

# VIIMSI VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Viimsi

18. juuni 2019 nr 46

Prangli saarel, Lääneotsa külas, kinnistute Seelikuranna, Mölgiliiva, Prangliranna, Vana-Mölgi, Uus-Mölgi, Mölgilaane, Mere-Mölgi, Mölgimetsa, Väike-Mölgi, Taga-Mölgi, Mölgi, Ees-Mölgitoa, Mölgitoa, Taga-Mölgitoa ja Mölgisoo detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist muuta Prangli saare üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve ärimaast hooajalise kasutusega elamu jaoks ja määrata detailplaneeringuga krundijaotus, mis on tänaseks maakorralduslike toimingute kaudu teostatud, kuid mis samal ajal on vastuolus kehtiva Vanani II maaüksuse detailplaneeringuga (detailplaneering kehtestati Viimsi Vallavalitsuse 12.05.2006 korraldusega nr 278). Täiendavalt on detailplaneeringu ülesandeks määrata igale moodustatud suvilakrundile ehitusõigus ühe hooajalise elamu (suvila) ja ühe abihoone ehitamiseks, kuivõrd ka ehitised on tänaseks püstitatud, samas kui kehtiva detailplaneeringuga määrati ehitusõigus peamiselt kämpingute ja nende abihoonete püstitamiseks. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Prangli saare üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks ärimaast hooajalise kasutusega elamu jaoks ja sellega muudetakse ka üldplaneeringu teemaplaneeringu *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted* peatükis 4.1 sätestatud põhimõtet, et kõik elamud ja suvilad Viimsi vallas peavad asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal või aiamajade ja suvilate maal ning väljapoole elamumaad uusi elamuid, suvilaid ega nende abihooned rajada ei ole lubatud. Planeeringuala asub valdavalt ranna ehituskeeluvööndis ja kuigi Vanani II maaüksuse detailplaneeringu alusel vähendati ranna ehituskeeluvööndi ulatust (alus: Keskkonnaministri 22.02.2006 kiri nr 16-6/2455) ning kõik ehituskeeluvööndisse jäävad ehitised on tänaseks püstitatud vastavalt detailplaneeringuga määratud lubatud ehitusaladele, tuleb detailplaneeringuga siiski taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist, sest püstitatud hoonete kasutusotstarve ei vasta kehtivale detailplaneeringule, millele ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusolek anti. Seetõttu sisaldab detailplaneering lisaks ettepanekut ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks, mis samuti liigitab detailplaneeringu üldplaneeringut muutmaks.

Detailplaneeringuga lahendatakse lisaks teedevõrgu-, liikluskorralduse-, haljastuse- ja heakorrastuse põhimõtted ning fikseeritakse tehnovõrkude asukohad. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 12, 16, 17 ja 20 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnmisel menetluse käigus täiendada.

Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, mistõttu on vajalik keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punktides 1, 3 ja 4, § 6

lõike 2 punktist 22 ja Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 15 punktist 8 tulenevalt läbi viia keskkonnamõju eelhindang.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (lisa 2) on antud KeHJS § 33 lõikest 3 tulenevalt ning lähtudes seaduse § 33 lõigetest 3 – 6 sätestatud kriteeriumidest.

Keskkonnamõju strateegiline hindamise eelhindangu tulemusena tuleb detailplaneeringu koostamisel viia läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine järgmistel põhjustel:

- Planeeringuala jääb valdavalt Prangli loodusala territooriumile. Prangli loodusala kuulub Natura 2000 võrgustikku, mille kaitse eesmärgiks on kaitsta Loodusdirektiivi I lisas nimetatud kaitstavaid elupaigatüüpe (rannikulõukad (\*1150), karid (1170), väikesaared ning laiud (1620), rannaniidud (\*1630), püsitaimestuga liivarannad (1640), eelluited (2110), liikuvad rannikuluited (2120), kinnistunud rannikuluited (2130\*), rusked luited kukemarfaga (\*2140), metsastunud luited (2180), kuivad liivanõmmed kanarbiku ja kukemarfaga (2320), kadastikud (5130) ning liigirikkad madalsood (7230)) ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2009/147/EÜ sätestatud loodusliku linnustiku kaitse I lisas nimetatud liike.
- Prangli loodusala kaitse eesmärgiks antud detailplaneeringuga kavandataval hoonestusalal on püsi-rohttaimestuga liivarannad (1640) ja metsastunud luited (2180). Hoonestuse rajamisega hävitatakse tõenäoliselt püsivalt nende elupaigatüüpide osad.
- Planeeritud tegevusega muutub saare väärtuslik metsaala ja metsa terviklikkuse säilitamine.
- Detailplaneeringuga kavandatava edasise tegevuse puhul ei ole välistatud, et sellega võib kaasnedagi jätkuv ebasoodne mõju Natura 2000 võrgustiku ala kaitse-eesmärgile. Tegevusega kaasnevad mõjud on eeldatavalt pöördumatud.
- KEHJS § 33 lg 1 p 4 kohaselt Keskkonnamõju strateegiline hindamine tuleb algatada, kui strateegiline planeerimisdokument on aluseks tegevusele, mille korral ei ole objektiivse teabe põhjal välistatud, et sellega võib kaasnedagi eraldi või koos muude tegevustega eeldatavalt oluline ebasoodne mõju Natura 2000 võrgustiku ala kaitse-eesmärgile, ja mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik.

Võttes arvesse Keskkonnaameti 17.05.2017 kirjaga nr 6-5/17/4847-2 edastatud seisukohta ning asjaolu, et detailplaneeringuga kavandatava edasise tegevuse puhul ei ole välistatud, et sellega võib kaasnedagi jätkuv ebasoodne mõju Natura 2000 võrgustiku ala kaitse-eesmärgile, on vajalik algatada keskkonnamõju strateegiline hindamine. Keskkonnaamet 22.05.2019 kirjaga nr 6-5/18/100-2 nõustus eelhindangu järeldusega, et KSH algatamine on vajalik, lisaks juhtis amet kaitstava ala valitsejana tähelepanu asjaolule, et tulevikus on detailplaneeringu kehtestamisega võimalik nõustuda vaid juhul, kui KSH ja detailplaneeringu koostamise käigus jõutakse sellisele lahendusele, millega ei kaasne Prangli hoiualale, Prangli loodusalale ning ranna kaitse-eesmärkidele negatiivseid mõjusid, ning et nimetatud kirjas antud seisukohaga ei teki õigustatud ootust, et Keskkonnaamet on tulevikus valmis detailplaneeringut kooskõlastama ning nõustuma ehituskeeluvööndi vähendamisega.

