

## OTSUS

Viimsi

25. juuni 2025 nr 18

Naissaar, Väikeheinamaa küla / Lillängin, Viigi,  
Jürgensoni ja Raineri katastriüksuste  
detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade  
kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise  
hindamise algatamata jätmine

Naissaar, Väikeheinamaa küla / Lillängin, Viigi (89001:001:0325, maatulundusmaa 100%, suurus 9129 m<sup>2</sup>), Jürgensoni (89001:001:0033, maatulundusmaa 100%, suurus 16 549 m<sup>2</sup>) ja Raineri (89001:001:0370, maatulundusmaa 100%, suurus 25 954 m<sup>2</sup>) katastriüksuste detailplaneeringu eesmärk on suvilate/elamute ehitamine planeeringuala merepoolsele osale. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb olukorrast, kus Viigi, Jürgensoni ja Raineri katastriüksustel asuvad ajaloolised talukohad, kuid algne hoonestus ei ole säilinud.

Naissaare arengukava aastateks 2023–2033 näeb ette, et kuigi viimase kümne aasta jooksul on Naissaarest saanud taas püsi- ja hooajaliste elanikega elukeskkond, on lisaks loodus- ja kultuuripärandi säilitamisele ning puhkekeskkonna arendamisele vajadus arendada Naissaart kui elukeskkonda. Sellest lähtuvalt on prioriteetne taastada ja uuendada elamute/suvilate rajamist Naissaarele.

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 mahus. Planeeringuala suurus on 51 991 m<sup>2</sup>. 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 planeerimiseseaduse § 126 lg 1 nimetatud kohased ülesanded.

Planeeringuala on Naissaare üldplaneeringu kohaselt suvilate ja elamute maa-ala hajaasustuses (E<sub>1</sub>S<sub>1</sub>), kus mets tuleb säilitada suvilate puhul 60% ulatuses krundist ja elamute puhul 50% ulatuses krundist. Männiku teest põhja pool metsaga kaetud alal moodustatakse detailplaneeringuga maatulundusmaa krundid, mis suuruse poolest järgivad eelnimetatud metsa säilitamise põhimõtet, st planeeritud maatulundusmaa krundi suurus on 60% katastriüksuse esialgsest suurusest. Detailplaneering on seega krundi kasutamise sihtotstarvete määramise osas üldplaneeringukohane.

Naissaare üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvöönd planeeringualal on 100 m. Üldplaneeringut täpsustab Naissaare looduspargi kaitse-eeskirja § 3 lg 2, mille kohaselt on Väikeheinamaa küla piiranguvööndis ehituskeeluvööndi laius 50 m põhikaardile kantud rannaastangu servast ning rannaastangu alla kuni veepiirini jääv ala.

Naissaare üldplaneeringu kohaselt tohib Väikeheinamaa küla / Lillängin piirkonnas elamut või suvilat planeerida vaid kunagise elamu asukohale või hajaasustusena. