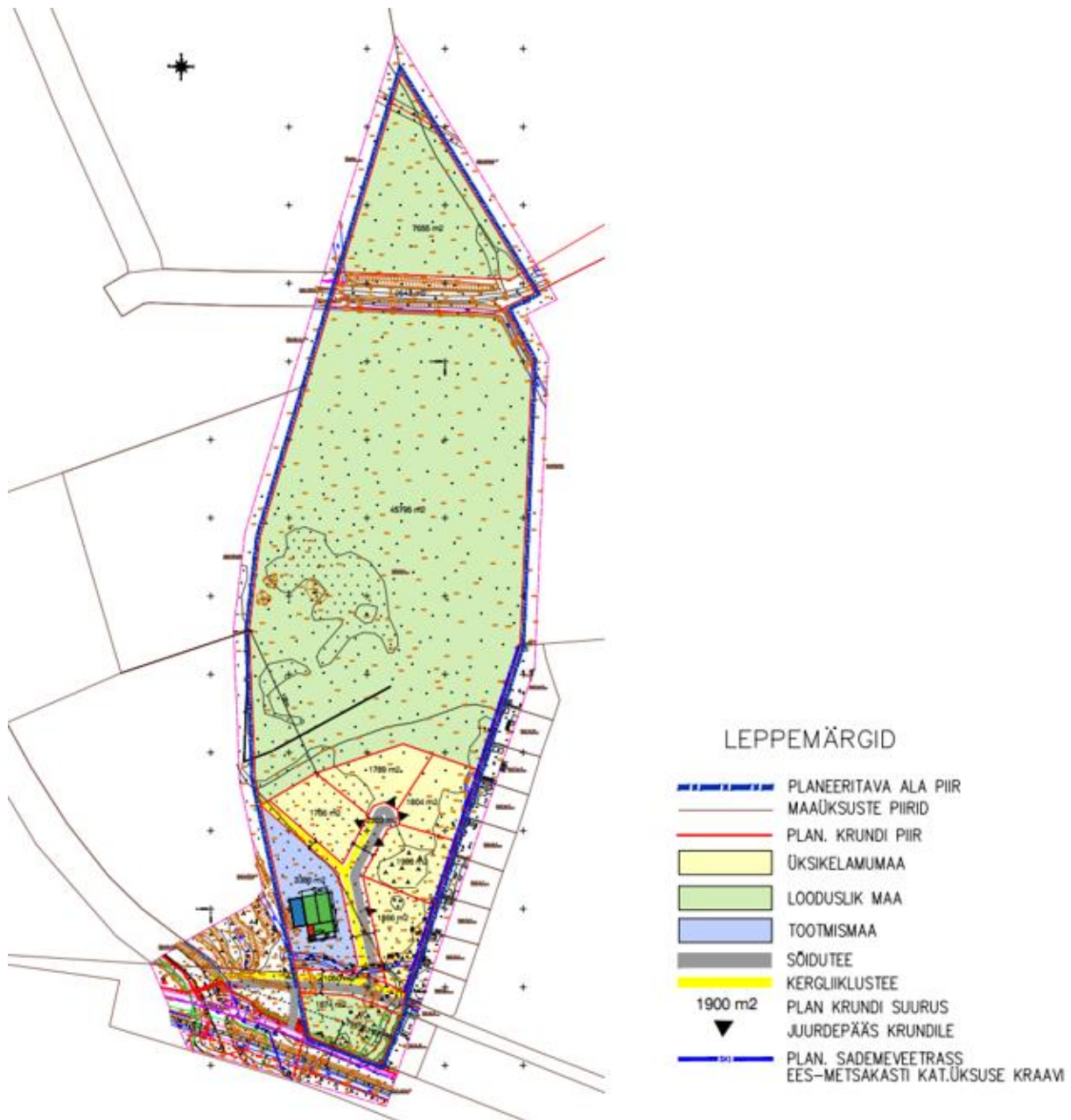


Maakasutuse juhtotstarve

- väikeelamuala
- ettevõtlusala
- ettevõtlus- ja roheala
- roheala
- väärtusliku avamaastiku ala

Joonis 3. Väljavõtte koostamisel olevast Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu eskiisist 'Maakasutuse juhtotstarve'

Aavikusauna detailplaneeringu eskiislahendus erineb mõnevõrra koostamisel olevast Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu eskiisist. Üldplaneeringu eskiisil (seisuga 16.01.2026) on maakasutuse juhtotstarve jaotatud selliselt, et väikeelamumaa kavandatakse kinnistu keskosasse, põlise talukoha aladele ning kinnistu lõunaosasse kavandatakse väärtusliku avamaastiku maa ja ettevõtlus- ja roheala. Aavikusauna detailplaneeringu eskiislahenduse kohaselt on elamumaa ja survetõstepumpla koondatud planeeringuala lõunaosasse. Hoonestusala koondamine kinnistu lõunaosasse on põhjendatud sellega, et lõunaosas on lagedamad alad, mis pakuvad paremat juurdepääsu. See võimaldab säilitada ala kesk- ja põhjaosas kasvavat kõrghaljastust. Kuna kinnistu keskosas paiknev ajalooline talukoht jääb kõrghaljastusega roheala keskele, eeldaks sellisesse asukohta elamumaa ning ligipääsude rajamine ulatuslikku kõrghaljastuse likvideerimist. Maakasutuse lahendus vaadatakse üle üldplaneeringu menetluse järgmises etapis.



Joonis 4. Eskiislahendus - versioon 14.02.2026

2.3 Viimsi valla arengustrateegia ja tegevuskava aastateks 2026-2030

Kavandatu haakub Viimsi valla arengustrateegiaga aastani 2045 ja tegevuskavaga aastateks 2026-2030, mis näeb ühe strateegilise sihina ette looduse ja ehitatud keskkonna kooskõla. Arengustrateegia kohaselt on Viimsis toimivad ja ümbritsevasse keskkonda sobituvad ettevõtluspiirkonnad.

Viimsit iseloomustava unikaalse looduskeskkonna püsimine on üks olulisemaid väljakutseid valla pikaajalise arengu kujundamisel. Detailplaneeringu alal kavandatu on kooskõlas arengustrateegias välja toodud tegevussuundadega kaitsta rohevõrgustiku sidususe, liigirikkuse ja ökosüsteemide toimimist ning tagada põhjavee kaitse ja olmevee kättesaadavus.

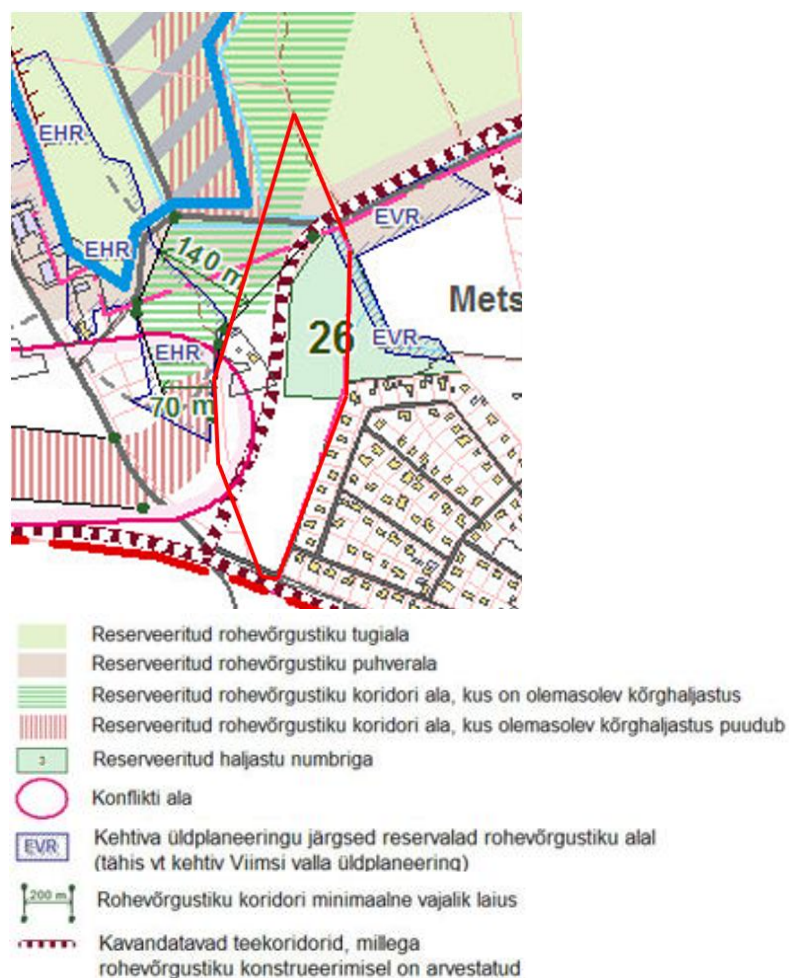
2.4 Teemaplaneeringud

Viimsi valla teemaplaneeringu „Viimsi valla miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt kulgeb piki detailplaneeringu põhja- ja läänepoolset ala rohevõrgustiku koridor, mis põhjapoolses osas on kaetud kõrghaljastusega ning lõuna pool kõrghaljastuseta. Sellel alal arendustegevust ei kavandata. Rohevõrgustiku teemaplaneeringu kohaselt paikneb katastriüksuse idaosas, Pärnamäe ja Metsakasti külade piiril, roheala nr. 26 mille eesmärk on säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust ning siduda rohevõrgustikku.

Planeeringualal kavandatav tegevus on vastavuses üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“, mille kohaselt asustuse suunamise vajaduste põhjenduste osas on märgitud, et elanikkonna kasvuga ei ole järele jõudnud vee- ja kanalisatsioonivõrgu arendamise tempo ja selle kaasajastamine. Teemaplaneeringus rõhutatakse vajadust piisava võimsusega joogivee töötusjaamade rajamiseks.

Keskkonnakasutuse tasakaalustamise olulise lähtekohana tuuakse teemaplaneeringus välja vajadus luua eeldused uute teede ja muude infrastruktuurirajatiste kavandamise ja ehitamise tempo järele jõudmiseks vallas, et tagada ümbritseva looduse taluvuse võimega arvestamine.

Kavandatav tegevus hõlmab planeeringuala sisese transpordimaa rajamist, mis ühendab Kirsi teed Pärnamäe teega ning tagab ligipääsu tehnoehitisele, olles seeläbi kooskõlas säästva ja tasakaalustatud arengu eesmärkidega, mille kohaselt tuleb uute objektide projekteerimisel osutada tähelepanu liikluse ja parkimise optimaalsele korraldamisele.



Joonis 5. Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu kaardist 'Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik'

2.5 Viimsi valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava

Viimsi valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2024-2036 näeb ette survetõstepumpla rajamise Pärnamäe tee läheduses paiknevale Aavikusauna kinnistule. Arengukava kohaselt nähakse survetõstepumplas ette erinevad pumbagrupid, mis suunavad vee erineva survega Viimsi valla erinevatesse piirkondadesse: Viimsi aleviku Nelgi tee piirkonda, Pärnamäe küla ja Metsakasti küla veevõrku.

Ühtlasi võimaldab survetõstepumpla leida lahenduse jaamast tarbevee kanaliseerimiseks Metsakasti küla kanalisatsioonisüsteemi.



Joonis 6. Väljavõte Viimsi valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavast 2024-2036. Pärnamäe survetõstepumpla põhimõtteline asukohaskeem

2.6 Vastavus kehtivatele õigusaktidele

Kavandatavat tegevust reguleerivaks õigusaktiks on looduskaitseseadus (LKS), planeerimisseadus (PlanS), keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõjuhindamissüsteemi seadus (KeHJS) ja nende alamaktid. Lisaks tuleb tagada kavandatava tegevuse vastavus keskkonnaseadustiku üldosa seadustega ning ehitusseadustikuga.

Detailplaneering ei ole vastuolus teiste õigusaktidega ja vastab kehtivatele õigusaktidele.

2.7 Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

Keskkonnamõjude strateegilise hindamise keskseks eesmärgiks on nimetatud strateegilise planeerimisdokumendiga kaasnevate keskkonnamõjude kohta informatsiooni kogumine ja analüüsimine ning keskkonnakaalutluste integreerimine planeerimise protsessi selle võimalikult varajases staadiumis ja planeeringute hierarhia suuremast tasandist alates.

Lähtuvalt planeerimisdokumendi sisust ei oma planeerimisdokument olulisust keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse.

2.8 Strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel

Tulenevalt tegevuse iseloomust ei oma planeerimisdokument olulist tähtsust Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav ala paikneb Pärnamäe küla kaguosas ja see hõlmab maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuse (89001:010:4510). Ala pindala on 73 728 m².

Planeeringuala külgneb idast Metsakasti küla väikeelamualaga, kus Kirsi tee kaudu toimib elamupiirkonna ühendus Pärnamäe teega. Katastriüksuse keskosa läbib tihehoonestusala piir. Katastriüksuse põhjapoolset osa läbib munitsipaalomandis olev G.H.Shüdlöffeli tee. Piki katastriüksuse idapiiri ning G.H. Schüdlöffeli teega paralleelselt kulgeb 4-6 meetri laiune kraav. Katastriüksuse põhjatippu läbib loode-kagu suunaliselt ka elektriõhuliin 1-20kV (keskpingeliin).

Planeeringuala kesk- ja põhjapoolne osa on kaetud metsaga. Põhja poolt külgneb katastriüksus Mäealuse maastikukaitsealaga, kus on registreeritud ka III ja II kategooria kaitsealused liigid.

Planeeringualast 150 – 300 meetrit lääne pool kulgeb loode-kagu suunaliselt Pärnamäe tee, mille ääres leidub vähesel määral hajaasustusviisil paiknevaid väikeelamuid. Planeeringualaga vahetult lääne poolt külgnevatel Andrese-Pärnamäe, Aleksi-Pärnamäe, Pärnamäe tee 146a, Pärnajuks ja Niine kinnistutel elamuid ei ole, tegemist on põllu- ja metsamajandusmaaga.

Ala keskosas asub endine talukoht, kus on näha vana hoonestuse jäänuseid. Juurdepääs ala keskosasse on raskendatud, sest puudub sõidetav tee ning ala on metsane ja niiske.

Kinnistu lõunapoolne ala on suhteliselt lage looduslik rohumaa. Lõunaosas piirneb ala raudteega, millel on 30 meetri laiune kaitsevöönd. Raudtee äärne ala on haljasmaa.

Planeeringuala maapind on suhteliselt tasane, kerge langusega kirde suunas. Ala lõunapoolne osa on valdavalt looduslik rohumaa, mis alates keskosast läheb üle metsaga kaetud alaks ning põhja pool kaitsemetsaks.

Detailplaneeringu alal kehtivat detailplaneeringut ei ole.

Mõjude hindamisel on võetud aluseks kavandatava tegevuse kirjeldus planeeringualal.

4. Mõjutatava keskkonna kirjeldus

4.1 Geoloogia ja hüdrogeoloogia

Vastavalt Maa- ja Ruumiameti kaardirakendustes toodud geoloogilisele baaskaardile moodustab planeeritava ala ülemise pinnakattekihi Antsülusjärve basseini või kaldal settinud järvesetted (kruus, liiv, aleuriit, saviliiv, liivsavi, järvemuda). Litoloogiliseks settetüübiks on peenliiv, valdava terasuurusega 0,063...0,5 mm ning ala edelaosas kruus valdava terasuurusega 2...64 mm, milles võib peenemat ja/või jämedamat fraktsiooni leida <50% sette mahust.

Pinnakatte paksuseks on 7-15 m. Vahetult pinnakatte all paiknevad aluspõhja kihistud jagunevad kahte liiki. Planeeritava ala lõunaosas on aluspõhjaks Kambriumi ladestu Furongi ladestiku Ülgase kihistu liivakivi savikate vahekihtidega. Ala põhjapoolse osa aluspõhi koosneb Kambriumi ladestu Ladestiku 2 Tiskre kihistu hele peeneteraline polümineraalne liivakivi, rohekashallide savikate vahekihtidega.

Vaadeldavas piirkonnas on põhjavesi looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Põhjaveekompleksi tüübiks on liivakivi veekompleks 1. Seda iseloomustavad Kesk-Devoni veekompleksi, Kesk-Alam-Devoni veekompleksi, Ordoviitsiumi-

Kambriumi veekompleksi, Kambrium-Ediacara(Vendi) veekompleksi ja Kambrium-Ediacara(Vendi) veekihtide liivakivid ja aleuroliidid veeandvusega $<0,5 \text{ ls-1m-1}$. Piki kinnistu põhjaosa G.H.Schüdlöffeli teega paralleelselt ning idapoolset piiri kulgeb vooluveekogu (kraav).

4.2 Taimestik ja loomastik

Planeeringuala maapind on suhteliselt tasane, kerge langusega kirde suunas. Ala lõunaosas on valdavalt looduslik rohumaa. Keskosast alates hakkab suurenema metsa osakaal ning läheb põhjaosas üle tihedaks metsaks.

EELIS, Keskkonnaagentuuri andmetel Aavikusauna katastriüksusel kaitsealuseid liike registreeritud ei ole.

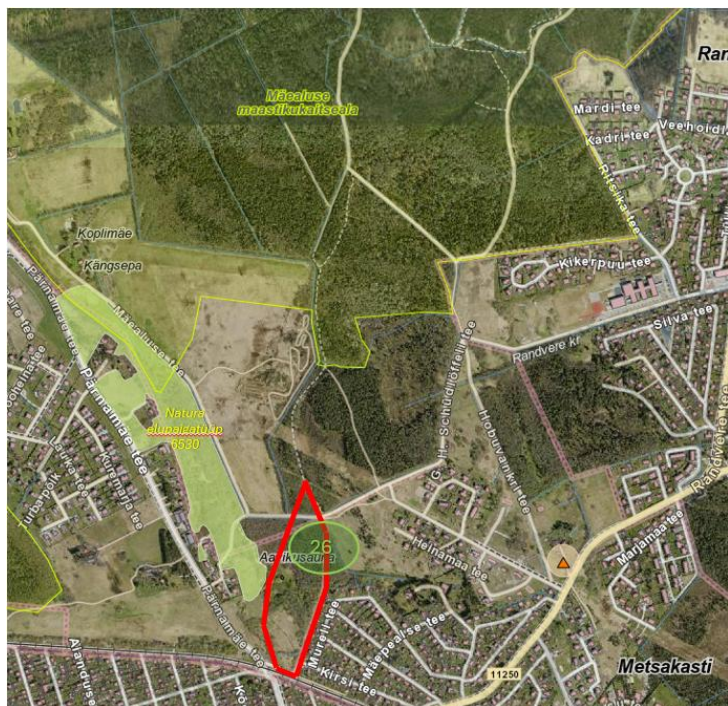
Planeeringualaga loodest külgnevatel aladel on registreeritud III kaitsekategooria liigi, *Crex crex* (rukkirääk) leviala. Kinnistust hinnanguliselt 100 – 200 m põhja ja kirde poole jääval metsasel alal on registreeritud III kaitsekategooria liigi, *Ficedula parva* (väike-kärbsenäpp) ja II kaitsekategooria liikide *Eptesicus nilssonii* (põhja-nahkhiir), *Myotis* sp. (lendlane, liigini määramata), *Myotis daubentonii* (veelendlane), *Pipistrellus nathusii* (pargi-nahkhiir), *Myotis brandtii/mystacinus* (tõmmu- või habelendlane) leiukohad.

Ala lõunapoolses osas on registreeritud invasiivse võõrliigi, *Impatiens glandulifera* (verev lemmalts) koloonia ning kinnistu lõunapoolse piiriga külgneval raudtee äärsel alal *Heracleum sosnowskyi* (Sosnovski karuputk) kolooniad (VLL1004001, VLL1003544, VLL1007317).

4.3 Maastikukaitsealad, kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustik

Planeeringualaga lääne poolt külgneval Aleksi-Pärnamäe kinnistul on registreeritud Natura elupaigatüüp puisniidud (6530).