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, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 31 lõikest 1, § 33 lõike 2 punktidest 1 ja 3, § 35 lõikest 5 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 Seelikuranna, Mölgiliiva, Prangliranna, Vana-Mölgi, Uus-Mölgi, Mölgilaane, Mere-Mölgi, Mölgimetsa, Väike-Mölgi, Taga-Mölgi, Mölgi, Ees-Mölgitoa, Mölgitoa, Taga-Mölgitoa ja Mölgisoo, Prangli saare üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks ärimaast hooajalise kasutusega elamu maaks, looduslikuks maaks ning tee ja tänavamaaks ning ehitusõiguse määramiseks hooajalise kasutusega elamute (suvilate) ehitamiseks, ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks ja planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 12, 16, 17 ja 20 määratud ülesannete lahendamiseks, sealhulgas juurdepääsu, liikluskorralduse, tehnovõrkude paiknemise ja keskkonnanõuete ning haljastuse põhimõttelise lahenduse määramiseks.
2. Algatada keskkonnamõju strateegiline hindamine kinnistute Seelikuranna, Mölgiliiva, Prangliranna, Vana-Mölgi, Uus-Mölgi, Mölgilaane, Mere-Mölgi, Mölgimetsa, Väike-Mölgi, Taga-Mölgi, Mölgi, Ees-Mölgitoa, Mölgitoa, Taga-Mölgitoa ja Mölgisoo detailplaneeringule.
3. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt otsuse lisale 1.
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).
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Urve Palo

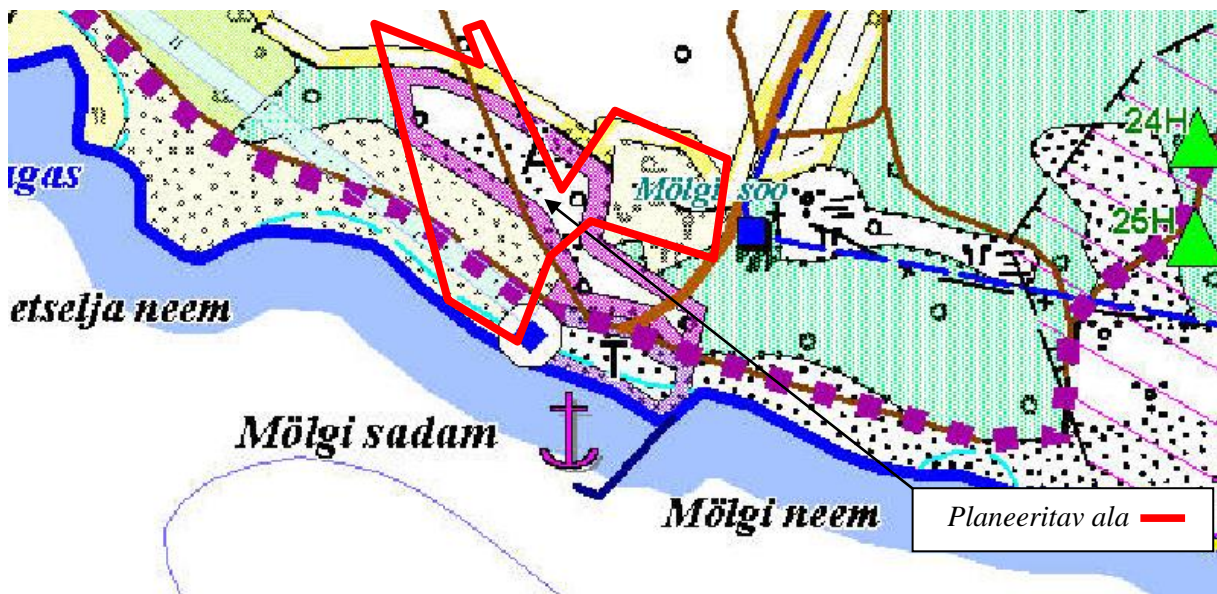
Vallavolikogu aseesimees

## LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala ligikaudne suurus on 5,2 ha ja see asub Prangli saare lõunarannikul, Lääneotsa külas. Planeeritav ala hõlmab maatulundusmaa (M) sihtotstarbega kinnistuid Mõlgisoo, Seelikuranna, Mõlgiliiva, Prangliliiva, Vana-Mõlgi, Mõlgi, Taga-Mõlgi, Mõlgilaane, Uus-Mõlgi, Mere-Mõlgi, Mõlgimetsa, Väike-Mõlgi, Taga-Mõlgitoa. Planeeritav maa-ala on suures osas hoonestatud ja juurdepääsud tagatud kohalikest teedest. Planeeringuga hõivatud ala on valdavas osas kaetud metsaga (männikud), mille vahele jäävad erineva ulatusega lagedamad alad. Lõunapoolsed kinnistud ulatuvad osaliselt liivarannani. Planeeringuala paikneb perspektiivses suvituspiirkonnas sh piirneb idast Mõlgi ehk Prangli saare lõuna sadamaga, mida käsitletakse perspektiivse reisisadamana. Planeeringuala piirneb idast juurdepääsu teega, mis ühendab planeeringuala Mõlgi sadama ning saare keskosa läbiva Kelnase teega. Planeeritav ala jääb Prangli hoiualale ja paikneb osaliselt ehituskeeluvööndis.

Maa-ala reljeef on suhteliselt ühtlane (abs. kõrgused jäävad vahemikku 1,77 kuni 3,30). Planeeritava ala asukoht on määratud all oleval Prangli saare üldplaneeringu kaardil, piiritletuna punase kontuuriga:



### 2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on hooajalise kasutusega elamumaa (ES), loodusliku maa (HL), teemaa (LT) ja supelranna maa kruntide moodustamine vastavalt väljakujunenud olukorrale. Elamumaa kruntidele on määratud ehitusõigus ühele hooajalise kasutusega põhihoonele (suvila) ja ühele abihoonele. 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 planeeringualale osaliselt ette nähtud ärimaa funktsioon, kuhu käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud hooajalise kasutusega elamud. Samuti on hooajalise kasutusega elamud kavandatud üldplaneeringu järgi kaitsemetsa maa-alale, mis moodustab saare väärtusliku metsaala ja kus tuleb enam tähelepanu pöörata metsa terviklikkuse säilitamisele.

