

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

10. aprill 2018 nr 25

Naissaarel, Väikeheinamaa/Lillängin külas,
kinnistu Liliani detailplaneeringu algatamine,
lähteseisukohtade kinnitamine ja
keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, suurendada Viimsi Vallavalitsuse 7.01.2005 korraldusega nr 7 kehtestatud „Liliani maaüksuse detailplaneeringuga“ määratud ehitusõigust ning planeerida lisaks olemasolevatele hoonetele – suvemajale ja abihoonele – täiendav ehitusõigus paadikuurile. Kuivõrd kavandatav paadikuur soovitakse püstitada ranna ehituskeeluvööndisse, sisaldab detailplaneering looduskaitseaduse § 40 lõike 4 punkti 2 kohaselt üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Muus osas vastab detailplaneering liigilt üldisematele planeeringutele – planeeritava kinnistu maakasutuse juhtotstarve Naissaare üldplaneeringu kohaselt on elamute ja suvemajade maa, samuti ei sisalda detailplaneering vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringutega „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ ja „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.“.

Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ühe suvila (põhihoone) ja kuni kahe abihoone ehitamiseks ning lahendatakse krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtted, juurdepääsud, liikluskorraldus ja haljastuse põhimõtteline kujundus. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 12, 16, 17 ja 20 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel täiendada.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 2 punktide 1 ja 3 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilist hindamist kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui KeHJS § 33 lõikes 1 nimetatud strateegilises planeerimisdokumendis tehakse muudatusi ja kui koostatakse detailplaneering PlanS § 142 lõike 1 punktides 1 või 3 sätestatud juhul. KSH kaalumisel on lähtutud KeHJS § 33 lõigetes 3 – 5 sätestatud kriteeriumidest ning asjaomaste asutuste seisukohtadest. Antud juhul on koostatud strateegilisele planeerimisdokumendile KSH eelhinnang (Skepast&Puhkim töö nr 2017-0097, 19.09.2017) ja küsitud seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet esitas KSH eelhinnangu täiendamiseks mitmeid ettepanekuid, samas asus 19.01.2018 kirjaga nr 6-5/17/14091-2 seisukohale, et kuigi KSH eelhinnang vajab täiendamist, ei ole esitatud informatsiooni valguses tegemist eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga KeHJS § 2² tähenduses, kui planeeringu koostamisel arvestatakse LKS ja Naissaare looduspargi kaitse-eeskirjast tulenevaid nõudeid ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. KSH eelhinnangut täiendati vastavalt Keskkonnaameti viidatud kirjas esitatud ettepanekutele.

KSH eelhinnangu kohaselt ei avalda kavandatav tegevus, s.h paadikuuri ehitamine ehituskeeluvööndisse, tõenäoliselt olulist keskkonnamõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi. Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, sh näiteks tootmist, ulatusliku elamurajooni rajamist ega muud

tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee-, pinnase- ega õhusaastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonningimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ala planeerimine olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariilukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, lähtuvalt tegevuse iseloomust. Kavandatav tegevus jääb Naissaare looduspargi alale ja Natura 2000 võrgustiku alale. Lähtudes tegevuse iseloomust ja planeeringualal läbi viidud kaitstavate taimeliikide ja elupaikade inventuurist, ei oma tegevus eeldatavalt mõju Natura 2000 aladele. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara, sest planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liikluskoormuse, õhusaaste ega müratasemete suurenemist. Planeeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, samuti ei kaasne olulist mõju veekeskkonnale. Kavandatav tegevus ei põhjusta kumulatiivset ega piiriülest mõju. 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.

Kui detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks, otsustab detailplaneeringu algatamise, vastuvõtmise ja kehtestamise Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas,“ § 3 punkti 3 kohaselt volikogu. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on vallavalitsus (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, 74001, tel 6028 800), detailplaneeringu koostaja ei ole hetkel teada.