Planeeringualast hinnanguliselt 300 m põhja suunas asub Mäealuse maastikukaitseala, mille kaitse-eesmärgiks on Põhja-Eesti klindi, väärtuslike metsa- ja sookoosluste ning pärandkultuurmaastiku kaitse.



Joonis 7. Väljavõte Maaamet xgis looduskaitse kaardist: KOV kaitstavad loodusobjektid ja Natura elupaigad (EELIS)

4.4 Muinsuskaitse

Detailplaneeringu alal teadaolevalt muinsuskaitseobjekte ei ole.

4.5 Jääkreostus

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

5. Kavandatava tegevusega kaasnev mõju

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

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kuulu olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka keskkonnamõju hindamise ja juhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 nimekirja kohaselt.

Võttes arvesse planeeringuala piirkonna keskkonnatingimusi ja kavandatavaid tegevusi ning lähtudes KeHJS § 33 toodud kriteeriumidest on allpool kavandatava tegevusega kaasnevate mõjude hinnang planeeringualale.

5.1 Maakasutuslikud mõjud

Maakasutuse juhtotstarbe muutus võrreldes kehtiva üldplaneeringuga seisneb selles, et planeeritud väikeelamute maa muudetakse osaliselt tootmismaaks. Kuna elamumaa (ja üldse ehitamiseks sobiliku maakasutuse juhtotstarbe) maht väheneb, jääb olemasoleva üldplaneeringuga võrreldes suuremal määral alles looduslikku keskkonda. See kajastab üldplaneeringu muutmise positiivset mõju.

Maakasutuse mõttes ei ole kavandatud tootmismaa mõju kaugeleulatuv, sest planeeritava pumbajaama ehitisealune pind koos veereservuaaridega on orienteeruvalt 600 m² ning antud asukohta oli planeeritud väikeelamute maa. Olemasoleva rohumaa kadumisest tulenevat negatiivset mõju kompenseerib väikeelamute kinnistutele rajatav haljastus ning tootmismaa ümber kavandatav puhverhaljastus.

5.2 Maastik

Tegemist suhteliselt tasase maapinnaga, mis on kerge langusega kirde suunas. Ala lõunaosa on looduslik rohumaa, mis keskosast alates läheb üle kõrghaljastusega metsaalaks. Ala keskosas asuvale endisele talukohale on juurdepääs raskendatud kuna ala on madal, metsane, vesine ning puudub sõidetav tee. Planeeringuala põhja-, ida- ning lõunaosa läbivad kraavid.

Planeeringuala lõunaosas laiub looduslik rohumaa, mis kavandatud tegevusega asendub tootmismaa ja väikeelamute maaga. Ehitusõigusega kruntide kompaktne paigutus planeeringuala lõunaosas võimaldab säilitada ala kesk- ja põhjaosas paiknevat kõrghaljastust, tagades seeläbi

rohevõrgustiku sidususe. Samuti on ala lõunapoolsesse osasse võimalik kavandada lühem ja mugavam ligipääs ning integreerida planeeritavad ehitised olemasolevasse keskkonda.

Seoses loodusliku rohumaa asendamise tootmismaaga võib negatiivse mõjuna välja tuua, et vähenevad looduslikul rohumaal pesitsevate lindude elupaigad. Kuna aga kehtiva üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringu alale ette nähtud väikeelamumaa, pole mõju võrreldes kehtiva üldplaneeringuga oluliselt negatiivsem.

Planeeringualale kavandatud funktsioonid ei avalda maastikule märgatavat negatiivset mõju.

5.3 Mõju kaitstavatele loodusobjektidele, sh Natura 2000 võrgustiku aladele

Planeeringualal ei asu Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmetel Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid ega vääriselupaikasid.

Planeeringualaga lääne poolt külgnevaltelt puisniitudest (Natura elupaigatüüp 6530) ning kinnistu idaosas paiknevast Viimsi valla teemaplaneeringu kohasest rohealast nr. 26 jääb kavandatav tegevus eemale. Seega ei ole nimetatud aladele negatiivset mõju ette näha.

Kaitsealuseid liike Aavikusauna katastriüksusel registreeritud ei ole.

Planeeringualast hinnanguliselt 300 m põhja suunas jääval Mäealuse maastikukaitsealal registreeritud kaitsealustele liikidele kavandatav tegevus negatiivset mõju ei avalda.

Kinnistu lõunapoolses osas registreeritud invasiivse võõrliigi, *Impatiens glandulifera* (verev lemmalts) ning kinnistu lõunapiiriga külgneval raudtee äärsel alal *Heracleum sosnowskyi* (Sosnovski karuputk) kolooniate leviku piiramisel tuleb silmas pidada, et nimetatud võõrliikide puhul moodustub pinnases aja jooksul seemnepank, mis võib püsida mullas vähemalt 10 aastat. Seetõttu on kriitilise tähtsusega järgida planeeringualal tööde teostamisel ohutusreegleid, et takistada seemnete levikut koloonia aladelt. Võõrliigi levitamine on keelatud. Levitamise vältimiseks on vaja rakendada järgnevaid meetmeid:

- igasugune pinnase liigutamine ja rasketehnikaga koloonias sõitmine on koloonia aladelt keelatud;
- juhul kui pole võimalik vältida rasketehnikaga koloonia alal sõitmist, tuleb koloonia eelnevalt katta, et rasketehnika rataste külge ei jääks pinnast;
- töid planeerides jälgida, et koloonia alale midagi ei ladustataks;
- vältida karuputke leiukohtade pinnase teisaldamist väljapoole nimetatud levialasid.

5.4 Mõju haljastusele ja elurikkusele

Kavandatud lahenduse kohaselt on tootmismaa ja väikeelamute maa koondatud planeeringuala lõunaosasse. Kuna lõunaosas on lagedamad alad, on kõrghaljastuse ja elurikkuse säilitamise seisukohast mõistlik planeerida ehitusõigusega krundid kompaktelt nimelt lõunaosasse.

Tänu sellele on häiring kinnistu kesk- ja põhjaosas kasvavale kõrghaljastusele, ajaloolisele talukohale ning elurikkusele minimaalne.

Planeeringuala lõunaosas kavandatud ehitustegevuse poolt mõjutatud aladel algne liigiline koosseis väheneb, mis avaldab elurikkusele negatiivset mõju. Samas loob tootmismaa kinnistu ümber kavandatud puhverhaljastus ning väikeelamute kinnistute haljastamine võimalused uute liikide ja elupaikade tekkeks, mis kompenseerib algse liigirikkuse kadumise negatiivse mõju.

Samuti avaldab planeeringuala lõunaosas raudteega külgnevale alale kavandatav haljastukrunt positiivset mõju nii haljastusele kui elurikkusele.

