

# VIIMSI VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Viimsi

25. oktoober 2013 nr 1217

Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine: Naissaar, Lõunaküla/Storbyn küla, kinnistu Saarlo

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu maakasutuse sihtotstarbe määramine elamumaaks, vastavalt Naissaare üldplaneeringule ja krundi ehitusõiguse määramine suvemaja ja abihoonete ehitamiseks.


Selgitamaks välja, kas kavandatav tegevus on „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud detailplaneering, so detailplaneering, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust või kavandatav tegevus on eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2–4 sätestatust, on koostatud järgnev analüüs. Kavandatav tegevus ei kuulu „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimis-süsteemi seaduse“ § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine on kohustuslik. Kui kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja selgitama välja, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. Käesoleval juhul kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõike 2 punkti 10 nimetatud tegevuse alla, st tegemist on infrastruktuuri ehitamise ja hilisema kasutamisega. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ (VV määrus) § 13 punkti 2 kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust kaaluda KeHJS § 6 lõikes 1 ning VV määruses nimetatamata juhul ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla-, ülikooli-, vangla- ning muude samalaadsete projektide arendamisel. Antud juhul ei ole tegemist eelloetletud tegevustega, ka mitte elamurajooni ehitamisega, vaid ajalooliselt hoonestatud olnud krundiga ning üldplaneeringuga kavandatud tegevuste võimaldamisega ja ehitusõiguse määramisega suvemaja ehitamiseks. Kavandatav tegevus on kooskõlas Naissaare Looduspargi kaitse-eeskirjaga ja Naissaare maastikukaitseala kaitse-eeskirja eelnõuga. Detailplaneeringu raames tuleb koostada taimkatte analüüs selgitamaks välja võimalike kaitsealuste ja väärtuslike liikide olemasolu, kõrghaljastus tuleb säilitada maksimaalselt.

KeHJS-is toodud KSH eelhindamist, KSH algatamist ja KSH algatamata jätmist reguleerivate sätete täpsustamiseks on AS Maves koostanud Keskkonnaministeeriumi tellimusel juhendmaterjali „Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhend“, mille kohaselt, kui tegevus kajastub KeHJS § 6 lõikes 2, aga mitte VV määruses, siis ei ole vaja KSH vajalikkust kaaluda. Eeltoodule tuginedes ei viida läbi KSH eelhindamist. Samuti ei ole vajalik algatada KSH menetlust.

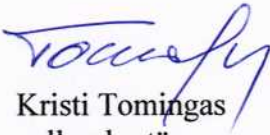
Ülaltoodu alusel, juhitudes „Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse“ § 30 lõike 1 punktist 2, „Planeerimisseaduse“ § 10 lõigetest 5 ja 7, „Viimsi valla ehitusmääruse“ § 3 lõike 1 punktist 1, § 9 lõikest 7, „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi

seaduse“ § 35 ning arvestades OÜ Airo esindaja Aivo Rosenberg'i 28.03.2013. a taotlust nr 10-10/1535:

1. Algatada detailplaneering Naissaarel Lõunaküla/Storbyn külas kinnistul Saarlo, krundi maakasutuse sihtotstarbe määramiseks elamumaaks ja ehitusõiguse määramiseks ühe suvemaja ja abihoonete ehitamiseks, juurdepääsu planeerimiseks ja krundi tehnovõrkudega varustamise lahendamiseks.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt korralduse lisale 1.
3. Koosõlastatud detailplaneering tuleb esitada vallavalitsusele vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul planeeringu lähteülesande kinnitamise kuupäevast arvates. Vallavalitsus võib põhjendatud taotluse alusel pikendada detailplaneeringu esitamise tähtaega. Taotlus detailplaneeringu esitamise tähtaja pikendamiseks tuleb esitada hiljemalt üks kuu enne detailplaneeringu esitamise tähtaja lõppemist. Kui detailplaneering ei ole tähtaegselt esitatud, kaotab detailplaneeringu algatamise otsus kehtivuse.
4. Jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine kinnistu Saarlo detailplaneeringule.
5. Korralduse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses.
6. Korraldus jõustub teatavastegemisest.
7. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.