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 valdavas ulatuses Prangli hoiualale. 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 keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu (LKS § 32 lg 5). Prangli loodusala kuulub Natura 2000 võrgustiku koosseisu,<sup>1</sup> 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; ranna ehituskeeluvööndi vähendamine 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 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 hooajalise kasutusega elamumaad on ette nähtud üldplaneeringu järgsele ärimaale ja osaliselt ka kaitsemetsa maale. Planeeringuala põhjaosasse kavandatavad elamumaa krundid jäävad üldplaneeringu järgi perspektiivsesse elamuehituspiirkonda, mis on kehtiva Lääneotsa küla Vanani II maaüksuse detailplaneeringu järgi määratud hooajalise kasutusega elamute maaks.

---

<sup>1</sup> 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.

## 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](http://www.viimsivald.ee/public/ww_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf)).

5.3 Maa-alale on lubatud moodustada kokku neliteist hooajalise kasutusega elamumaa krunti. Elamukrundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe hooajalise kasutusega põhihoone (suvila) ja ühe abihoone ehitamiseks. Detailplaneeringu seletuskirja lisada põhjendused, miks elamufunktsiooniga maakasutus on antud asukohas sobiv.

5.4 Hooajalise põhihoone lubatud korruselisus on kuni 2 korrust (1+ katusekorrus) ja kõrgus on 7,0 meetrit ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist, abihoonetel 1 korrus ja kõrgus kuni 4,5 meetrit. Põhihoone (suvila) hoonestusala kaugus naaberkrundi piiridest määrata 5 meetrit. Abihoonete määramisel lähemale kui 5 meetrit krundi piirist, esitada naaberkiinnistu omaniku kirjalik nõusolek. Hoonete lubatud ehitusalune pind on kuni 100 m<sup>2</sup>.

5.5 Hoone arhitektuursete tingimuste määramisel arvestada sobivust ehitatud keskkonda. Uute hoonete paigutamisel krundile lähtuda väärtuslikust kõrghaljastusest, naaberkrundidel asuvate hoonete kaugusest ja muudest krundi eripäradest. Hoonete asukoha valikul säilitada maksimaalselt kõrghaljastus. Kõrghaljastuse hindamiseks koostada dendroloogiline hinnang.

5.6 Detailplaneeringuga lahendada juurdepääs moodustatavatele elamukrundidele planeeringualale kavandatavate sisetee kaudu. Planeeringuala läbiv juurepääsutee määrata valla omandisse või avalikku kasutusse.

5.7 Parkimine lahendada krundisisiselt.

5.8 Kruntide vahele piirdeid mitte ette näha.

5.9 Kavandatud loodusliku maa kruntidele edaspidi hoonestust kavandada ei ole lubatud.

5.10 Supelranna alale tuleb tagada avalik juurdepääs. Ranna-alale piirdeid rajada ei ole lubatud, et tagada vaba liikumine.

5.11 Detailplaneering peab olema kooskõlas looduskaitseadusega, s.h LKS § 32 sätestatuga.

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 Tehniline taristu (vesi, elekter, kanalisatsioon, side) tuleb rajada omaniku poolt. Elektri tootmiseks eelistada päikesepaneele.

5.15 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt tugiplaan, 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 paberkandjal 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

6.2 Kõrghaljastuse dendroloogiline hinnang

## **7. Vajalikud kooskõlastused:**

7.1 Keskkonnaamet

7.2 Põhja-Eesti Päästekeskus

## **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

**Prangli saarel, Lääneotsa külas, kinnistute Seelikuranna, Mölgiliiva, Prangliranna, Vana-Mölgi, Uus-Mölgi, Mölgilaane, Mere-Mölgi, Mölgimetsa, Väike-Mölgi, Taga-Mölgi, Mölgi, Ees-Mölgitoa, Mölgitoa, Taga-Mölgitoa ja Mölgisoo detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang**

**1. Ülevaade kavandatavast tegevusest**

**1.1 Tegevuse eesmärk ja vajadus**

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist muuta Prangli saare üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve ärimaast hooajalise kasutusega elamu jaoks ja määrata detailplaneeringuga krundijaotus, mis on tänaseks maakorralduslike toimingute kaudu teostatud, kuid mis samal ajal on vastuolus kehtiva Vanani II maaüksuse detailplaneeringuga (detailplaneering kehtestati Viimsi Vallavalitsuse 12.05.2006 korraldusega nr 278). Täiendavalt on detailplaneeringu ülesandeks määrata igale moodustatud suvilakrundile ehitusõigus ühe hooajalise elamu (suvila) ja ühe abihoone ehitamiseks, kuivõrd ka ehitised on tänaseks püstitatud, samas kui kehtiva detailplaneeringuga määrati ehitusõigus peamiselt kámpingute ja nende abihoonete püstitamiseks. Samuti sisaldab detailplaneering ka ettepanekut ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

**1.2 Kavandatava tegevuse kirjeldus**

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Prangli saare üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks ärimaast hooajalise kasutusega elamu jaoks ja sellega muudetakse ka üldplaneeringu teemaplaneeringu *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted* peatükis 4.1 sätestatud põhimõtet, et kõik elamud ja suvilad Viimsi vallas peavad asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal või aiamaajade ja suvilate maal ning väljapoole elamumaad uusi elamuid, suvilaid ega nende abihooned rajada ei ole lubatud.

Planeeringuala asub valdavalt ranna ehituskeeluvööndis ja kuigi Vanani II maaüksuse detailplaneeringu alusel vähendati ranna ehituskeeluvööndi ulatust (alus: Keskkonnaministri 22.02.2006 kiri nr 16-6/2455) ning kõik ehituskeeluvööndisse jäävad ehitised on tänaseks püstitatud vastavalt detailplaneeringuga määratud lubatud ehitusaladele, tuleb detailplaneeringuga siiski taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist, sest püstitatud hoonete kasutusotstarve ei vasta kehtivale detailplaneeringule, millele ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusolek anti. Seetõttu sisaldab detailplaneering ka ettepanekut ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Detailplaneeringuga lahendatakse lisaks teedevõrgu-, liikluskorralduse-, haljastuse- ja heakorrastuse põhimõtted ning 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 täiendada.

**1.3 Planeerimisdokumendi elluviimise aeg**

Planeerimisseaduse § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneering lähiaastate ehitustegevuse alus, samas on mõiste „lähiaastad“ määratlemata. Käesolevaks hetkeks on sisuliselt hooned püstitatud.



## **2. Vastavus kehtivatele õigusaktidele ja strateegilistele planeerimis-dokumentidele**

### **2.1 Harju maakonnaplaneering**

Maakasutuselt ja visioonilt vastab detailplaneering Harju maakonnaplaneeringule.