Kokkuvõtteks võib öelda, et uue lahenduse mõju võrreldes kehtiva üldplaneeringuga on positiivne ja aitab kaasa elurikkuse säilimisele, sest rohevõrgustiku koridori ala jääb ehitustegevusest puutumata.

5.5 Mõju pinnasele, põhjaveele, mõju veekogule

Planeeringualal kavandatava tegevuse mõju pinnasele on neutraalne, sest algselt üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve muudetakse väikeelamu reservmaast tootmismaaks ja haljasala maaks. Mõju pinnasele avaldub peamiselt ehitiste alla jäävatel aladel kasvukihi eemaldamise kaudu ja on lokaalne. Ehituse käigus üle jäävat pinnast on võimalik kasutada samal territooriumil haljastuseks. Planeeringuala lääneosasse, Mureli tee 1 kuni Mureli tee 17 kinnistute piirile kavandatud sademevee trass võimaldab arendusalalt valguvat pinnasevett juhtida Ees-Metsakasti kinnistul asuvasse kraavi.

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 avariilukorras. Suuri õnnetusi ja avariisid eeldada ei ole. Kindlasti tuleb silmas pidada, et vaadeldavas piirkonnas on põhjavesi looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Ehitusaegse ja edasise tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist mõju pinnasele, pinna- ja põhjaveele ega veevarustusele.

5.6 Mõju pinnavee veerežiimile

Eeldatavalt olulist negatiivset mõju veerežiimile kavandatava tegevusega ei kaasne. Mõningasel määral võib hoonete rajamine mõjutada ala veerežiimi, kuid pigem on mõju lokaalne. Maaparandussüsteemidega ühendatud kraavide seisundit võib mõjutada sademevee ärajuhtimine tootmismaa platsilt ja teedelt.

5.7 Mõju mullastikule

Kavandatava tegevuse asukoht paikneb valdavalt rohumaal. Tegevuse mõju mullastikule jääb peamiselt ehitustegevusest hõlmatud alale ja rajatava taristu alale. Olulist negatiivset mõju eeldatavasti ei kaasne.

5.8 Mõju temperatuurile, sademetele, tuulele

Oluline mõju kliimateguritele puudub.

5.9 Valgus, soojus, kiirgus, lõhn

Planeeringuala valgustusele avaldab mõju kavandatava survetõstepumpla ümbruse piirkonna valgustus selles ulatuses, mis on vajalik turvalisuse tagamiseks. Nimetatud mõju on lokaalne. Soojuse-, lõhna- ja kiirgusreostust kavandatava tegevusega ei kaasne. Samuti ei ole ette näha inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

5.10 Taristu rajamisega kaasnevad mõjud

Planeeringuala lõunaosas Kirsi teed Pärnamäe teega ühendavale teelõigule nähakse ette transpordimaa sihtotstarbega krunt ning teelõigu kulgemine kavandatakse sujuvaks. See toob kaasa mugavama ühenduse Pärnamäe teega praeguse teelõiguga võrreldes. Kavandatavale pumbajaamale ja väikeelamumaadele ligipääsu tagamiseks rajatakse kinnistu lõunaossa tupiktee.

Teede taristu rajamisega kaasneb mõningane liikluskoormuse ja mürataseme tõus, kuid eeldatavalt ei too see kaasa ülenormatiivseid tasemeid, mis tingiksid KSH algatamise vajaduse. Metsakasti küla teede võrgustiku ühendamine Pärnamäe tee ja sellega paralleelselt kulgeva

kergliiklusteega tagab liikuvuse lahenduse. Ühtlasi toetab turvalise kergliiklusteede võrgustiku laienemine autovabasid liikumisvõimalusi.

Kuna survetõstepumplaus püsivaid töökohti ei planeerita, hakkab tehnorajatist tavaolukorras teenindama väike kaubik meeskonnaga, sagedusega kord nädalas. Külastuste käigus võetakse proove ja hinnatakse visuaalselt tööprotsesside toimimist ja korrasolu. Suurema autoga / autokraanaga külastatakse tehnorajatist hinnanguliselt kord aastas.

Teede taristu väljaehitamine kinnistu lõunaosas võimaldab adresseerida ka samas piirkonnas registreeritud invasiivse võõrliigi, verev lemmalts (*Impatiens glandulifera*) koloonia likvideerimist. Tähelepanu tuleb pöörata võõrliigi levitamise vältimiseks vajalike meetmete rakendamisele, mis on välja toodud punktis 5.3.

Teemaplaneeringus „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ märgitud kinnistut põhjalõunasuunaliselt läbiva tee välja arendamist praeguses etapis ei planeerita.

Planeeringuala põhjaosa läbivale G.H. Schüdlöffeli teelõigule planeeritakse transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamine, millega negatiivseid mõjusid ei kaasne.

Taristu rajamisega kaasnev mõju on eeldatavalt lokaalne.

5.11 Ruumiline mõju

Planeeritavaid väikeelamumaa krunte eraldab pumbajaamast sõidutee. Teekoridori laius eskiisprojekti kohaselt on 15 m. Lähima planeeritava elamu ja pumpa omavaheline kaugus on minimaalselt 25 m, eeldatavalt rohkem. Tehnohoone ja elamute vahelise visuaalse ja esteetilise häiringu leevendamiseks näha detailplaneeringu nõuetes ette leevendavad meetmed, nagu näiteks puhverhaljastus ja/või haljasvall elamute ja pumbajaama vahele ning arhitektuursed ettekirjutused tehnohoone projekteerimisel, mis tagavad hoone sobitumise elamurajooni, näiteks dekoratiivse fassaadi kasutamine.

Kavandata pumbajaam muudab senist maastikupilti, kuid leevendusmeetmeid rakendades ei põhjusta see häiringut lähedalasuvatele elanikele.

Ala läbiv teede taristu aitab luua ruumilise sidususe väikeelamute ala ja Pärnamäe tee vahel.

Planeeritud tegevusega eeldatavalt negatiivset ruumilist mõju ei avaldu.

5.12 Mära ja vibratsioon

Kavandatava survetõstepumplaga olulist mürahäiringut ja vibratsiooni ei kaasne. Viimsi vallas tegutsevate olemasolevate veetöotlusjaamade põhjal võib hinnata, et pumbad küll töötavad, aga väliskeskkonnas müra kuulda ei ole.

Elektrikatkestuste vm hädaolukorra tarbeks paigutatakse tehnohoone siseruumidesse diiselgeneraator, mis tagab võimaliku elektrikatkestuse puhul vee olemasolu. Kuna generaator asub hoone sees, ei ole ette näha negatiivset mõju väliskeskkonnale.

Potentsiaalse mürahäiringu leevendamiseks kavandada pumbajaama hoone isolatsioon vastavate materjalidega ja vibratsiooni amortisaatoritega.

