

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

10. mai 2013 nr 538

Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine: Naissaar, Tagaküla/Bakbyn küla, kinnistu Haldja tee 3 ja lähiala

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on krundi sihtotstarvete määramine vastavalt Naissaare üldplaneeringu juhtotstarvetele äri- ja elamumaaks ning ehitusõiguse määramine turismiteenuste pakkumise võimalusega 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 määruhes 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 osaliselt hoonestatud krundil üldplaneeringuga kavandatud tegevuste võimaldamisega ja ehitusõiguse määramisega äri- ja eluhoone ning abihoonete ehitamiseks. Kavandatav tegevus on kooskõlas Naissaare Loodusparki 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 määruhes, siis ei ole vaja KSH vajalikkust kaaluda. Eeltoodule tuginedes ei viida läbi KSH eelhindamist. Samuti ei ole vajalik algatada KSH menetlust.

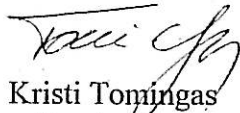
Ülaltoodu alusel, juhindudes „Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse“ § 30 lõike 1 punktist 2, „Planeerimisseaduse“ § 10 lõigetest 5 ja 7, „Viimsi valla ehitusmääruse“ § 3 lõike 1 punktist 1, § 9 lõikest 7, „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi

seaduse“ § 35 ning arvestades Toomas Kulli, Andres Remmeli ja Tiit Tõnspoege'i 07.12.2012. a taotlust nr 10-10/6443:

1. Algatada detailplaneering Naissaarel Tagaküla/Bakbyn külas kinnistul Haldja tee 3 ja sellega idas piirneval alal, krundi ehitusõiguse määramiseks ühe äri- ja eluhoone ning abihoonete ehitamiseks, juurdepääsu planeerimiseks ja krundi tehnovõrkudega varustamise lahendamiseks.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt korralduse lisale.
3. Kooskõlastatud 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 Haldja tee 3 ja lähiala detailplaneeringule.
5. Korralduse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
7. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.