### **2.2 Prangli saare üldplaneering.**

Detailplaneering on üldplaneeringut osaliselt muudev. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on hooajalise kasutusega elamumaa (ES), loodusliku maa (HL), teemaa (LT) ja supelranna maa kruntide moodustamine vastavalt väljakujunenud olukorrale. Elamumaa kruntidele on määratud ehitusõigus ühele hooajalise kasutusega põhihoonele (suvila) ja ühele abihoonele. 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 planeeringualale osaliselt ette nähtud ärimaa funktsioon, kuhu käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud hooajalise kasutusega elamud. Samuti on hooajalise kasutusega elamud kavandatud üldplaneeringu järgi kaitsemetsa maa-alale, mis moodustab saare väärtusliku metsaala ja kus tuleb enam tähelepanu pöörata metsa terviklikkuse säilitamisele.

**2.3 Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005. a määrusega nr 32) muutmiseks, kuna detailplaneering muudab peatükis teemaplaneeringu 4.1 sätestatud põhimõtet, et kõik elamud ja suvilad Viimsi vallas peavad asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal või aiamaajade ja suvilate maal ning väljapoole elamumaad uusi elamuid, suvilaid ega nende abihooneid rajada ei ole lubatud.**

**2.4 Üldplaneeringu teemaplaneering „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“.** Detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut üldplaneeringu teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“ muutmiseks. Teemaplaneering kehtib üksnes valla mandriosa kohta.

### **2.5 Vastavus kehtivatele õigusaktidele.**

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 hooajalise kasutusega elamumaad on kavandatud valdavas ulatuses Prangli hoiualale. 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. Prangli loodusala kuulub Natura 2000 võrgustiku koosseisu,<sup>2</sup> mistõttu tuleb arvestada planeeringuga kavandatud tegevuse võimalikku mõju Natura alale (PlanS § 124 lg 6 ja KeHJS § 33 lg 4).

<sup>2</sup> 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.

Kuna detailplaneering on üldplaneeringut muutev, on vajalik edaspidi KeHJS § 33 lõike 2 punktide 1, 3 ja 4, § 6 lõike 2 punktist 22 ja Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 15 punktist 8 tulenevalt läbi viia keskkonnamõju eelhinnang. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang on antud KeHJS § 33 lõikest 3 tulenevalt ning lähtudes seaduse § 33 lõigetes 3 – 6 sätestatud kriteeriumidest.

### **3. Olemasoleva olukorra kirjeldus**

Planeeritava ala ligikaudne suurus on 5,2 ha ja see asub Prangli saare lõunarannikul, Lääneotsa külas. Planeeritav ala hõlmab maatulundusmaa (M) sihtotstarbega kinnistuid Mölgisoo, Seelikuranna, Mölgiliiva, Prangliliiva, Vana-Mölgi, Mölgi, Taga-Mölgi, Mõlglaane, Uus-Mölgi, Mere-Mölgi, Mõlgimetsa, Väike-Mölgi, Taga-Mõlgitoa. Planeeritav maa-ala on suures osas hoonestatud ja juurdepääsud tagatud kohalike teedelt. Planeeringuga hõivatud ala on valdavas osas kaetud metsaga (männikud), mille vahele jäävad erineva ulatusega lagedamad alad. Lõunapoolsed kinnistud ulatuvad osaliselt liivarannani. Planeeringuala paikneb perspektiivses suvituspiirkonnas sh piirneb idast Mölgi ehk Prangli saare lõunasadamaga, mida käsitletakse perspektiivse reisisadamana. Planeeringuala piirneb idast juurdepääsuteega, mis ühendab planeeringuala Mölgi sadama ning saare keskosa läbiva Kelnase teega. Planeeritav ala jääb valdavalt Prangli hoiualale ja paikneb osaliselt ehituskeeluvööndis.

### **4. Mõjutatava keskkonna kirjeldus**

#### **4.1 Geoloogia ja hüdrogeoloogia**

Prangli saare üldplaneeringu kohaselt on saar reljefilt tasane, kerkides vaevumärgatavalt idas ja kagus. Suur osa saarest ei küüni 2–3 meetrist kõrgemale. Kõrgeim koht on saare kaguosas paiknev Kullamägi (10 m üle merepinna). Lääneosa on madal ja kivine, idaosas vahelduvad pinnamoes veeriselised rannavallid ja liivaluited. Läänes ja loodes leidub munakalist moreeni, kirdes Liimeneeme kohal on laialdane tuiskliivaala. Liivaranda esineb Prangli lõunaosas Mölgi neemest kuni Liivsääre luideteni. Kõikjal esineb igas suuruses, värvis ja kujus rändrahne. Eriti rohkesti on rändkive saare läänerannal. Kuival maal on rändkividest suurimad Punane kivi (ü. 31,1 m, k. 2,8 m) saare kaguotsas Korve metsas ja Kotkakivi (ü. 19,7 m, k. 3,6 m) Kelnase külas.

Prangli mullastik on väheviljakas. Detailplaneeringu alal levivad peamiselt liivmullad ning vähesel määral ka sooldunud mullad. Saarel veevarustusüsteemid puuduvad. Kasutusel on traditsioonilised šahtkaevud. Puuduvad arvestatavad kanalisatsioonisüsteemid. Prangli saare üldplaneeringus toodud ettepaneku kohaselt tuleks saare keeruka hüdrogeoloogilise ehituse tõttu joogiveeks sobiva veekihi leidmiseks teha eri uurimistöid. Uurimus „Prangli saare joogivee otsimise töö“ teostati OÜ Salveesia poolt 1999.a. (nr. GL-99- 54). Vett on võimalik saada kvaternaari veekompleksist.

#### **4.2 Taimestik ja loomastik**

Prangli saare üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on saare taimkate mitmekesine. Saare põhja- ja kirdeosas domineerivad taimkatteta lagedad liivikud, ida- ja kaguosas on palu- ja nõmmemännikud, kesk- ja lääneosas laiuvad puisniidud mustleppade, sookaskede ja pihlakatega, lääne- ja osalt ka lõunarannikul on soolembese taimestikuga rannaniidud, kus peamiseks liigiks on tuderluga. Saare edelaosas on levinud suurel alal kadakas, lõuna- ja kaguranna liivaluited on osaliselt kaetud mustlepavõsaga, mille kõrgus ulatub 4 meetrini, kohati esineb ka kadakat ja mändi. Metsapuuna valitseb mänd (Korve mets, Vanakabeli mets jmt.). Kõik saare metsad on 1983. a koostatud metsakorralduskava kohaselt pinnase- ja

tuulekaitsemetsad. Saare metsasus on 40%. Saarel kasvavad metsa säästetakse. Ajalooliselt korjatakse saare metsast vaid hagu, kuivanud puid ja tuulemurdu, kütte- ja ehituspuit on toodud mandrilt. Metsamarjadest on saarel mustikaid ja pohli, seentest põhiliselt puravikke ja männiriisikaid. Prangli paistab silma ka sammalde ja samblike liigirikkusega.

