



**Viimsi vallas Püüsi külas paikneva  
Altsauna lauter kinnistu detailplaneeringu ala  
rohevõrgustiku toimivuse analüüs**

**Tallinn 2021**

info@lemma.ee  
LEMMA OÜ  
Värvi tn 5 – A308, Tallinn, 10621  
Mõjuhindangud / Environmental Assessments

*Viimsi vallas Püüsi külas paikneva Altsauna lauter kinnistu detailplaneeringu ala rohevõrgustiku toimivuse analüüs*

**Nimetus:** Viimsi vallas Püüsi külas paikneva Altsauna lauter kinnistu detailplaneeringu ala rohevõrgustiku toimivuse analüüs

**Töö teostaja:** LEMMA OÜ

Reg nr 11453673

Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Värvi tn 5, 10621

Tel +372 5139031

E-post [mihkel@lemma.ee](mailto:mihkel@lemma.ee)

**Vastutav ekspert:** Mihkel Vaarik

**Töö versioon:** 8.07.2021

## **Sisukord**

Sisukord.....	3
Sissejuhatus.....	4
1 Ala kirjeldus.....	5
2 Vastavus üldplaneeringule.....	6
3 Asjakohased tegevused Viimsi valla rohealade temaplaneeringu seisukohast .....	9
4 Kokkuvõte .....	10

## Sissejuhatus

Käesoleva rohevõrgustiku toimivuse analüüsi koostas LEMMA OÜ (reg nr 11453673) Viimsi vallas Püüsi külas paikneva Altsauna lauter kinnistu detailplaneeringu (Viimsi Haldus OÜ. 2021) juurde.

Hinnangu koostas keskkonnaekspert Mihkel Vaarik.

Altsauna lauter kinnistu maakasutuse juhtotstarvet soovitakse detailplaneeringuga (DP) muuta, et rajada kinnistule väikesadam.

Viimsi Vallavolikogu algatas oma otsusega 12.12.2017 nr 100 kinnistute **Altsauna lauter ja Klaukse-Peetri ning mereala detailplaneeringu**, kinnitas lähteseisukohad ja jättis keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata. Praeguses DP lahenduses planeeritakse vaid kinnistut Altsauna lauter. Viimsi Vallavolikogu võttis 20.04.2021 vastu otsuse nr 17 „Detailplaneeringu menetluse lõpetamine Püüsi külas, kinnistul Klaukse-Peetri”, millega lõpetatakse Püüsi küla, kinnistute Altsauna lauter ja Klaukse-Peetri ning mereala detailplaneeringu koostamise menetlus Klaukse-Peetri kinnistu osas.

DP koostamise vajadus tulenes Püüsi Külaseltsi MTÜ soovist muuta munitsipaalomandis oleva kinnistu Altsauna lauter kehtiva Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu (ÜP) kohane maakasutuse juhtotstarve **looduslikust rohumaast sadama maaks**.

2001. a kehtestatud üldplaneeringuga määrati valla rannaäärsed maad üldmaaks alaliigiga puhkeotstarbeline maa (AP/APR), mis tähistab elanikkonna aktiivseks puhkuseks, spordiks ja tervistuseks mõeldud hoonete ja rajatiste, parkide ja muruväljakute maad, mida rõhutati ka maa munitsipaalomandisse andmisel 2015. aastal. Puhkeotstarbelise munitsipaalmaa arendamine on Viimsi valla õigus ja kohustus arvestades, et Püüsi külal puudub senini oma paadisadam.

Viimsi Vallavolikogu on 15.06.2021 otsusega nr 20 algatanud *Viimsi valla mandriosa ranna- ja merealade üldplaneeringu teemaplaneeringu ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise*. Selle teemaplaneeringu koostamise põhieesmärk on valla ranna- ja merealade juurdepääsude ja vaba liikumise tagamine, lautrite, väikesadamate jm veeliikluse jaoks vajalike asukohtade määramine, väikesadamate taristu ja võrgustiku arendamiseks ruumiliste võimaluste loomine ning põhimõtete ja tingimuste kavandamine. Kuna teemaplaneeringu koostamine on pikaajaline protsess, siis käesolev detailplaneering koostatakse neid põhimõtteid järgivana, kuid siiski kehtivat ÜP-d muutvana.

**Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ka Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik* muutmiseks, kuivõrd planeeritav Altsauna lauter kinnistu asub määratletud haljastu nr 4 alal. Kõnealune haljastu, nimetusega “Püüsi küla rand” hõlmab rannajoont pea kogu Püüsi küla ulatuses. Alale on lubatud detailplaneeringu alusel **rajada puhkeotstarbelisi ehitisi**. Alal on kohustus säilitada maksimaalselt olemasolevat haljastust. Haljastu tähtsusest on nimetatud võimalust siduda rohelist võrgustikku rannal. **Rohelise võrgustiku koosseisu haljastu ei kuulu ning kõrghaljastus puudub.****

## 1 Ala kirjeldus

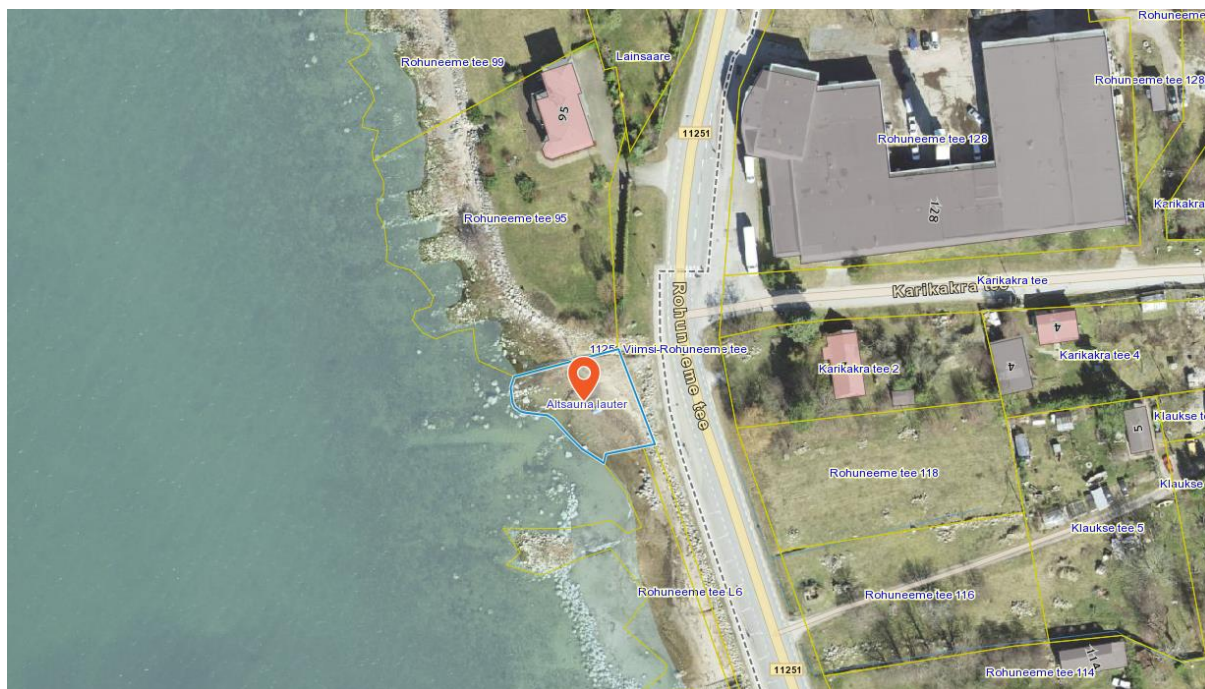
Altsauna lauter kinnistu (89001:001:0544) asub Viimsi poolsaare läänerannikul Püüsi külas ning selle pindala on 599 m<sup>2</sup>. Ala asub kitsal ribal mere ja maantee vahel, kus on olemasolevad ajaloolised lautrikohad.

Planeeritav ala asub tiheasustusalal. Maakasutuse sihtotstarve on üldkasutatav maa 100%. Kinnistu on väljakujunenud paatide hoidmise koht ja sobib munitsipaalmaana avalikuks kasutuseks, kuna naabruses on eramaomanikud piiranud merele avaliku juurdepääsu. Kinnistu praegune kasutuskõlblik suurus on sõltuvuses mereveetasemest. Veetase võib kõikuda 50 kuni 60 cm, erandjuhtudel ka rohkem.