Halde Oravas
vallavanem

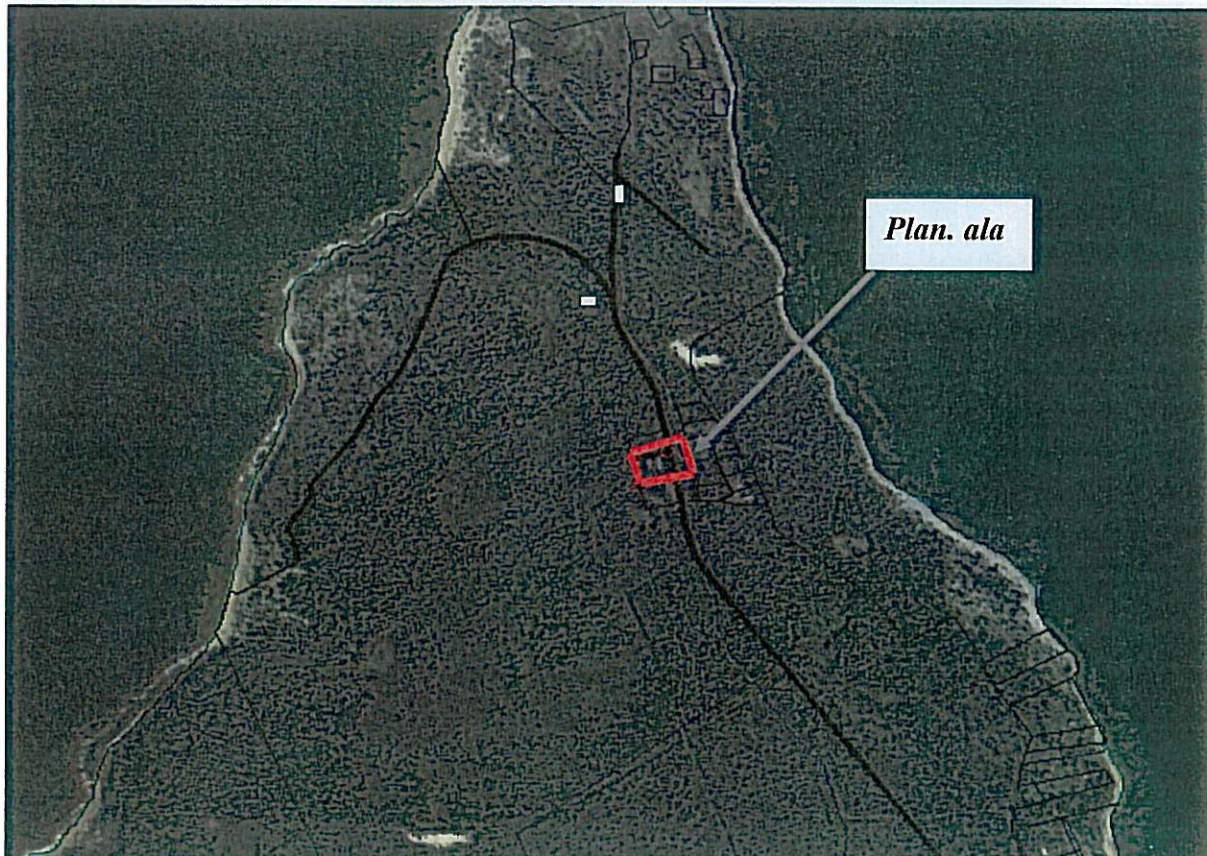


Kristi Tõnspoege
vallasekretär

LÄHTEÜLESANNE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritav ala hõlmab kinnistut Haldja tee 3 ja sellega idas piirnevat ala, kus asuvad olemasolev pinnastee ja munitsipaalomandis oleval kinnistul Naissaare raudtee lõik 1/1 paiknev riiklik muinsuskaitse objekt – kitsarööpmeline raudtee. Planeeritava ala ligilähedane asukoht on määratud alloleval skeemil ja on piiritletud punase kontuuriga:



2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

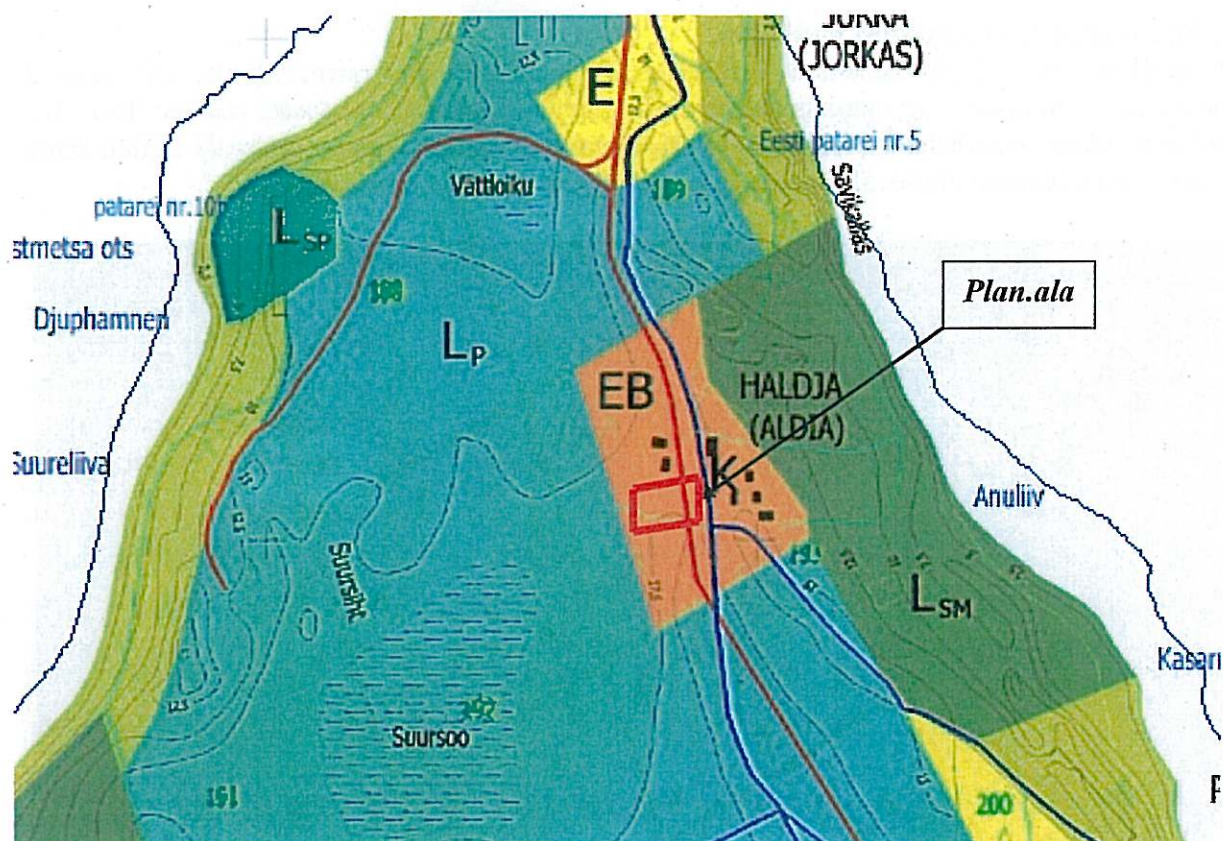
Detailplaneeringu koostamise eesmärk on 7400 m² suuruse osaliselt hoonestatud ärimaa sihtotstarbega krundi maakasutuse sihtotstarbe määramine äri- ja elamumaaks ning krundi ehitusõiguse määramine ühe segafunktsiooniga hoone (äri- ja eluhoone) ning abihoonete ehitamiseks. Lisaks lahendatakse kinnistule juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtted.

