

Lugupeetud kaasatud isik/asutus

Meie 02.07.2025 nr 10-6/2329

Detailplaneeringu algatamise teade

Teatame Teile, et Viimsi Vallavolikogu võttis 25.06.2025 vastu otsuse nr 18 „Naissaar, Väikeheinamaa küla / Lillängin, Viigi, Jürgensoni ja Raineri katastriüksuste detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Naissaarel Väikeheinamaa / Lillängin külas Viigi (89001:001:0325, maatulundusmaa 100%, suurus 9129 m²), Jürgensoni (89001:001:0033, maatulundusmaa 100%, suurus 16 549 m²) ja Raineri (89001:001:0370, maatulundusmaa 100%, suurus 25 954 m²) katastriüksustel algatati detailplaneering Naissaare üldplaneeringu kohase 100 m ehituskeeluvööndi ning Naissaare looduspargi kaitse-eeskirjas täpsustatud 50 m ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus suvilate/elamute ehitamiseks planeeringuala merepoolsele osale. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb olukorrast, kus Viigi, Jürgensoni ja Raineri katastriüksustel asuvad ajaloolised talukohad, kuid algne hoonestus ei ole säilinud. Kuivõrd uusi elamuid/suvilaid saab Naissaare looduspargi kaitse-eeskirja kohaselt planeerida kunagise elamu asukohale ja need on asunud merele lähemal kui 50 m, siis tuleb ehituskeeluvööndi vähendamise osas muuta kehtivat üldplaneeringut. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Naissaare üldplaneeringut, vähendades ehituskeeluvööndit Viigi katastriüksusel (ehituskeeluvööndis paikneva) kunagise hoone olemasoleva vundamendi osas, Jürgensoni katastriüksusel olemasoleva maakeldri osas, Raineri katastriüksusel planeeritava paadikuuri ning kunagise hoone olemasoleva vundamendi ehituskeeluvööndisse ulatuval osal.

Planeeringuala piirneb idast katastriüksusega Männiku tee 75 (89001:001:1899, elamumaa 100%, 6219 m²), Männiku tee L5 (89001:001:1127, transpordimaa 100%, 758 m²) ja Viigimetsa (89001:001:0326, maatulundusmaa 100%, 11 466 m²). Planeeringuala piirneb põhjast ja läänest katastriüksusega Viimsi metskond 92 (89001:001:0049, maatulundusmaa 100%, 9 951 600 m²), mis on metsane ala. Lõunast piirneb planeeringuala mererannaga.

Detailplaneeringuga on kavandatud moodustada kolm elamumaa krunti, kaks maatulundusmaa krunti ja üks transpordimaa krunt ning anda kolmele elamumaa krundile ehitusõigus suvilate/elamute püstitamiseks Naissaare üldplaneeringuga lubatud mahu. Planeeringuala suurus on 51 991 m². Detailplaneeringuga määratakse kruntide suurused, kruntide ehitusõigused, piiritletakse hoonestusalad, määratakse tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, Männiku tee paiknemine ja liikluskorralduse põhimõtted, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning muud planeerimisseaduse (PlanS) § 126 lg 1 nimetatud kohased ülesanded. Detailplaneeringu koostamisel viiakse läbi topo-geodeetiline uuring.

Eelnimetatud volikogu otsusega otsustati ühtlasi jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) planeeringuala katastriüksustel. KSH vajalikkust hinnati keskkonnamõju

hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõigete 3–5 alusel koostatud eelhinnangus. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju.

Kavandatud ehituskeeluvööndi vähendamise ja kavandatavate täiendavate ehitiste ehitamisega Väikeheinamaa küla ajalooliste renditalude asukohtadesse ei kaasne ranna kaitse eesmärkidega vastuolus olevat mõju looduskooslustele, ei suurene oluliselt inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju ning eskiislahendus ei ole vastuolus ka piirkonna ajaloolise asustusstruktuuriga. Vältitakse ehitamist metsamaale, kuna Naissaare looduspargi kaitse-eeskirjaga on seatud kaitse-eesmärgiks kaitsta muuhulgas maastikuilmet ja looduslikke kooslusi. Lisaks on looduskaitseseaduse kohaselt ranna piiranguvööndis, kuhu jääb ka kavandatav hoonestusala kogu ulatuses, metsade kaitse eesmärgiks muuhulgas vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Detailplaneeringus keskkonnatingimustega arvestamine on antud planeeringu puhul võimalik planeeringumenetluse käigus vastavalt PlanS § 126 lg 1 p 12.

Viimsi Vallavolikogu 25.06.2025 otsuse nr 18 tervikteksti ja lähteseisukohtadega saab tutvuda ka Viimsi valla kodulehel:

<https://viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud/algatatud-detailplaneeringud>

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Merje Muiso
planeeringute osakonna juhataja