Vähesel määral ja lühiajaliselt võib avaldada mõju ehitusaegne müra.

5.13 Mõju välisõhu kvaliteedile

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulist mõju välisõhu kvaliteedile. Välisõhu saasteluba vajavaid tegevusi detailplaneeringuga ei kavandata.

5.14 Jäätme- ja energiamahukus, loodusvarade kasutus

Kavandatava tegevuse käigus tekib jäätmeid, kuid mitte olulises koguses. Jäätmete ke on seotud peamiselt ehitustegevusega ning hiljem olmetegevuses tekkivate jäätmetega. Seaduse kohase jäätmekäitluse korral on mõju minimaalne.

Tehnohoone ja väikeelamute rajamine ja edasine kasutus ei eelda olulist loodusvarade kasutust ning ei ole ülemäära energia- ega jäätmemahukas.

Tegevuse iseloomust lähtudes ei ole näha olulise keskkonnamõju kaasnemist.

5.15 Tegevusega kaasnevate avariilukordade esinemise võimalikkus

Keskkonna- või terviseohtlike avariilukordade esinemine on nõuetekohase tegevuse korral vähetõenäoline.

Keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust kavandatava tegevuse käigus ei teki, mistõttu ei ole ette näha olulist pinnase või vee reostust, mis võiks seada piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele.

Kavandatav tegevus ei ole oma iseloomult ohtlik, sh kavandatava tegevusega ei kaasne ohtlike ainete transporti ega hoiustamist. Lekete tuvastamisel või avariide korral tuleb reostus koheselt likvideerida vastavalt kehtivatele nõuetele.

5.16 Sotsiaal-majanduslikud mõjud

Kavandatava survetõstepumpla rajamine planeeringualale toob kaasa positiivsed majanduslikud mõjud. Kavandatav veetaristu ehitus võimaldab veemahutite täitmist madaltarbimise perioodil, suunates vett võrku kõrgtarbimise perioodil ning suurendades seeläbi ööpäevaringselt kättesaadavat veeressurssi. See on kriitilise tähtsusega nii valla arengu kui elutähtsa teenuse, joogivee kättesaadavuse jaoks.

Vee survetõstepumpla rajamisega seoses lisandub majandustegevus piirkonnas seni esindamata sektoris, mille tulemusel muutub majanduskeskkond mitmekesisemaks ja jätkusuutlikumaks.

Planeeringulahenduse elluviimine mõjutab mõningal määral kohaliku omavalitsuse kulusid, sest lisanduvad kulud teehooldusele.

Lähiümbruse kinnisvara väärtusele kavandatav tehnorajatis negatiivset mõju eeldatavasti ei avalda. Tehnohoone kavandamisel tuleb lähtuda printsibist, et see oleks arhitektuuriselt kena ning sulanduks häirimatult elamurajooni.

Planeeritava tegevusega eeldatavalt elanikkonnale negatiivset mõju ei avaldu.

5.17 Kumulatiivsed mõjud

Kumulatiivsed mõjud on inimtegevuse eri valdkondade mõjude kuhjumisest tingitud mõjud, mis võivad hakata keskkonda oluliselt mõjutama. Elukeskkonna kvaliteet moodustub mitmetest teguritest, mille olulisus iga inimese jaoks sõltub isiklikest väärtushinnangutest. Kuigi eraldi võttes võivad üksikud mõjud olla ebaolulised, võivad need aja jooksul ühest või mitmest allikast liituda ja põhjustada loodusressursside seisundi halvenemist. Eeldatavalt kumulatiivset mõju tegevusega ei kaasne.

5.18 Piiriülene mõju

Piiriülene mõju puudub.

6. Asjaomaste isikute ja asutuste seisukohad

KeHJS § 33 lõike 6 kohaselt KeHJS § 33 lõikes 2 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamisel tuleb enne otsuse tegemist küsida seisukohta asjaomastelt asutustelt ja isikutelt.

Seisukohta küsiti Keskkonnaametilt kes oma ...2026 kirjaga nr ... ja Terviseametilt, kes oma2026 kirjaga nr, lähtudes esitatud materjalidest ja teadaolevast informatsioonist andsid omapoolsed seisukohad KSH algamata jätmise eelnõule.

..[allolevat lõiku täiendatakse peale seisukohtade saamist]...

Keskkonnaameti2026 kirjas nr toodud seisukoha kohaselt

Terviseameti2026 kirjas nr toodud seisukoha kohaselt

Nimetatud aspektidega on eelhinnangu täiendamisel arvestatud.

Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik PlanS § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

7. Hindamistulemuste kokkuvõte

7.1. Strateegilise planeerimisdokumendi nimetus ja eesmärk

Nimi: Pärnamäe küla, Aavikusauna katastriüksuse detailplaneering.

Eesmärk: Aavikusauna katastriüksusele ehitusõiguse määramine veetaristu ehitise (survetõstepumpla koos vee reservuaaridega), transpordimaa krundi ning väikeelamukruntide ehitus- ja kujunduspõhimõtete määramine. Detailplaneering on mh kantud avalikust huvist parandada survetõstepumpla rajamisega Viimsi valla veevarustus ja seeläbi inimeste elukvaliteeti.

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

Detailplaneeringu koostamise algataja on Viimsi Vallavolikogu, kehtestaja Viimsi Vallavolikogu, korraldaja Viimsi Vallavalitsus (mõlema aadress: Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, telefon: 602 8800, e-post: info@viimsi.ee).

Detailplaneeringu koostaja on Viimsi Haldus OÜ (registrikood 10618178, Nelgi tee 1, Viimsi alevik, 74001, Viimsi vald, Harju maakond, tel +372 5650 2487).

7.3 Teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega esinev vastuolu või vastuolu puudumine

Detailplaneeringuga on kavas muuta kehtivat Pärnamäe küla üldplaneeringut maakasutuse juhtotstarbe muutmise osas väikeelamute maast ja väikeelamute reservmaast (EV/EVR) tootmismaaks (T).

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

Planeeringuala suurus on 73 728 m².

Kavandatud tegevus ei avalda tõenäoliselt olulist keskkonnamõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, kuivõrd tegu on maakasutuse juhtotstarbe muutmisega.

Varasem hoonestamist võimaldav väikeelamute maast ja väikeelamute reservmaa (EV/EVR) asendatakse juhtotstarbega, mis võimaldab kavandada tootmismaa (T).

Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist.

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ala planeerimine olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad negatiivsed mõjud on peamiselt ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Avariilukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid.

Lähtuvalt tegevuse iseloomust ei põhjusta detailplaneeringuga kavandatav tegevus looduskeskonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist. Kavandatav tegevus ei mõjuta kaitsealasid 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.

Kavandatav tegevus ei põhjusta kumulatiivset ega piiriülest mõju.