Haldo Oravas  
vallavanem



Kristi Tomingas  
vallasekretär

## LÄHTEÜLESANNE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritav ala hõlmab kinnistut Saarlo, mis asub saare lõunaosas, kirikust ca 250 meetri kaugusel läänes. Kinnistu põhjaosa läbib saare ida- ja lääneosa ühendav pinnaste. Planeeritava ala asukoht on määratud alloleval skeemil, piiritletuna punase kontuuriga:



### 2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

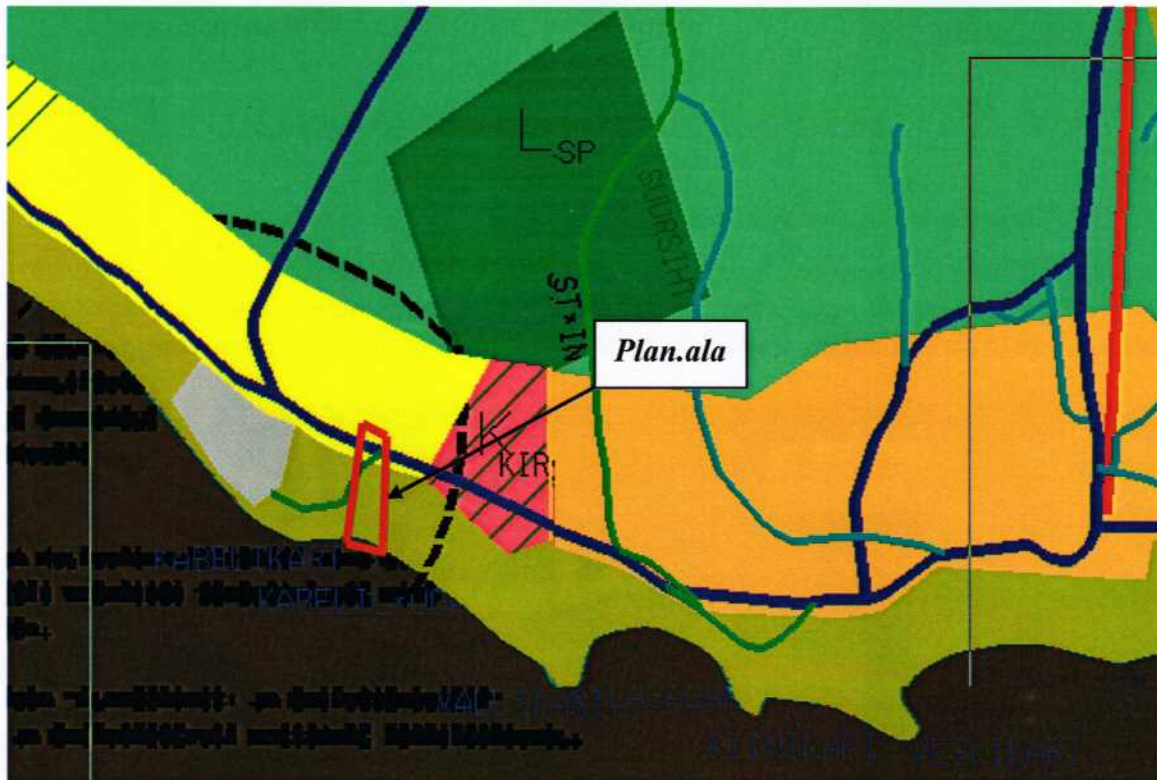
Detailplaneeringu koostamise eesmärk on 4500 m<sup>2</sup> suuruse kinnistu sihtotstarbe määramine elamumaaks ning krundi ehitusõiguse määramine ühe suvemaja ning kuni kolme abihoone ehitamiseks (s.h paadikuur). Lisaks lahendatakse kinnistule juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtted.

### 3. Vastavus üldplaneeringule:

Detailplaneering vastab liigilt üldisematele planeeringutele:

Naissaare üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala suvemajade maa juhtotstarbega alal, kus mets tuleb säilitada 60 % ulatuses krundist, planeerimisel tuleb lähtuda samuti üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (Elamuehituse teemaplaneering) kohastest tingimustest. Üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ on koostatud üksnes Viimsi valla haldusterritooriumi mandriosa kohta ega käsitle saari.