Planeeringuala jääb valdavalt Prangli loodusala territooriumile.

Vastavalt Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetele paiknevad planeeringualal elupaigatüübid 2180 – metsastunud luited ning 1640 – püsi-rohttaimestikuga liivarannad.

Kaitsealuseid taime- või loomaliike ega üksikobjekte planeeringualal registreeritud ei ole.

### **4.3 Rohevõrgustik ja väärtuslik maastik**

Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“ kehtib üksnes valla mandriosas.

### **4.4 Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustik**

Planeeringualale kavandatud hooajalise kasutusega elamumaad on kavandatud valdavalt Prangli hoiualale. Vabariigi Valitsuse 16.06.2005 määruse nr 144 „Hoiualade kaitse alla võtmine Harju maakonnas“ § 1 punkti 16 kohaselt on Harju maakonnas võetud kaitse alla Prangli hoiuala, mille kaitse-eesmärk on EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide – karide (1170), väikesaarte ning laidude (1620), rannaniitude (1630\*), kanarbiku ja kukemarjaga kuivade liivanõmmede (2320) ning kadastike (5130) kaitse. Prangli maastikukaitseala ja Prangli hoiuala haarab ühine kaitsekorralduskava – Prangli loodusala kaitsekorralduskava.

Prangli loodusala kuulub Natura 2000 võrgustikku, mille kaitse-eesmärgiks on kaitsta Loodusdirektiivi I lisas nimetatud kaitstavaid elupaigatüüpe (rannikulõukad (\*1150), karid (1170), väikesaared ning laiud (1620), rannaniidud (\*1630), püsitaimestuga liivarannad (1640), eellited (2110), liikuvad rannikuluid (2120), kinnistunud rannikuluid (2130\*), rusked luited kukemarjaga (\*2140), metsastunud luited (2180), kuivad liivanõmmed kanarbiku ja kukemarjaga (2320), kadastikud (5130) ning liigirikkad madalsood (7230)) ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2009/147/EÜ sätestatud loodusliku linnustiku kaitse I lisas nimetatud liike.

Vastavalt Eesti Looduse infosüsteemi (EELIS, 2014) andmetele paiknevad planeeringualal elupaigatüübid 2180 – metsastunud luited ning 1640 – püsi-rohttaimestikuga liivarannad. Elupaigatüübid on inventeeritud 2001 Natura inventuuri raames.

### **4.5 Muinsuskaitse**

Planeeringualal ei asu kultuurimälestisi.

### **4.6 Jääkreostus**

Detailplaneeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust ning alal ei ole varasemalt toimunud tootmist ega muud keskkonnaohtlikku tegevust. Seetõttu ei ole eeldada ka olulist pinnase- või põhjaveereostust, mis seaks piirangud edasisele ehitustegevusele.

## **5. Kavandatava tegevusega kaasnev mõju**

Detailplaneering on planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 tulenevalt üldplaneeringut muutev, mistõttu on vajalik PlanS § 142 lõikest 6 tulenevalt anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. Keskkonnamõju hindamise ja

keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punktides 1 ja 3 tulenevalt läbi viia keskkonnamõju eelhindang kui detailplaneering on üldplaneeringut muutev.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kuulu olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka keskkonnamõju hindamise ja juhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 nimekirja kohaselt.

Vabariigi Valitsuse 26.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ § 15 p 8 kohaselt on vajalik viia läbi eelhindang tegevusele, mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik, kuid mis võib üksi või koostoimes muu tegevusega eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala või kaitstavat loodusobjekti.

**Arvestades planeeringuala paiknemist, piirkonna keskkonnatingimusi ja kavandatavaid tegevusi ning lähtudes KeHJS § 33 toodud kriteeriumidest hinnatakse mõju allpool toodud kriteeriumide alusel.**

## **5.1 Maakasutuslikud mõjud**

Prangli saare üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve muudetakse detailplaneeringuga ärimaast hooajalise kasutusega elamumaaks ja määratakse krundijaotus, mis on tänaseks maakorralduslike toimingute kaudu teostatud, kuid mis samal ajal on vastuolus kehtiva Vanani II maaüksuse detailplaneeringuga (detailplaneering kehtestati Viimsi Vallavalitsuse 12.05.2006 korraldusega nr 278). Täiendavalt on detailplaneeringu ülesandeks määrata igale moodustatud suvilakrundile ehitusõigus ühe hooajalise elamu (suvila) ja ühe abihoone ehitamiseks, kuivõrd ka ehitised on tänaseks püstitatud, samas kui kehtiva detailplaneeringuga määrati ehitusõigus peamiselt kämpingute ja nende abihoonete püstitamiseks.

Kinnistu hoonestatav ala ja kaasnevate kommunikatsioonide paigaldamisega saab mõjutatud hoonestusala ja sellega vahetus läheduses paiknevad alad. Juurdepääs planeeringualale on ette nähtud mööda olemas olevaid teid.

Planeeringuala on valdavalt mereäärne metsamaa, mis on suhteliselt tasase reljeefiga.

Planeeringuala jääb valdavalt Prangli loodusala territooriumile.

### **5.1.1 Maastik**

Kavandatava tegevusega kaasneb ranna-ala ilme muutused tulenevalt ala hoonestamisest. Planeeringuala jääb osaliselt Läänemere ranna piiranguvööndisse ja ehituskeeluvööndisse. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada piiranguvööndi piirangutega. Suvilate asukohad tuleks valida selliselt, et oleks maksimaalselt tagatud kõrghaljastuse ning olemasoleva looduskeskkonna säilimine.

## **5.2 Mõju kaitstavatele loodusobjektidele, sh Natura 2000 võrgustiku aladele**

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist muuta üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve ärimaast osaliselt elamute ja suvila maaks, jaotada vastav maa-ala kruntideks, määrata kruntide kasutamise sihtotstarve hooajalise kasutusega elamu maaks ja määrata ehitusõigus suvilatele ja abihoonetele.