Lähtudes eeltoodust ning kui detailplaneeringu koostamisel arvestatakse keskkonnakaitsealaseid õigusakte ja norme ning üldplaneeringu nõudeid, ei ole keskkonnamõju strateegiline hindamine vajalik ning planeeringuga kavandatud tegevustega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju.

7.5 Õigusaktidega vastuolu esinemine või puudumine

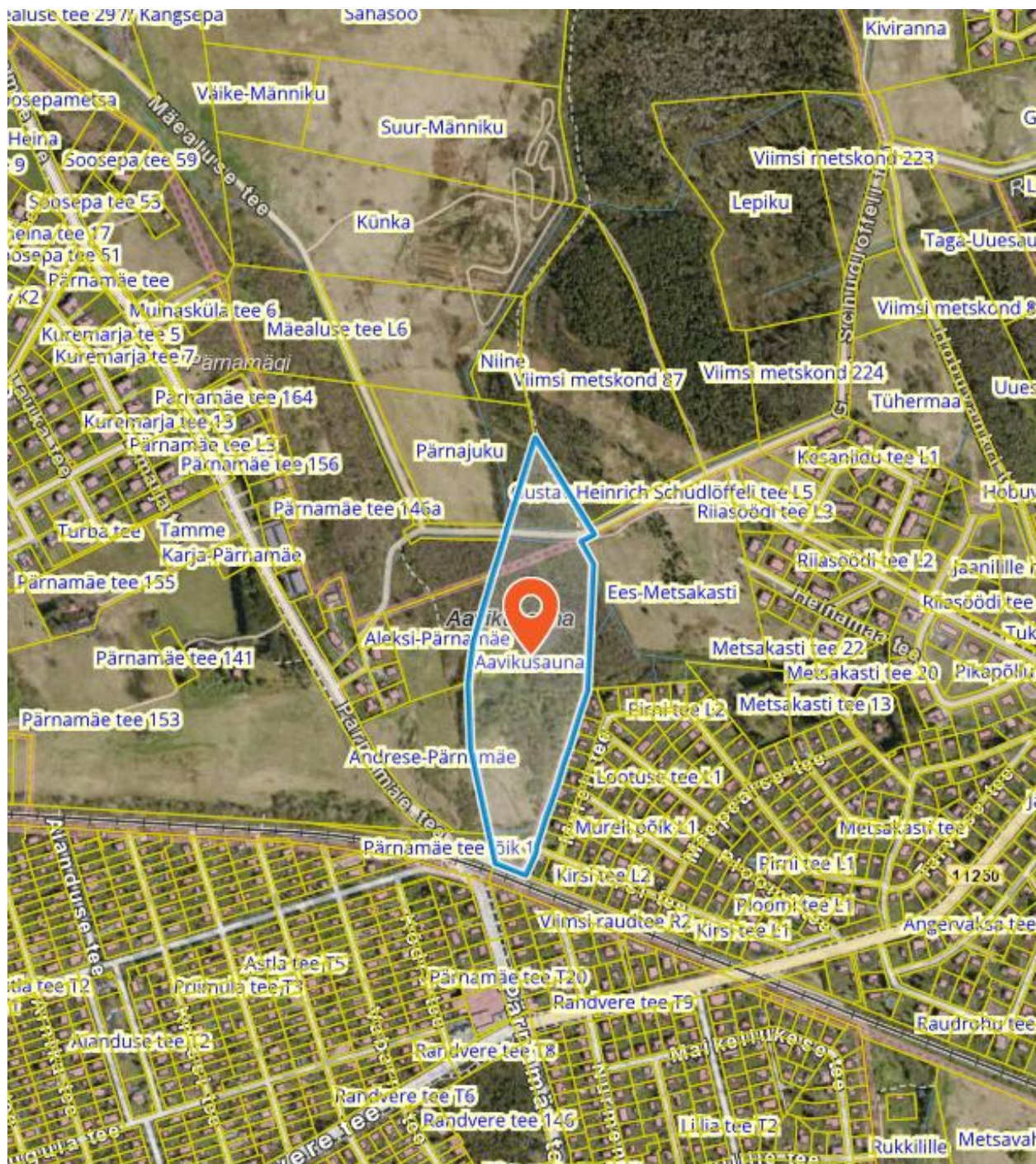
Õigusaktidega ei esine vastuolusid.

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

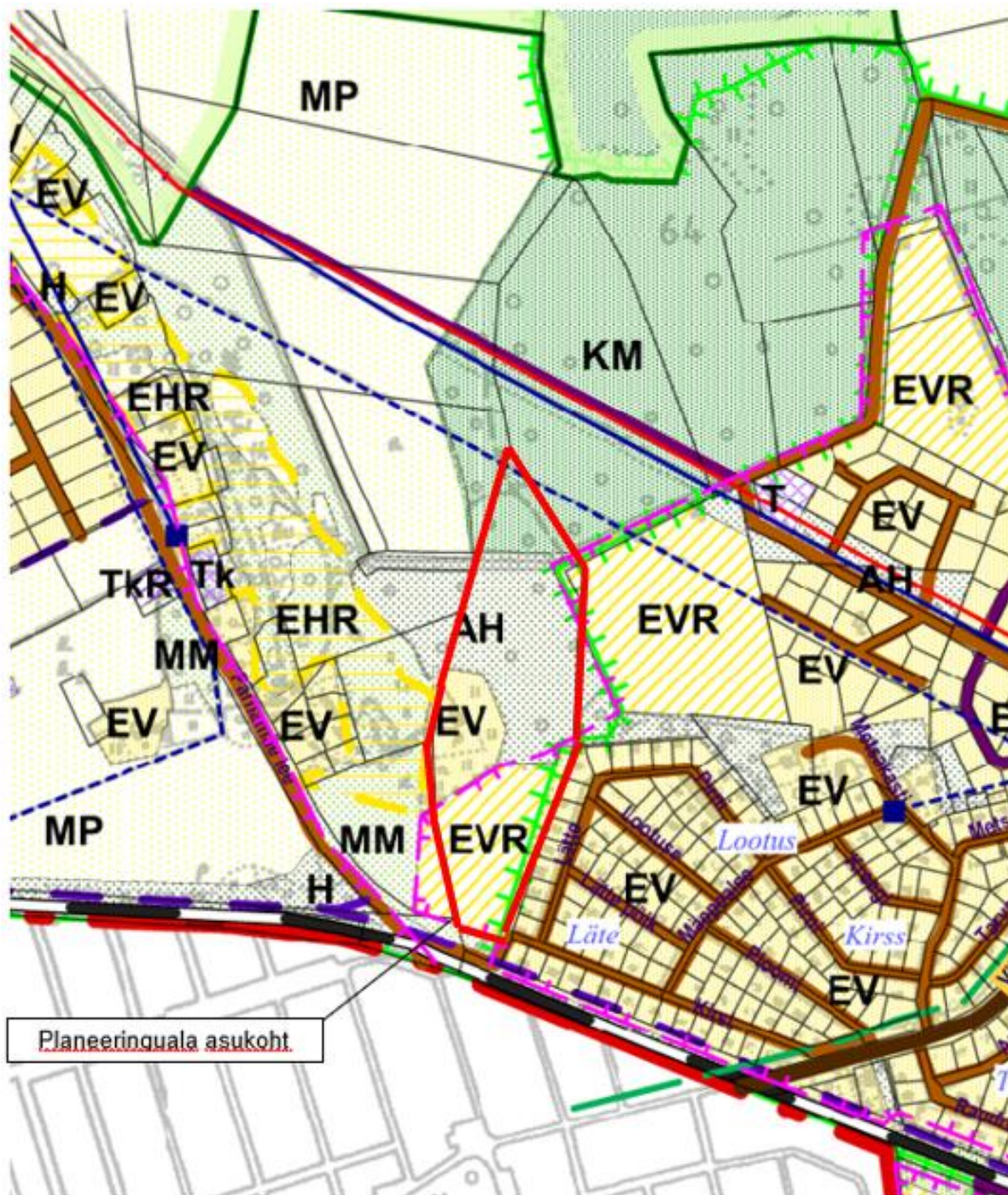
Eelneval kokkuleppel tööpäevadel tööajal Viimsi Vallavalitsuse keskkonnaosakonnas ja planeeringute osakonnas (Nelgi tee 1, Viimsi alevik).