Planeeritava ala ligilähedane paiknemine Naissaare üldplaneeringu kaardil:



#### **4. Vastavus Naissaare Looduspargi kaitse-eeskirjale ja Naissaare maastikukaitseala kaitse-eeskirja eelnõule:**

Kavandatav tegevus on kooskõlas Naissaare Looduspargi kaitse-eeskirjaga. Planeeritav ala asub Naissaare Looduspargi piiranguvööndis (metskonna kvartalis 233) Lõunakülas, kus Naissaare Looduspargi kaitse-eeskirja § 15 lõike 2 punkti 8 kohaselt on ehitus lubatud ning mere-äärse ehituskeeluvööndi ulatuseks on määratud 50 meetrit.

Kavandatav tegevus on samuti kooskõlas menetluse lõppfaasis oleva Naissaare maastikukaitseala kaitse-eeskirja eelnõuga, mille kohaselt hakkaks Saarloo kinnistu asuma Lõunaküla piiranguvööndis, kus on lubatud uute hoonete püstitamine, kuid mitte lähemale kui 50 meetrit põhikaardile kantud rannaastangu servast.

#### **5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:**

- Detailplaneeringu alusplaan ei tohi olla vanem kui 1 aasta vanune topo-geodeetiline mõõdistus, täiendavalt mõõdistada vähemalt 20 meetri laiune ala väljapool planeeritava ala piiri.
- Põhihoonena on krundile lubatud planeerida üks suvila, lisaks kuni kolm abihoonet. Krundi ehitusõiguse (s.h hoonestusmahu) ja arhitektuursete tingimuste määramisel ning materjalivalikul arvestada saarele iseloomulikke miljööd ning tagada hoonete sobivus piirkonna ümbrusega.
- Suvila on lubatud kavandada maksimaalselt 1,5 korruselisena, viilkatusega. Soovitavaks välisviimistlusmaterjaliks on naturaalne puit, välisviimistluses on keelatud kasutada plastikut või naturaalseid materjale imiteerivaid materjale.

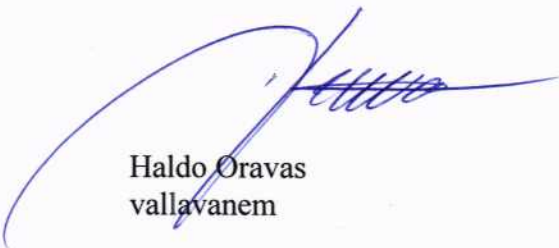
- Krundi suurim lubatud ehitusalune pindala on 250 m<sup>2</sup> (alus: Elamuehituse teemaplaneering).
- Planeeringuga tagada rannavööndi avalik kasutus.
- Planeeringuga tagada kinnistu põhjaosa läbiva, saare ida- ja lääneosa ühendava tee avalik kasutus. Teele moodustada iseseisev transpordimaa sihtotstarbega katastriüksus.
- Koostada taimkatte analüüs, selgitamaks välja võimalike kaitsealuste ja väärtuslike liikide olemasolu.
- Krundil asuv kõrghaljastus säilitada maksimaalselt, kuid mitte vähem kui 60 % ulatuses. Hoonestus kavandada looduskeskkonda respektierivalt.
- Planeeringuga lahendada krundi joogiveega vastustamise põhimõtted – kinnistu paikneb kalmistu 300 meetri sanitaarkaitsetsoonis. Naissaare kalmistu puhul on tegu riikliku ajaloomälestisega (mälestise registri number 2653).

#### **6. Vajalikud kooskõlastused:**

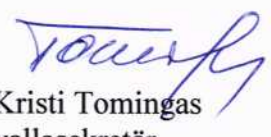
- Põhja-Eesti Päästkeskus
- Muinsuskaitseamet
- Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioon
- Terviseamet

#### **7. Kirjalikud seisukohad:**

- Planeeringuala kinnisasja omanikud
- Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad



Haldo Oravas  
vallavanem



Kristi Tomingas  
vallasekretär