Planeeringuala jääb Natura 2000 võrgustiku alade hulka kuuluvale Prangli loodusalale ning tegu ei ole otseselt loodusala kaitse korraldamiseks vajaliku tegevusega. Sellest lähtuvalt tuleb teostada Natura eelhindamine, mille eesmärgiks on välja selgitada ja tuvastada projekti võimalik mõju Natura 2000 alale (kas eraldi või koos teiste projektide või kavadega) ning hinnata, kas tegemist on tõenäoliselt olulise mõjuga või mõju ei ole välistatud. Mõju Natura alale võib pidada oluliseks kui tegevusega kahjustatakse Natura ala kaitse-eesmärgiks olevaid väärtusi või ala terviklikkust.

Prangli loodusala kaitse-eesmärgiks on Loodusdirektiivi I lisas nimetatud kaitstavad elupaigatüübid rannikulõukad (\*1150), karid (1170), väikesaared ning laiud (1620), rannaniidud (\*1630), püsitaimestuga liivarannad (1640), eelluited (2110), valged luited (liikuvad rannikuluided – 2120), hallid luited (kinnistunud rannikuluided – \*2130), rusked luited kukemarjaga (\*2140), metsastunud luited (2180), kuivad liivanõmmed kanarbiku ja kukemarjaga (2320), kadastikud (5130) ning liigirikkad madalsood (7230).

Kavandatava tegevusega ehk hooajaliselt kasutatavate elamute ehitusega kaasnevaks mõjuks on peamiselt ehitusalustel aladel taimeestiku eemaldamine ja elamute õuealadel suurenev tallamiskoormus. Loodusala kaitse eesmärgiks olevaid elupaigatüüpe EELISE kohaselt jääb planeeringualale kaks (2180 ja 1640), mistõttu võib avalduda ehitustegevusega kaasnev negatiivne mõju. Elupaigatüübid on loodusala kaitse-eesmärgiks. Detailplaneeringualal ei ole eeldatavalt võimalik hoonestuse ja rajatise alla jäävad alad paigutada väljapoole elupaigatüübi esinemisala. Planeeringuga maastiku muutmist või kuivendustegevust ei kavandata. Juhul kui hoonestusalad, hoonete õuealad ning infrastruktuuri elemendid on võimalik paigutada väljapoole elupaigatüüpide esinemisala, ei kaasne tegevusega elupaigatüübi pindala vähenemist või seisundi halvenemist.

Kuna tegu on tallamise suhtes tundliku elupaigatüübiga, siis täiendava hoonestuse ja inimkoormuse tõusuga kaasnevana on oodata eelkõige koostoimes teiste piirkonna arendustega tallamiskoormuse suurenemist antud alal ning ala looduslikkuse vähenemise jätkumist. Tallamiskoormuse ja mootorsõidukite kahjustuste vähendamiseks on oluline, et suvemajade rajamise korral rajatakse neile ka ligipääsuteed.

Piirkonna ortofotolt on näha, et kogu lähiala ranna-ala on oluliselt kahjustatud sõiduki rööbastest. Hoonestusalad on soovitatav paigutada võimalikult metsastunud luidete elupaigatüübi tunnustele vastavalt alalt väljapoole. Planeeringuga nähakse ette võrdlemisi väikese ehitusaluse pindalaga hooajaliselt kasutatavate elamute rajamist. Planeeritavale alale ei kavandata rajada piirdeaedu. Teede ja trasside puhul lähtutakse olemasolevatest koridoridest. Käesolevaks hetkeks on hoonestus rajatud ja inimtegevusest lähtuv mõju piirkonnas suhteliselt suur.

### **5.3 Mõju pinnasele, pinna- ja põhjaveele**

Üksikelamute ehitamisel ei ole ette näha saasteainete heidet põhjavette. Ehitustegevuse käigus on veevõtt ja reoveeteke eeldatavalt minimaalsed, mis kaasnevad peamiselt olmetegevusega. Planeeringuala varustatakse veega olemasoleva või varemplaneeritud veetorustiku baasil. Piirkonnas kanalisatsioon puudub, mistõttu kanalisatsioonisüsteem lahendatakse lokaalselt nagu mujal saarel. Igale kavandatud krundile on ette nähtud paigaldada kogumismahutid. Saarel purgimiskoht puudub ning seetõttu tühjendatakse mahutid mandrilt tellitavasse paakautosse, mis transpordib reovee mandril olevasse purgimiskohta. Planeeringuala sademeveed hajutatakse kinnistu piires haljasalale. Võimalikuks negatiivseks keskkonnamõjuks võib olla ehitustegevuse käigus tekkiv pinnasereostus. Ehitustegevuse käigus toimub loodusliku pinnase tihendamine ja võimalikud on veerežiimi häiringud.

Elanikkonna pidev suurenemine võib avaldada mõju piirkonna põhjavee varudele.

Mõju pinna- ja põhjaveele võib avaldada avariolukorras. Eeldatavalt suuri õnnetusi ja avarisiid kavandatava tegevuse käigus ette ei ole näha.

Planeeringuala jääb valdavalt Prangli loodusala territooriumile. Elamute rajamisel on tõenäoliselt kahjustatud alal paikneva elupaiga tüüpe nagu metsastunud luited ja püsirohttaimestikuga liivarannad. Varasema planeeringuga oli lubatud rajada antud alale kämpingud ja elamud.

**Eeldatavalt planeeritava tegevusega ei kaasne olulist mõju pinna- ja põhjaveele ega veevarustusele, seejuures arvestades seadusandlusest tulenevate nõuetega. Mõju pinnasele võib avalduda, eelkõige kaitse all olevate elupaigatüüpide kahjustumisega.**

#### **5.4 Mõju veerežiimile**

Eeldatavalt olulist mõju veerežiimile ei ole. Olulist pinnase täitmist ja tõstmist planeeritava tegevuse käigus eeldatavalt ei toimu. Elamute rajamisel vajalik pinnase mõningasel määral täitmine võib mõjutada ala veerežiimi, kuid mõju on pigem lokaalne.

#### **5.5 Mõju mullastikule**

Kavandatava tegevuse mõju mullastikule jääb ehitustegevusega kaasnevale alale. Elamute rajamisel on tõenäoliselt kahjustatud alal paiknevaid elupaiga tüüpe nagu metsastunud luided ja püsi-rohttaimestikuga liivarannad. Varasema planeeringuga oli lubatud rajada antud alale käämpingud ja elamud.

#### **5.6 Mõju temperatuurile, sademetele, tuulele**

Oluline mõju kliimateguritele eeldatavalt puudub.