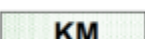
Planeeringuala asukoht

1. Aavikusauna katastriüksus Maa- ja Ruumiameti kaardi väljavõttel:

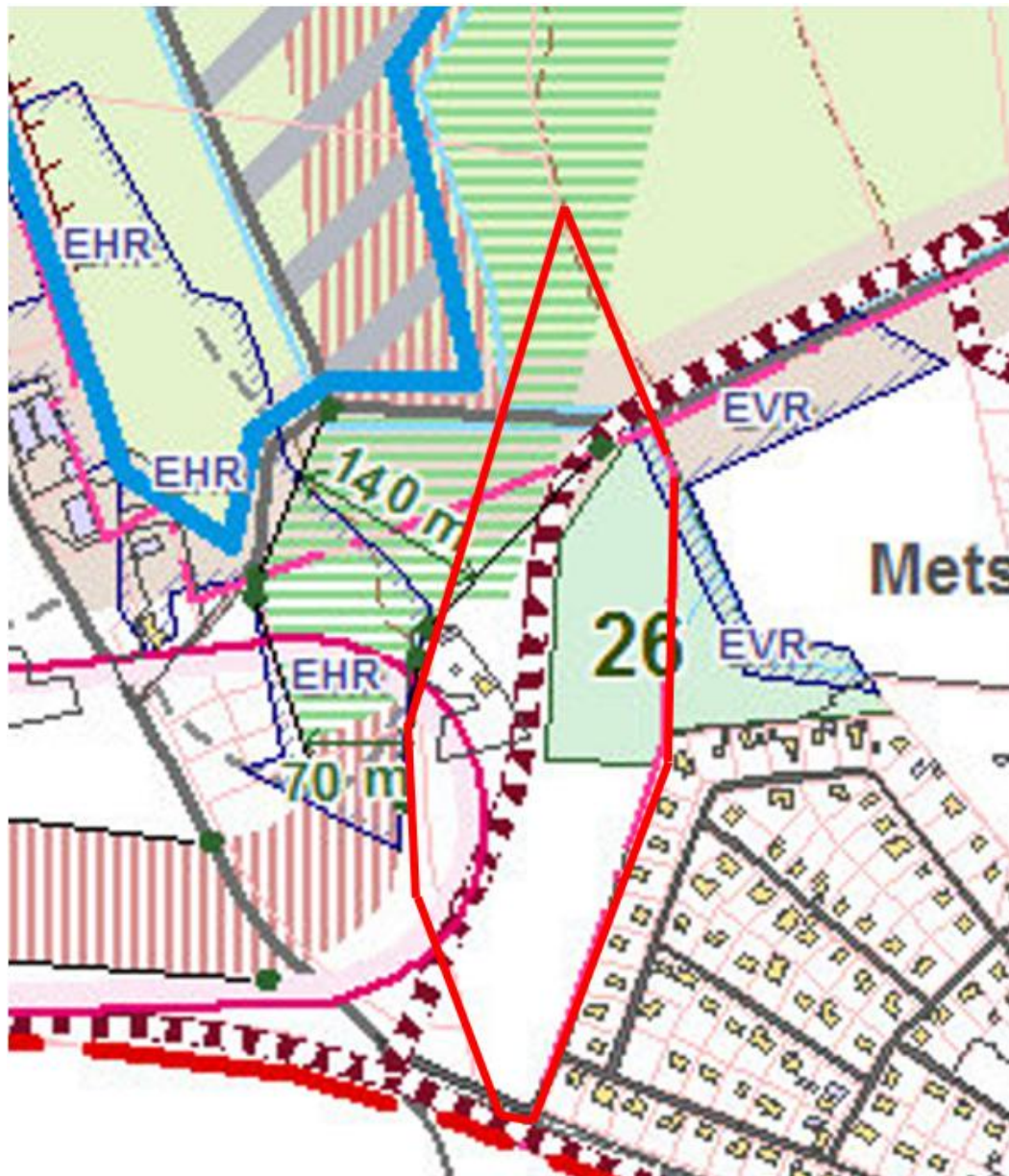


2. Planeeringuala asukoht Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardi väljavõttel:



	VÄIKEELAMUTE MAA
	LOODUSLIK ROHUMAA
	KAITSEMETS
	TIHEHOONESTUSALA, EHITAMISE ALUSEKS ON KEHTIV DETAILPLANEERING
	ALEVIKU PIIR, KÜLA LAHKMEJON (SEISUGA 01.06.1998)

3. Planeeringuala asukoht Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kaardi väljavõttel:



- Reserveeritud rohevõrgustiku tugiala
- Reserveeritud rohevõrgustiku puhverala
- Reserveeritud rohevõrgustiku koridori ala, kus on olemasolev kõrghaljastus
- Reserveeritud rohevõrgustiku koridori ala, kus olemasolev kõrghaljastus puudub
- Reserveeritud haljastu numbriga
- Konflikti ala
- Kehtiva üldplaneeringu järgsed reservaalad rohevõrgustiku alal (tähis vt kehtiv Viimsi valla üldplaneering)
- Rohevõrgustiku koridori minimaalne vajalik laius
- Kavandatavad teekoridorid, millega rohevõrgustiku konstrueerimisel on arvestatud