Tegemist on endise Viimsi mõisa Altsaun 40 talumaaga, mille tagastamise subjekt puudus ning mis anti riigi poolt munitsipaalomandusse 2015. aastal.

Lisaks on planeeritava sadama alasse haaratud kinnistuga piirnev mereala. Koos täidetava merealaga on planeeritava ala suurus ca 0,55 ha.

Kuigi tegemist on haljastuga, siis haljastutele tavapärase kõrghaljastus kinnistul puudub. Planeeritava ala piirneb idast riigi kõrvalmaantee nr 11251 Viimsi-Rohuneeme teega. Riigimaantee teekaitsevöönd on 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast vastavalt ehitusseadustiku (EhS) § 71 lõikele 2.



Joonis 1. Katastriüksuse paiknemine. Allikas: Maa-amet.

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) kohaselt (seisuga 01.07.2021) ei jää planeeringualale looduskaitseaduse (edaspidi LKS) alusel kaitstavaid loodusobjekte.

## 2 Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringuga kavandatav ei vasta kehtivale Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule, sest üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala loodusliku rohumaa juhtotstarbega alale, kuhu väikesadama rajamist ettenähtud ei ole.

Detailplaneering ei vasta ka Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringule *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik*. Teemaplaneeringu järgi paikneb planeeringuala haljastul nr 4, nimetusega "Püünsi küla rand", mis hõlmab rannajoont pea kogu Püünsi küla ulatuses ning mille eesmärk on valla rohelise võrgustiku sidususe suurendamine. **Sidususe seisukohast peab mainima, et planeeritavast alast põhja poole on algse haljastu nr 4 eraomanduses kinnistud planeeritud elamumaadeks ja suures osas juba täis ehitatud** (<https://service.eomap.ee/viimsivald/#/planeeringud>). Lõunapoolne osa aga koosneb suuresti üldkasutatava maa sihtotstarbega Pikaneeme kinnistust, millel asuvad haljastu nr 4 osa Viimsi vald hooldab ja kavandab arendada (*Viimsi valla heakorra ja haljastuse arengukava 2018-2028*).



Joonis 2. Kinnistu paiknemine haljaku suhtes. Allikas: teemaplaneering.

Teemaplaneeringu rohelise võrgustiku I osa käsitleb rohelist võrgustikku Viimsi vallas üldiselt. **Rohevõrgustiku koosseisu planeeringuala ei kuulu.**

II osa käsitleb valla rohealaid (eelkõige parke, pargilaadseid haljasalaid, keskuse tänaväärset haljastust, kalmistuid) täpsemalt. Loetletud rohealad on teemaplaneeringus nimetatud kokkuvõtvalt **haljastuteks**.



**Teemaplaneeringu eesmärk** oli algselt eelkõige maakonnaplaneeringust tuleneva valla rohevõrgustiku täpsustamine, mis on vajalik Viimsi vallas rannaladele koondunud tiheasustusalade ehitussurve leevendamiseks.

Juba varasemas maakonnaplaneeringus paika pandud „rohetaristu“ kontseptsiooni järgides oli varasema Harju maakonnaplaneeringuga määratud roheline võrgustik, mida iseloomustab alljärgnev:

- Roheline võrgustik on planeerimisalane mõiste, mis funktsionaalselt täiendab kaitsealade võrgustikku, ühendades need looduslike aladega ühtseks terviklikuks süsteemiks.
- Võrgustikus toimub inimtekkeliste mõjude pehmendamine või ennetamine, mis loob eeldused koosluste arenguks looduslikkuse suunas. See toetab bioloogilist mitmekesisust, tagab stabiilse keskkonnaseisundi ning hoiab alal inimesele elutähtsaid keskkonda kujundavaid protsesse (põhja- ja pinnavee teke, õhu puhastumine, keemiliste elementide looduslikud ringed jne).
- Keskkonna loodusliku iseregulatsiooni säilitamine.