#### **5.7 Taristu rajamisega kaasnevad mõjud**

Juurdepääs planeeringualale toimub olemasolevalt teelt. Liikluskoormus suureneb eeldatavalt suvel eelkõige suvitajate arvelt. Varasema planeeringu kohaselt oli planeeritud rajada käämpingud, kus elanike vool on tõenäoliselt suurem kui elamute puhul. Eeldatavalt olulist liikluskoormuse suurenemist, ulatuses, mis oleks oluline müra ja vibratsiooni mõjude aspektist, ei kaasne.

Püsi-rohttaimestuga liivarandasid (1640) võivad ohustada intensiivistuv randade kasutamine rekreatsiooni eesmärgil, mootorsõidukite poolt tallamine ja koosluste kahjustamine. Vajadusel tuleb suunata külastajaid.

Metsastunud luidete (2180) ohuks on tallamine, tulekahju tekkimise võimalus.

#### **5.8 Ehituskeeluvööndi vähendamisega kaasnevad mõjud**

Detailplaneeringu realiseerimiseks on vajalik taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist. Ehituskeeluvööndi vähendamisega mõju planeeringualal oluliselt ei suurene, sest käesolevaks hetkeks on enamusest hoonestusest planeeringualale juba rajatud.

#### **5.9 Müra ja vibratsioon**

Eeldatavalt olulist mürähäiringut ja vibratsiooni ei kaasne. Osaliselt avaldab mõju ehitusaegne müra ning hilisem autoliiklusest tulenev müra.

#### **5.10 Mõju välisõhu kvaliteedile**

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulist mõju välisõhu kvaliteedile. Välisõhu saasteluba vajavaid tegevusi detailplaneeringuga ei kavandata.

#### **5.11 Mõju jäätmetekkele**

Kavandatava tegevuse käigus tekib jäätmeid, kuid mitte olulises koguses. Jäätmete on seotud peamiselt ehitustegevusega ning hiljem olmetegevuses tekkivate jäätmetega. Seaduse kohase jäätmekäitluse korral on mõju minimaalne.

#### **5.12 Mõju veekogule**

Ala piirneb lõunast merega. Planeeritav tegevus toimub valdavalt Läänemere ranna piirangu- ja ehituskeeluvööndis. Detailplaneering sisaldab ettepanekut ranna ehituskeeluvööndi

vähendamiseks. Alale rakenduvad vee- ja looduskaitse seadusest tulenevad piirangud. Toimides vastavalt kehtestatud õigusaktidele ei tohiks planeeritava tegevusega kaasneda olulist mõju Läänemerele.

### **5.13 Tegevusega kaasnevate avariilukordade esinemise võimalikkus**

Elamute rajamine ja edasine kasutus ei eelda olulist loodusvarade kasutust ning ei ole ülemäära energia- ja jäätmemahukas. Keskkonna- või terviseohtlike avariilukordade esinemine on nõuetekohase tegevuse korral vähetõenäoline. Kavandatav tegevus ei ole oma iseloomult ohtlik, sh kavandatava tegevusega ei kaasne ohtlike ainete transporti ega hoiustamist. Lekete tuvastamisel või avariide korral tuleb reostus koheselt likvideerida vastavalt kehtivatele nõuetele.

### **5.14 Sotsiaalmajanduslikud mõjud**

Üldplaneeringu kohaselt on alale osaliselt ette nähtud ärimaa funktsioon, kuhu käesoleva planeeringuga on ette nähtud hooajalise kasutusega elamud. Elamute rajamisega võib kaasneda ajutiselt kõrgendatud müra, tolmu ja vibratsioonitase, kuid ümbruskaudsed majad asuvad hajali ning mõju ei ole oluline. Pärast elamute rajamist võib müra olla suurem seoses liikluskoormuse väikese tõusuga. Ehitusperioodil võib olla piiratud liikumine antud saare osas.

### **5.15 Ruumiline mõju**

Kavandatava tegevusega eeldatavalt olulist ruumilist mõju ei kaasne. Üldplaneeringu kohane ärimaa (kämpingud) muudetakse planeeringuga suvilate maaks, mis kujutab endast hooajaliste elamute ehitamist ja abihooned. Planeeringuala paikneb perspektiivses suvituspiirkonnas sh piirneb idast Mõlgi ehk Prangli saare lõuna sadamaga, mida käsitletakse perspektiivse reisisadamana.

### **5.16 Kumulatiivsed mõjud**

Kumulatiivsed mõjud on inimtegevuse eri valdkondade mõjude kuhjumisest tingitud mõjud, mis võivad hakata keskkonda oluliselt mõjutama. Kuigi eraldi võttes võivad üksikud mõjud olla ebaolulised, võivad need aja jooksul ühest või mitmest allikast liituda ja põhjustada loodusressursside seisundi halvenemist.

Eeldatavalt olulist kumulatiivset mõju planeeringuga kavandatav tegevus ei oma.

### **5.17 Piiriülene mõju**

Piiriülene mõju puudub.

## **6. Asjaomaste isikute ja asutuste seisukohad**

KeHJS § 33 lõike 6 kohaselt KeHJS § 33 lõikes 2 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamisel tuleb enne otsuse tegemist küsida seisukohta asjaomastelt asutustelt ja isikutelt. Seisukohta küsiti Keskkonnaametilt, kes oma 17.05.2017.a kirjaga nr 6-5/17/4847-2 (meie 10-10/1771-1) on seisukohal, et :

- kuna detailplaneeringu alal paikneb ehitisi, mis ei vasta varem kehtestatud detailplaneeringule ning antud ehitisi soovitakse tagantjärgi seadustada, on selleks vajalik uuesti taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist;
- juhul kui eelhindamise tulemusena ei ole võimalik negatiivse mõju esinemist Natura alale välistada, tuleb teostada Natura asjakohane hindamine.
- arvestades, et detailplaneeringuga kavandatavad hoonestusalad (st juba realiseeritud hoonestus) paiknevad eranditult alal, mis on inventeeritud kas elupaigatüübi metsastunud luided (2180) või püsitaimestuga liivarannad (1640) esinemisalaks, kusjuures mõlemad

Natura elupaigatüübid on ka Prangli loodusala kaitse-eesmärgiks, juhib Keskkonnaamet tähelepanu Euroopa Kohtu kaasusele C-258/11, mille kohaselt tuleb tegevused, millega hävitatakse püsivalt sellise elupaiga osa, mille olemasolu tõttu see ala kaitse alla võeti, lugeda negatiivseks. Ühtlasi tuleb ka silmas pidada KeHJS §29 lõikes 2 sätestatuga, mille kohaselt võib tegevusloa anda, kui seda lubab Natura 2000 võrgustiku ala kaitsekord ning otsustaja on veendunud, et kavandatav tegevus ei mõju ebasoodsalt selle Natura 2000 võrgustiku ala terviklikkust ega kaitse-eesmärki. Esitatud teabe alusel puudus Keskkonnaametil kindlus, et kavandatav tegevus ei mõju negatiivselt Prangli loodusala terviklikkusele või alal inventeeritud loodusala kaitse-eesmärgiks määratud elupaigatüüpidele. Keskkonnaamet võtab hoonete tagantjärgi seadustamisel aluseks olukorra looduses, mis eelnes ebaseaduslikule ehitustegevusele.

