

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

17. jaanuar 2017 nr 6

Prangli saarel, Lääneotsa külas, kinnistute
Tihiko, Uue-Vanatoa, Vanatoa, Metsarahva-
Uuetoa, Mustikametsa, Liiserimetsa, Liiseri
ja Looranna detailplaneeringu algatamine,
lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist muuta Prangli saare üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve kaitsealusest maast (kaitsemets) osaliselt hooajalise kasutusega elamu maaks ja väikeelamumaast (võimalik elamuehituse hajapiirkond) osaliselt looduslikuks maaks, et jaotada planeeritav hooajalise kasutusega elamu maa elamukruntideks ja määrata krundi ehitusõigus suvilate ehitamiseks. Detailplaneeringuga toimub sisuliselt üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvete vahetus, et suvilaid oleks võimalik püstitada looduslike tingimuste poolest sobivamasse asukohta. Põhjuseks on asjaolu, et üldplaneeringu kohane võimalik elamuehituse hajapiirkond on suures osas kavandatud liigniiske pinnasega alale, mille hoonestamine eeldaks ulatuslikke kuivendustöid. Ühtlasi tehakse detailplaneeringuga ettepanek üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ muutmiseks osas, mille peatükis 4.1 on sätestatud, et kõik elamud ja suvilad Viimsi vallas peavad asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal või aiamajade ja suvilate maal, väljapoole elamumaad uusi elamuid, suvilaid ega nende abihooned rajada ei ole lubatud.

Lisaks ehitusõiguse määramisele suvilate püstitamiseks lahendatakse detailplaneeringuga ka teedevõrgu ja liikluskorralduse põhimõtted ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, samuti fikseeritakse tehnovõrkude asukohad. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 12, 17 ja 20 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel menetluse käigus täieneda. Kuivõrd detailplaneeringuga kavandatakse kaitsealuse maa muutmist hooajalise kasutusega elamu maaks planeeritava ala kõrghaljastusega osal (männik) ja planeeritav ala külgnab Prangli maastikukaitsealaga (riiklik kaitseala) ning jääb ka ranna-alasse ja osaliselt ehituskeeluvööndisse, tuleb detailplaneeringu menetluse algfaasis koostöös Keskkonnaametiga kaaluda keskkonnamõju strateegiline hindamise algatamise vajalikkust.

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.

Arvestades ülaltoodut, juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 125 lõikest 3, § 128 lõikest 1 ja §-st 142 ning lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku Saare OÜ esindaja Valdur Kahro avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris 18.08.2016 numbriga 10-10/4044):

1. Algatada detailplaneering Viimsi vallas Prangli saarel Lääneotsa külas kinnistutel Tihiko, Uue-Vanatoa, Vanatoa, Metsarahva-Uuetoa, Mustikametsa, Liiserimetsa, Liiseri ja Looranna, Prangli saare üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks kaitsealusest maast (kaitsemets) osaliselt hooajalise kasutusega elamu jaoks ja perspektiivsest väikeelamumaast (võimalik elamuehituse hajapiirkond) osaliselt looduslikuks jaoks ning ehitusõiguse määramiseks hooajalise kasutusega elamute (suvilate) ehitamiseks, planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 12, 17 ja 20 määratud ülesannete lahendamiseks, sealhulgas juurdepääsu, liikluskorralduse, tehnovõrkude paiknemise ja keskkonnanõuete ning haljastuse põhimõttelise lahenduse määramiseks.
2. Kinnitada planeeringu lähteseisukohad vastavalt otsuse lisale 1.
3. Enne detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisele asumist koostada koostöös Keskkonnaametiga detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, et selgitada välja KSH algatamise vajalikkus. KSH eelhindang esitada volikogu asjaomastele komisjonidele hiljemalt kuue kuu jooksul detailplaneeringu algatamise otsuse vastuvõtmisest. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikul ei saa olla õigustatud ootust detailplaneeringu kehtestamiseks.
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. Enne detailplaneeringu planeerimisseaduse kohast kehtestamist on detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik kohustatud sõlmima notariaalse lepingu detailplaneeringuga kavandatava(te) tee(de) tasuta valla omandisse üleandmise ja tehnovõrkude omal kulul väljaehitamise kohustuse võtmiseks. Nimetatud kohustustega mittenõustumisel on kohalikul omavalitsusel õigus detailplaneeringut mitte kehtestada.
6. Otsuse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, tel. 6028 800).
7. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
8. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