Rohelise võrgustiku planeerimise eesmärgiks ei ole ulatuslike “roheliste alade” määramine ja nende majandustegevusest välja jätmine. Eelkõige on sihiks loodus- ja keskkonnakaitseks väärtusliku ruumi struktuuri säilitamine, tuginedes sealjuures erinevatele arengusuundumustele, asustuse ja taristute paiknemise ja vajaduste analüüsile.

Valla elamualade tarbeks on vaja tagada ka avalikud puhke- ja haljasalad, mis ei oma otsest looduskaitsepotentsiaali, kuid on tähtsad sotsiaalse rolli seisukohast. Avalikud haljastud loovad meeldiva elukeskkonna, kujundavad piirkonna mainet ja tõstavad turvalisust. Oluline on säilitada kõiki seni veel säilinud haljastuid, ning seepärast on kohalike planeerimis- ja ehitusreeglitega loodud kohustused oluliste haljastute säilimiseks, seda **eeskätt eramaadel**. Haljasalade taastekitamine on keeruline ja palju kordi kulukam kui olemasolevate hoidmine. Väljaselgitatud haljastute asukoha ja omaduste põhjal on edaspidi võimalik kavandada rohevõrgustikku detailsemal tasandil (detailsemate planeeringute ja projektide tasemel taastada katkenud haljastutevahelisi seoseid), siduda rohelised alad kergliiklusteedega ning mänguväljakutega.

Elanike tagasiside seisukohalt on võimalik kujundada valla rohealad vastava piirkonna elanike huvidele vastavateks tegevuspaikadeks. Seejuures on oluline, et haljasalad oleksid elanikele kergesti kättesaadavad st, et oleks tagatud juurdepääsuteed. Juurdepääsuteede turvalisus ja atraktiivsus tagab haljasalade suurema kasutatavuse.

Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009.a määrusega nr. 22 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering **on koostatud 10-15 aasta perspektiivis ja** toob välja võimalused rohevõrgustiku toimimise tagamiseks. Valla rohestruktuurid ja miljöölisi väärtusi omavad alad **sh haljastud** ja puhkealad on olulised vallaelanike elukeskkonna kvaliteedi seisukohalt, nii ökoloogilisest kui esteetilisest aspektist, ja nende kavandamine eeldab ajaliselt pikka perspektiivi.

Seega, lisaks maakonnaplaneeringust tulenevatele rohevõrgustiku aladele käsitleb teemaplaneering **haljastuid**, mis on määratletud kui avamaataimkattega ala, millel on samuti teatud keskkonnakaitse tähtsus. Haljastusse kuuluvad aiad, pargid, puiesteed, haljakud, elurajoonide haljasalad, liiklushaljasalad, kalmistud. Haljastutel on teemaplaneeringus oluline osa Viimsi valla elukeskkonna ilmestamisel ja mitmetele liikidele elukeskkonna säilitamisel. Haljastu määratlus teemaplaneeringus ei tähenda ainult avalikku

*Viimsi vallas Püüsi külas paikneva Altsauna lauter kinnistu detailplaneeringu ala rohevõrgustiku toimivuse analüüs*

kasutust üldmaana ja eraomanduses haljastu senise sihtotstarbe järgne kasutamine (nt maatulundusmaana) võib jätkuda.

Kui rohevõrgustiku aladel juhindub suunatud maakasutus eelkõige ökosüsteemide/elupaikade, loodusliku mitmekesisuse ning pinnase ja põhjavee kaitsest eesmärgiga suurenevat inimõju kompenseerida, **siis haljastute seisukohast on lisaks rõhutatud väärtustada ja arendada teeäärseid haljastuid ehk teede rohelisi vööndeid, mis aitavad püüda saasteaineid ja takistada müra levikut.** Mereääred haljastud on olulised puhveralad veekaitse seisukohast.