3. Vastavus üldplaneeringule:

Naissaare üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala elamumaa ning äri-, büroo- ja teenindusmaa juhtotstarvetega alal tiheasustuses, üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ kohaselt ei tohi saartele ehitatavad üksikelamud olla üle 250 m² ehitusaluse pinnaga. Arvestades, et krundi sihtotstarveteks määratakse 50 % ärimaa ja 50% elamumaa ning olemasoleva hoone

põhjapindala on ca 350 m² ning see rekonstrueeritakse äri- ja eluhooneks, vastab detailplaneeringuga kavandatav kehtivatele liigilt üldisematele planeeringutele. 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 (kvartalis 193, eraldistel 13, 15, 16, 55). Naissaare Looduspargi kaitse-eeskirja § 15 lõike 2 punkti 3 kohaselt on ehitus lubatud kvartali 193 põhjaosas asuvas Haldja külas, mis on määratud turismiteeninduse ja teaduskeskuse moodustamise sihtotstarbega tiheasustusalaks.

Kavandatav tegevus on kooskõlas Naissaare maastikukaitseala kaitse-eeskirja eelnõuga. Keskkonnaametil on ette valmistatud eelnõu, millega muudetakse Naissaare Loodusala Naissaare maastikukaitsealaks. Naissaare maastikukaitseala kaitse-eeskirja eelnõu kohaselt asub planeeritav ala Haldja küla piiranguvööndis. Naissaare maastikukaitseala kaitse-eeskirja eelnõu § 16 punkti 4 kohaselt on Haldja küla piiranguvööndis lubatud uute hoonete püstitamine.

5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

- Topo-geodeetiline alusplaan koostada kogu planeeritavale alale, s.h raudteele ja sõiduteele, lisaks mõõdistada 20 meetrit väljapoole planeeringuala.

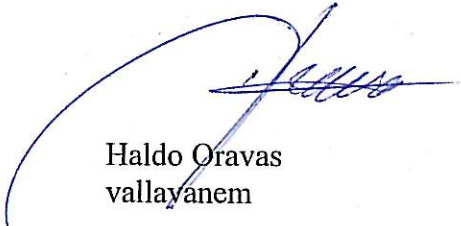
- Krundi ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramisel ning materjalivalikul arvestada saarele iseloomulikku miljööd ning tagada hoonete sobivus piirkonna ajaloolise hoonestusega (planeeringualaga piirneval kinnistul asub riiklik mälestis (registri nr 2652) – 1924. aastal taastatud Eesti Vabariigi ohvitseride kasiino hoone).
- Koostada taimkatte analüüs selgitamaks välja võimalike kaitsealuste ja väärtuslike liikide olemasolu.
- Krundil asuv kõrghaljastus säilitada maksimaalselt, hoonestus kavandada looduskeskkonda respektiivalt.
- Parkimine korraldada oma krundil.

6. Vajalikud koostöölastused:

- Põhja-Eesti Päästkeskus
- Riigimetsa Majandamise Keskus
- Maa-amet
- Muinsuskaitseamet
- Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioon
- SA Rannarahva Muuseum

7. Kirjalikud seisukohad:

- Planeeringuala kinnisasja omanikud.
- Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad.



Haldo Oravas
vallavanem



Kristi Tomingas
vallasekretär