Lähtudes eeltoodust ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 128 lõikest 1 ja §-st 142, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 31 punktis 1, § 35 lõigetest 3 ja 5 ning lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku, kinnistu omaniku Andres Rätsepa avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris 29.09.2017 numbriga 10-10/4665), Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada detailplaneering Naissaarel, Väikeheinamaa/Lillängin külas, kinnistul Liliani, suvilakrundi moodustamiseks ja krundi ehitusõiguse määramiseks ühe suvila ja kuni kahe abihoone ehitamiseks, samuti ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks, paadikuuri püstitamiseks ranna ehituskeeluvööndisse. Detailplaneeringuga lahendatakse planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 12, 16, 17 ja 20 määratud ülesanded, s.h maa-ala haljastuspõhimõtted, juurdepääsud, liikluskorraldus ja krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtted.
2. Kinnitada planeeringu lähteseisukohad vastavalt otsuse lisale 1.
3. Mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist Naissaarel, Väikeheinamaa/Lillängin külas, kinnistu Liliani detailplaneeringule.
4. Kooskõlastatud detailplaneering tuleb esitada vallavolikogule vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul planeeringu lähteseisukohtade kinnitamise kuupäevast arvates. Vallavolikogu võib põhjendatud taotluse alusel pikendada detailplaneeringu esitamise tähtaega. Taotlus detailplaneeringu esitamise tähtaja pikendamiseks tuleb esitada hiljemalt

kaks kuud enne detailplaneeringu esitamise tähtaja lõppemist. Kui detailplaneering ei ole tähtaegselt esitatud, kaotab detailplaneeringu algatamise otsus kehtivuse.

5. Otsuse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, tel. 6028 800, <http://www.viimsivald.ee/>).
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
7. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Taavi Kotka

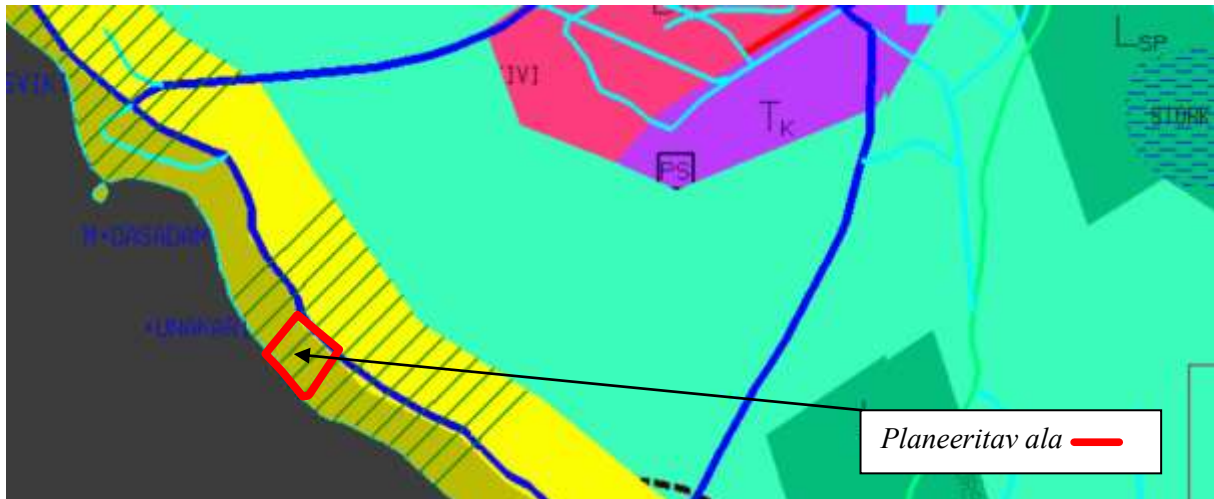
Vallavolikogu esimees

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala ligikaudne suurus on 1,44 hektarit ja see asub Naissaare läänerannikul, Väikeheinamaa/ Lillängin külas. Planeeritav ala hõlmab maatulundusmaa (M) sihtotstarbega Liliani kinnistut, mis piirneb edelast merega, loodest maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuga Lillemäe, kirdest kinnistuga Viimsi Metskond 92 ja kagust maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuga Ranna-Lepiku. Planeeritaval alal paikneb üks suvila ja abihoone. Juurdepääs planeeringualale on olemas Männiku teelt.