**Detailplaneeringuga tehakse seega ettepanek ka Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu *Miljöväärtuslikud alad ja rohevõrgustik* muutmiseks.** Igale haljastule on eraldi toodud konkreetsed maakasutus- ja ehitustingimused. Teemaplaneeringu järgi on haljastu nr 4 alal kohustus säilitada maksimaalselt olemasolevat haljastust ning lubatud on detailplaneeringu alusel rajada vaid puhkeotstarbelisi ehitisi. **Samas võib väikesadamat pidada samuti puhkeotstarbeliseks ehitiseks, sarnaselt perspektiivis kavandatava puhkeranna ehitistega.**



### 3 Asjakohased tegevused Viimsi valla rohealade teemaplaneeringu seisukohast

Viimsi vallavalitsuse tellimusel koostatakse (OÜ Säär Planeeringud) hetkel **Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringuga “Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik” kavandatud rohevõrgustiku toimivuse uuringut**. Uuringu eesmärgiks selgitada välja, milline on Viimsi valla mandriosa rohevõrgustiku hetkeolukord ning analüüsida, kas teemaplaneeringuga kavandatud meetmed on piisavad jätkusuutliku sidusa ja toimiva rohevõrgustiku olemasoluks Viimsi valla mandriosas. Vajadusel pakutakse välja meetmed olukorra parendamiseks ja rohevõrgustiku korrigeerimiseks.

Töö vahearuanandes (30.11.2020) on toodud kokkuvõtlik tabel Viimsi vallas kehtestatud ja koostamisel olevatest detailplaneeringutest 19.11.2020 seisuga, mis on olulised teemaplaneeringu seisukohast. Altsauna lauter kinnistu detailplaneeringut (algatatud 2017) pole uuringusse kaasatud ning valla haljastute toimimist on üldse rohevõrgustiku toimimise seisukohast vähe käsitletud.

Teemaplaneeringut muutvate detailplaneeringute ülevaade töö lõppversioonis peaks kajastama valla jaoks oluliste detailplaneeringute infot juba seisuga 01.05.2021.a.

Seega võib järeldada, et Altsauna lauter kinnistu detailplaneering ei mõjuta valla rohevõrgustiku toimimist oluliselt (rohevõrgustiku mõjutamise aste puudub):

- Rohevõrgustiku mõjutamise aste – „puudub“ tähendab uuringus, et detailplaneering on koostatud teemaplaneeringus toodud **rohevõrgustiku elementide maakasutus- ja ehitustingimustega kooskõlas või täpsustab neid vähesel määral**, arvestatud on rohevõrgustiku elementide piiridega või muudab neid marginaalselt lähtudes planeeringute erinevatest täpsusastmestest (nt mõõtkavaline erinevus).

Viimsi Vallavolikogu on 15.06.2021 otsusega nr 20 algatanud **Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ranna- ja merealade teemaplaneeringu ning selle keskkonnamõju strateegilise hindamise**. Selle teemaplaneeringu koostamise põhieesmärk on valla ranna- ja merealade juurdepääsude ja vaba liikumise tagamine, lautrite, väikesadamate jm veeliikluse jaoks vajalike asukohtade määramine, väikesadamate taristu ja võrgustiku arendamiseks ruumiliste võimaluste loomine ning põhimõtete ja tingimuste kavandamine. Kuna teemaplaneeringu koostamine on pikaajaline, siis käesolev detailplaneering koostatakse neid perspektiivseid põhimõtteid järgivana, kuid siiski kehtivat ÜP-d muutvana.

## 4 Kokkuvõte

**Eesti riigi üldiste arengute seisukohast** tuleb kogu Eesti rannikul välja arendada riigi seisukohalt optimaalne väikesadamate (sh jahisadamad) kett, mis seob ka saared mandriga ja edendab turismialaseid otsesidemeid välisriikidega. Selline kett aitab kindlustada saarte ja rannikualade majanduslikku baasi.

Väikesadam on sadam või sadama osa, kus osutatakse sadamateenuseid harrastusveesõidukitele, väikelaevadele ja meresõiduohutuse seaduse tähenduses alla 24-meetri kogupikkusega laevadele. Väikesadamate arendamisel on otstarbeks ühitada erinevad kasutusotstarbed (kalandus, turism, rekreatsioon jne). Väikesadamate haakuvus tagamaal pakutavate teenustega tekitab sünergia, mis parandab turismi arenguvõimalusi. Väga tähtis on tagada hea ligipääs väikesadamatele – nii merel kui ka siseveekogudes. Selleks on koostatud Riigile oluliste väikesadamate võrgustiku ja sadamate arendamise tegevuskava ning ka Väikesadamate võrgustiku kontseptsioon 2014–2020. Riik toetab Eesti rannikut katva vajalike teenuseid pakkuvate ja piisava tihedusega väikesadamate võrgustiku arendamist, et sadamas oleks võimalik peatuda iga päevateekonna ehk vähemalt iga kolmekümne meremiili järel. Sadamatelt ootame külastajatele suunatud teenuste väljaarendamist ja täiendamist, et luua täiendavat reisimotivatsiooni Eesti külastamiseks ning pikendada meie vetes seilavate külalislaliste Eestis viibimise aega.