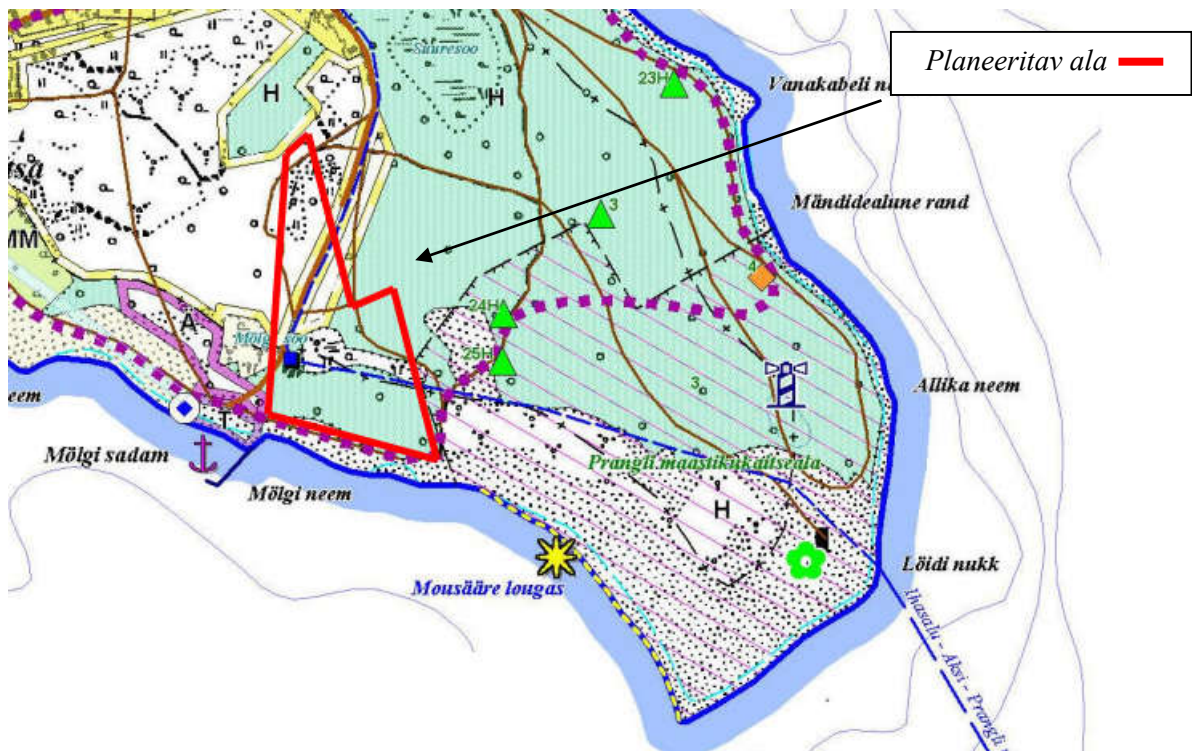
Toomas Tõniste
Vallavolikogu esimees

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala ligikaudne suurus on 14,5 ha ja see asub Prangli saare lõunarannikul, Lääneotsa külas Mõlgi sadama vahetus läheduses. Planeeritav ala hõlmab maatulundusmaa (M) sihtotstarbega kinnistuid Tihiko, Uue-Vanatoa, Vanatoa, Metsarahva-Uuetoa, Mustikametsa, Liiserimetsa, Liiseri, ja Looranna. Planeeritav ala piirneb järgmiste kinnistutega: Mõlgisalu, Mõlgisalu tee, Mõlgiranna, Mõlgisoo, Taga-Mõlgitoa, Taga-Vanani, Lillebergi-Uuetoa, Suuresoo-Mäe 2 ja Suuresoo-Mäe 1. Planeeritav maa-ala on hoonestamata. Planeeringuga hõivatud ala on valdavas osas kaetud metsaga (männikud), mille vahele jäävad erineva ulatusega lagedamad alad. Suuremad lagedad alad paiknevad planeeringu põhjaosas kohati liigniisketel endistel heina- ja karjamaadel ning ala keskosas. Lõunapoolsed kinnistud ulatuvad osaliselt liivarannani. Planeeringuala piirneb edelast perspektiivse suvituspiirkonna sh Mõlgi ehk Prangli saare lõuna sadamaga, mida käsitletakse perspektiivse reisisadamana. Planeeringuala läbib kitsas pinnasekattega tee, mis ühendab planeeringuala Mõlgi sadama ning saare keskosa läbiva Kelnase teega. Planeeritav ala paikneb osaliselt ehituskeeluvööndis ja Prangli hoiualal ning piirneb idast Prangli maastikukaitsealaga.