Planeeritava ala asukoht on määratud alloleval Naissaare üldplaneeringu kaardil, piiritletuna punase kontuuriga:



2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on olemasolevale maatulundusmaa (M) sihtotstarbega kinnistule elamukrundi moodustamine ja krundi ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja kahe abihoone, millest üks on paadikuur, püstitamiseks. Lisaks määratakse detailplaneeringuga tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, vajadusel vertikaalplaneerimine, krundi asukohast lähtuvalt hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis koos looduslike tingimustega kujundavad ümbritseva keskkonnaga arvestava ruumilise terviklahenduse, ja määratakse kinnistule juurdepääsu tagamiseks läbi naaberkinnisasja tee kasutamise tingimused. Detailplaneeringu eesmärgiks muu hulgas on ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

Vastavalt üldplaneeringule tuleb Naissaarel kõikidele hoonetele ja rajatistele ehitusõiguse määramisel hajaasustusse ja kaitsealale koostada detailplaneering.

Kogu Naissaare territoorium on määratud Naissaare looduspargi alaks, kus kehtiva kaitse-eeskirja¹ järgi paikneb planeeringuala Väikeheinamaa küla piiranguvööndis ning osaliselt ehituskeeluvööndis. Looduspargi alal tuleb ehitusõiguse määramisel arvestada kaitseala valitseja (Keskkonnaameti) nõusolekuga. Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla

¹ Naissaare looduspargi kaitse-eeskiri. <https://www.riigiteataja.ee/akt/120092016010>

üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ järgi tuleb kaitsealale elamute kavandamiseks koostada detailplaneering.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritavale maa-alale krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; ranna ehituskeeluvööndi vähendamine; servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine; eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine, muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

4. Vastavus üldplaneeringule:

Planeeringuga kavandatu vastab Naissaare üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mille järgi on planeeritavale kinnistule lubatud ühe eluhoone ja mitme abihoone kavandamine. Naissaare üldplaneeringu kohaselt on taotletava planeeringuala maakasutuse juhtsihtotstarbeks planeeritud elamumaa. Üldplaneeringuga on Väikeheinamaa/Lillängin külas ehituskeeluvööndi ulatus vastavalt ranna- ja kaitseseadusele määratud 200 meetrit, kuid vastavalt Naissaare looduspargi kaitse-eeskirja § 3 punktile 2 on Väikeheinamaa/Lillängin külas ranna ehituskeeluvööndi laiuseks 50 meetrit, mida loetakse põhikaardile kantud rannaastangu servast. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks, mistõttu loetakse detailplaneering üldplaneeringut muutvaks.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ kohasele eluhoone valiku tingimustele, mille kohaselt peavad kõik elamud Viimsi vallas paiknema üldplaneeringuga määratud elamumaal.

5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

5.1 Vastuvõtmiseks esitatav detailplaneering koostada mitte vanemale kui 1 aasta vanusele topo-geodeetilisele alusplaanile, mõõtkavas 1:500. Juhul kui detailplaneeringu vastuvõtmise ja kehtestamise vahele jääb enam kui 1 aasta, tuleb teostada geodeetilisele alusplaanile muudatuste mõõdistamine ja maamõõdufirma poolt tuleb võtta võrguvaldajatelt uued kooskõlastused. Mõõdistus peab ulatuma vähemalt 20 meetrit planeeringuala piirist väljapoole. Mõõdistuse peab olema koostanud litsentseeritud maamõõdufirma vastavalt vabariigis kehtivale korrale ja see peab olema vallavalitsusele üle antud 10-ne päeva jooksul töö valmimisest. Töö esitada keskkonna- ja planeerimiseametile toimikuna ja CD-l. Kui topo-geodeetiline alusplaan ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.

5.2 Planeerimisel arvestada üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ nõudeid (leitav valla kodulehelt: http://www.viimsivald.ee/public/ww_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf).

5.3 Planeeringualasse kuulub Liliani kinnistu (89001:001:0340).

5.4 Planeeringualale on lubatud moodustada üks üksikelamu maa sihtotstarbega (EP) krunt ehitusõiguse määramiseks ühe kahekorruselise (1+katusekorrus) hooajalise elamu ja ühekorruselise abihoone ja paadikuuri ehitamiseks. Juhul kui kogu planeeringuala ei soovita elamukrundiks planeerida, on lubatud täiendavalt moodustada üks loodusliku maa kasutamise sihtotstarbega krunt.