Ruumilise planeerimise alus Eestis on planeerimisseadus (PlanS). Vastavalt seaduse §-le 3 on planeering konkreetse maa-ala kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse seaduses sätestatud juhtudel maakasutus- ja ehitustingimused. Seadus defineerib ka „roheline võrgustiku“ ning tuleb arvestada, et rohevõrgustik ongi eeskätt planeeringuline mõiste. Seaduse definitsiooni kohaselt on roheline võrgustik süsteem, mille eesmärk on tagada eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist ning tasakaalustada asustuse ja majandustegevuse mõjusid. Võrgustik peaks koosnema nii looduslikest kui ka poollooduslikest kooslustest. Vastavalt PlanS on ka kogu planeeringute süsteem hierarhiline, kusjuures madalama taseme planeeringud (nt detailplaneering, üldplaneering) peavad olema kooskõlas kõrgema taseme planeeringutega. Seejuures sätestavad PlanS § 74 lõige 3 ning § 124 lõige 3 selgelt, et kinnisasjadele võib kitsendusi seada vastavalt üld- ja detailplaneeringuga, ent mitte kõrgema tasandi planeeringutega (maakonna- ja üleriigilise planeeringuga). Seepärast ei ole otstarbekas siinkohal käsitleda maakonnaplaneeringu rohevõrgustiku teemat, eriti kuna on tegemist väikese kinnistuga, seda isegi teemaplaneeringus toodud haljastu nr 4 kogupindalat arvestades.

**PlanS § 12 sätestab otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtte, mis tähendab, et planeerimisel peab võimaluse korral soodustama varem kasutuses olnud või ebapiisavalt kasutatud alade otstarbekamat kasutamist. Asustuse planeerimisel peab tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealasid, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid.**

On arusaadav, et tuleb vältida maa sihtotstarbe muutmist elamumaaks ja uute hoonete rajamist rohevõrgustikku. Kõrge keskkonnariskiga objekti planeerimisel rohevõrgustiku alale tuleb samti vältida ja vajadusel ette näha meetmed negatiivse keskkonnamõju leevendamiseks ning elurikkuse kompenseerimiseks. Juhul, kui isegi otseselt rohevõrgustikku mõjutav tegevus on planeeringuliselt või avaliku huvi seisukohast hädavajalik, siis tuleb rakendada tavapäraseid kompenseerivaid meetmeid rohevõrgustiku

*Viimsi vallas Püüsi külas paikneva Altsauna lauter kinnistu detailplaneeringu ala rohevõrgustiku toimivuse analüüs*

sidususe tagamiseks. Konfliktisuse (näiteks maanteedega ristumine) välja toomine annab aluse edaspidiseks, luues võimaluse kokkulepeteks, mis lubavad näiteks muuta oluliste infrastruktuuride asetust või võimaluse korral vähendada vastuolu kompensatsioonimeetmetega.

**Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik* alusel asub Altsauna lauter kinnistu ulatuslikul Püüsi ranna-ala haljastul nr 4.**

**Kinnistu ei asu Harju maakonnaplaneeringu 2030+ (Harju maakonna teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ alusel) määratud rohevõrgustikus ega Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik* alusel täpsustatud Viimsi valla rohevõrgustikus.**

Haljastu on eelkõige oluline puhkemajanduslikust seisukohast ja kuna see on munitsipaalomandis ja hea avaliku juurdepääsuga riigimaanteelt, siis on ala sobiv avaliku väikesadama rajamiseks ilma oluliste mõjudeta. Viimsi vallavolikogu otsuse juures, millega algatati detailplaneering (algelt oluliselt suuremale alale) ja jäeti algamata KSH, on lisana ka igakülgset kaalutletud KSH eelhindang.