- Keskkonnaamet ei saa edasistes etappides nõustuda detailplaneeringu kehtestamisega, millega võib kaasneda negatiivne mõju kaitstavale loodusobjektile.
- tulenevalt eeltoodust ei ole Keskkonnaametil võimalik anda seisukohta KSH algatamise vajalikkuse osas. Tulenevalt haldusmenetluse seaduse § 15 alusel peab Viimsi Vallavalitsus Keskkonnaameti kirjas nr 6-5/17/4847-2 (meie 10-10/1771-1) väljatoodud märkuste osas otsuse eelnõud ja selle lisasid täiendama ja korrigeerima ning esitama uuesti Keskkonnaametile seisukoha andmiseks.

## **7. Hindamistulemuste kokkuvõte**

### **7.1 Strateegilise planeerimisdokumendi nimetus ja eesmärk**

Nimi: Prangli saarel, Lääneotsa külas, kinnistute Seelikuranna, Mölgiliiva, Prangliranna, Vana-Mölgi, Uus-Mölgi, Mölgilaane, Mere-Mölgi, Mölgimetsa, Väike-Mölgi, Taga-Mölgi, Mölgi, Ees-Mölgitoa, Mölgitoa, Taga-Mölgitoa ja Mõlgisoo detailplaneering.

Eesmärk: Detailplaneeringu koostamise eesmärk on hooajalise kasutusega elamumaa (ES), loodusliku maa (HL), teemaa (LT) ja supelranna maa kruntide moodustamine vastavalt väljakujunenud olukorrale. Elamumaa kruntidele on määratud ehitusõigus ühele hooajalise kasutusega põhihoonele (suvila) ja ühele abihoonele. 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. Detailplaneering sisaldab ka ettepanekut ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

### **7.2 Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algataja, koostamise korraldaja, koostaja ja kehtestaja nimi ja kontaktandmed**

Detailplaneeringu koostamise algataja on Viimsi Vallavolikogu, kehtestaja Viimsi Vallavolikogu, korraldaja Viimsi Vallavalitsus (mõlema aadress Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald). Detailplaneeringu koostaja ei ole hetkel teada.

### **7.3 Teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega esinev vastuolu või vastuolu puudumine**

Detailplaneering muudab kehtivat Prangli saare üldplaneeringut.

### **7.4 Dokumendi rakendumisel avalduva keskkonnamõju olulisus või põhjendus, miks mõju ei ole oluline**

Detailplaneeringuga juba osaliselt ellu viidud ning edasine kavandatud tegevus võib avaldada olulist keskkonnamõju ning põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi.



Planeeringuala kuulub Natura 2000 võrgustiku ala (Prangli loodusala) koosseisu ning tegemist ei ole otseselt loodusala kaitse korraldamiseks vajaliku tegevusega. Mõju Natura alale võib pidada oluliseks kui tegevusega kahjustatakse Natura ala kaitse eesmärgiks olevaid väärtusi või ala terviklikkust.

Prangli loodusala kaitse eesmärgiks on Loodusdirektiivi I lisas nimetatud kaitstavad elupaigatüübid rannikulõukad (\*1150), karid (1170), väikesaared ning laiud (1620), rannaniidud (\*1630), püsitaimestuga liivarannad (1640), eelluited (2110), valged luited (liikuvad rannikuluited – 2120), hallid luited (kinnistunud rannikuluited – \*2130), rusked luited kukemarfaga (\*2140), metsastunud luited (2180), kuivad liivanõmmed kanarbiku ja kukemarfaga (2320), kadastikud (5130) ning liigirikkad madalsood (7230).

Loodusala kaitse eesmärgiks olevaid elupaigatüüpe jääb planeeringualale kaks (2180 ja 1640), mistõttu võib jätkuvalt avalduda ehitustegevusega, täiendava hoonestuse ja inimkoormuse tõusuga kaasnev negatiivne mõju – tallamiskoormuse tõus, tulekahju ohu suurenemine ning ala looduslikkuse vähenemise jätkumine. Detailplaneeringualal ei ole eeldatavalt võimalik hoonestuse ja rajatise alla jäävad alad paigutada väljapoole elupaigatüübi esinemisala.

Planeeringualale on juba rajatud hooned ja kommunikatsioonid, mis võivad olla kahjustanud Prangli loodusala kaitse-eesmärke ja terviklikkust juba varasemalt. Hetkel ei ole toimunud tegevuse mõju olulisus teada.

Võttes arvesse Keskkonnaameti 17.05.2017 a kirjaga nr 6-5/17/4847-2 (meie 10-10/1771-1) edastatud seisukohta ning asjaolu, et detailplaneeringuga kavandatava edasise tegevuse puhul ei ole välistatud, et sellega võib kaasneda jätkuv ebasoodne mõju Natura 2000 võrgustiku ala kaitse-eesmärgile, on vajalik algselt algatada keskkonnamõju strateegiline hindamine. Keskkonnaamet 22.05.2019 kirjaga nr 6-5/18/100-2 nõustus eelhinnangu järeldusega, et KSH algatamine on vajalik, lisaks juhtis amet kaitstava ala valitsejana tähelepanu asjaolule, et tulevikus on detailplaneeringu kehtestamisega võimalik nõustuda vaid juhul, kui KSH ja detailplaneeringu koostamise käigus jõutakse sellisele lahendusele, millega ei kaasne Prangli hoiualale, Prangli loodusalale ning ranna kaitse-eesmärkidele negatiivseid mõjusid, ning et nimetatud kirjas antud seisukohaga ei teki õigustatud ootust, et Keskkonnaamet on tulevikus valmis detailplaneeringut kooskõlastama ning nõustuma ehituskeeluvööndi vähendamisega.

## **7.5 Õigusaktidega vastuolu esinemine või puudumine**

Õigusaktidega ei esine vastuolusid.