5.5 Hooajalise elamu (põhihoone) suurim lubatud kõrgus on 7,0 meetrit ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist, abihoonetel kuni 5,0 meetrit. Põhihoone hoonestusala kaugus naaberkrundi piiridest määrata 5,0 meetrit. Abihoonete määramisel lähemale kui 5 meetrit krundi piirist, esitada naaberkinnistu omaniku kirjalik nõusolek. Hoonete lubatud ehitusalune pindala on kuni 20 % krundi pindalast, kuid mitte üle 200 m², millest põhihoone võib olla kuni 130 m² ja abihooned kuni 70 m² sh paadikuur kuni 40 m². Paadikuuri kavandamisel ehituskeeluvööndisse on vajalik Keskkonnaameti nõusolek.

5.6 Hoone arhitektuursete tingimuste määramisel arvestada sobivust ehitatud keskkonda. Uute hoonete paigutamisel krundile lähtuda väärtuslikust kõrghaljastusest, rannaastangu servast, naaberkrundidel asuvate hoonete kaugusest, perspektiivse sõidutee ja muudest krundi eripäradest. Hoonete asukoha valikul tuleb arvestada, et Väikeheinamaa/Lillängin külas loetakse ehituskeeluvööndi laiuseks 50 meetrit, mida loetakse alates põhikaardile kantud rannaastangu servast.

5.7 Säilitada tuleb maksimaalselt olemasolev väärtuslik kõrghaljastus.

5.8 Krundi juurdepääsu lahendamisel kasutada planeeringualast põhjas paiknevat ajaloolist teekoridori.

5.9 Parkimine lahendada krundisisiselt.

5.10 Detailplaneeringuga määrata krundi haljastuse põhimõtteline lahendus. Maapinna üldise kõrguse muutmine pole lubatud, vajadusel võib üksnes vähimal vajalikul määral vahetult hoonete alla jäävatel krundi osadel. Vajadusel esitada detailplaneeringu koosseisus vertikaalplaneerimise joonis.

5.11 Detailplaneeringuga määrata tingimused krundi piirdeaia asukohale, materjali(de)le ja tihedusele. Piire ei tohi olla läbipaistmatu, piirdeaia suurim lubatud kõrgus on 1,2 meetrit. Piirdeaia rajamine on lubatud kuni ehituskeeluvööndini. Võimaldada vaba liikumine 4 meetri ulatuses rannaastangu servast.

5.12 Tehniline taristu (vesi, elekter, kanalisatsioon, side) tuleb rajada omaniku poolt. Elektri tootmiseks eelistada päikesepaneele. Võimalikud on ka tuulegeneraatorid, mis ei tekita häirivat müra.

5.13 Lahendada sademevee ärajuhtimine. Kraavitamisel on lubatud vaid ajalooliste kuivenduskraavide taastamine.

5.14 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt tugiplaani, põhijoonis ja tehnoõrkude joonis (M 1:500), haljastuse lahendus (võib olla põhijoonisel), vajadusel vertikaalplaneerimise joonis ning vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon, et detailplaneeringu avalikustamisel ja otsustamisel tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.

5.15 Planeeringu vormistamisel kasutada ruumilise planeerimise leppemärke (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Viimsi valla kodulehelt: <http://www.viimsivald.ee/index.php?id=11011>.

5.16 Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paberikandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn, avalikustamiseks *.pdf) ning

kehtestamiseks minimaalselt viies eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema L-EST-koordinaatsüsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.

6. Vajalikud uuringud:

6.1 Topo-geodeetilised uuringud

7. Vajalikud kooskõlastused:

7.1 Põhja-Eesti Päästekeskus

7.2 Keskkonnaamet

8. Kirjalikud seisukohad:

8.1 Planeeringuala kinnisasjade omanikud

8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

9. Kaasatavad isikud:

9.1 Planeeringuala kinnisasjade omanikud

9.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

9.3 Naaberkinnisasjade omanikud