Maa-ala reljeef on suhteliselt ühtlane (abs. kõrgused jäävad vahemikku 2,05 kuni 5,15), tõusuga kirde suunas. Madalam osa eristub ala keskosas, kus ala on kohati liigniiske. Planeeritava ala asukoht on määratud all oleval Prangli saare üldplaneeringu kaardil, piiritletuna punase kontuuriga:



2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on olemasoleva kaheksa kinnistu jagamine hooajalise kasutusega elamumaa- (ES), kaitseotstarbelise metsa maa- (MK) ja teemaa (LT) krundiks. Elamumaa kruntidele on ette nähtud ühele kuni kahekorruselisele suvilale ja ühekorruselistele abihoonetele ehitusõiguse määramine. Lisaks määratakse tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, vajadusel vertikaalplaneerimine, krundi asukohast lähtuvalt hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis kujundavad looduskeskkonnaga arvestava ruumilise terviklahenduse, ja määratakse planeeringuala läbiva tee kasutamise tingimused naaberkinnisasjadele juurdepääsu tagamiseks.

Detailplaneeringu lahendus muudab Prangli saare üldplaneeringu järgset maakasutust. Prangli saare üldplaneeringu järgi on planeeringuala põhjaosas paiknevad heina- ja karjamaad sobilikud hajapiirkonnas elamuehituse arendamiseks. Detailplaneeringu järgsed perspektiivsed elamumaa krundid on valdavalt kavandatud üldplaneeringu järgi kaitsemetsa maa-alale, mis moodustavad saarel väärtusliku metsaala ja kus tuleb enam tähelepanu pöörata metsa terviklikkuse säilitamisele. Detailplaneering näeb hooajalise kasutusega elamumaa krundid ette kaitsemetsamaale, kuna planeeringuala põhjaosas paiknevad endised heinamaad on kohati liigniisked ning asustuse kavandamisel lähtutakse olemasoleva teedevõrgu ja hoonestuse lähedusest. Arvestades eespool toodud põhjendusi on mõistlik kaaluda Prangli saare üldplaneeringu järgse hajapiirkonnas elamuehituse arendamiseks sobilike alade piiride muutmist, et vältida tulevikus asustuse laienemist liigniisketele aladele ja vajadust planeeringualast põhjapoole uute juurdepääsuteede kavandamiseks.

LKS § 38 lg 1 kohaselt jääb planeeringuala osaliselt ehituskeeluvööndisse, kus uute hoonete ja rajatiste püstitamine ei ole lubatud. Ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda LKS§ 40 lg 4 alusel Keskkonnaameti nõusolekul läbi üldplaneeringut muutva detailplaneeringu.

Detailplaneeringuga ettenähtud elamumaad on kavandatud osaliselt Prangli loodushoiu alale. Vastavalt Prangli loodusala kaitsekorralduskavale moodustab Prangli hoiuala ja maastikukaitseala ühise loodusala. Hoiualal on metsaraie keelatud (LKS, § 32 lg 3), kui see võib rikkuda kaitstava elupaiga struktuuri ja funktsioone ning ohustada elupaigale tüüpiliste liikide säilimist. Hoiualal kavandatava tegevuse mõju elupaikade ja liikide seisundile hinnatakse detailplaneeringu käigus läbi KSH eelhinnangu (LKS § 32 lg 5). Prangli loodusala kuulub Natura 2000 võrgustiku koosseisu¹, mistõttu tuleb arvestada planeeringuga kavandatud tegevuse võimalikku mõju Natura alale (PlanS § 124 lg 6 ja KeHJS § 33 lg 4).

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritava maa-ala kruntideks jagamine; 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; servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine; eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse

¹ Vabariigi Valitsuse 5. augusti 2004. a korralduse nr 615 „Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri” lisa 1 punkti 2 alapunktiga 320 on Prangli loodusala (EE0010126) Natura 2000 võrgustiku koosseisus.

seadmise vajaduse märkimine, muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

4. Vastavus üldplaneeringule:

Detailplaneeringuga kavandatav maakasutus on Prangli saare üldplaneeringut muutev. Detailplaneeringuga kavandatavad elamumaad on ette nähtud üldplaneeringu järgsele kaitsealusele maale (kaitsemets). Üldplaneeringu järgsele võimalikule elamuehituse hajapiirkonda detailplaneering hooneid ette ei näe. Elamuehituse piirkonda kavandatakse üks krunt, ülejäänud planeeritavad krundid asuvad üldplaneeringu kohaselt maatulundusmaa sihtotstarbega kaitsemetsa maal.

Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted* järgi on uute suvilate kavandamine lubatud vaid üldplaneeringu järgsele elamumaale. Planeeringuala paikneb tervenisti maatulundusmaa sihtotstarbega maal, kus uute suvilamaa kruntide moodustamisel tuleb maakasutuse sihtotstarve muuta elamumaaks.

Vastavalt Prangli saare üldplaneeringule võib üksikuid elamuid ja suvilaid ette näha ka väljapoole võimalikku elamuehituse hajapiirkonda, kui see on vastavuses saarel väljakujunenud hoonestustavade ja või tuleneb ebasoodsatest looduslikest tingimustest. Detailplaneeringuga ette nähtud elamumaad on kavandatud looduslikult kuivematele aladele ja olemasoleva teedevõrgu ja asustuse juurde, mis järgib asustuse suunamisel olemasolevat asustusstruktuuri.

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 Elamukrundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe kuni kahekorruselise suvila ja ühekorruseliste abihoonete ehitamiseks.

5.4 Hooajalise põhihoone lubatud kõrgus on 7,0 meetrit ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist, abihoonetel kuni 5,0 meetrit. Põhihoone (suvila) hoonestusala kaugus naaberkrundi piiridest määrata 5 meetrit. Abihoonete määramisel lähemale kui 5 meetrit krundi piirist, esitada naaberkinnistu omaniku kirjalik nõusolek. Hoonete lubatud ehitusalune pind on lubatud kuni 150 m².

5.5 Hoone arhitektuursete tingimuste määramisel arvestada sobivust ehitatud keskkonda. Uute hoonete paigutamisel krundile lähtuda väärtuslikust kõrghaljastusest, naaberkrundidel asuvate hoonete kaugusest, perspektiivse sõidutee koridoridest ja muudest krundi eripäradest. Täpsed hoonestusalad määrata planeeringu koostamise käigus koostöös KSH eksperdi (§ 34 Lg 3) ja Keskkonnaametiga, leevendamaks detailplaneeringuga kavandatava tegevuse negatiivset mõju

kaitsemetsale, sh arvestades Prangli hoiuala kaitse eesmärke. Hoonete asukoha valikul säilitada maksimaalselt kõrghaljastus. Kõrghaljastuse hindamiseks koostada dendroloogiline hinnang.

5.6 Ehituskeeluvööndi vähendamist võib kaaluda juhul kui koostöös KSH eksperdi ja Keskkonnaametiga leitakse, et hoonestusala kavandamine ehituskeeluvööndisse aitab säilitada väärtuslikku kõrghaljastust.

5.7 Detailplaneeringuga lahendada juurdepääs moodustatavatele elamukruntidele planeeringuala läbivalt teelt. Lõunapoolsetele hooajalistele elamukruntidele määrata juurdepääs servituudi alusel läbi põhjapoolsete naaberkruntide. Planeeringuala läbiv juurepääsutee määrata valla omandisse või avalikku kasutusse.

5.8 Planeeringuala läbivast teest põhjaossa jääv ala, välja arvatud üks ca 4000 m² suurune suvilakrunt, määrata looduslikuks maaks, kuhu edaspidi hoonestust kavandada ei ole lubatud.

5.9 Kogu ulatuses ehituskeeluvööndis paiknevad krundid määrata kaitseotstarbelise metsa maaks, kuhu edaspidi hoonestust kavandada ei ole lubatud.

5.10 Parkimine lahendada krundisiseseelt.

5.11 Kruntide vahele piirdeid mitte ette näha.

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

5.13 Lahendada sademevee ärajuhtimine.

5.14 Vee ja reovee kanalisatsiooni lahendus planeerida vastavalt ÜVK arengukavale ja AS-i Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.

5.15 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt tugiplaani, põhijoonis ja tehnoorkude 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.

5.16 Planeeringu vormistamisel kasutada ruumilise planeerimise leppemärke (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Rahandusministeeriumi kodulehelt: <http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>.

5.17 Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn, avalikustamiseks *.pdf) ning kehtestamiseks minimaalselt viies eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema L-EST-koordinaatsüsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.

6. Vajalikud uuringud:

6.1 Topo-geodeetilised uuringud

6.2 Kõrghaljastuse dendroloogiline hinnang

7. Vajalikud koostööpartnerid:

7.1 Keskkonnaamet

7.2 Põhja-Eesti Päästkeskus

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

Toomas Tõniste
Vallavolikogu esimees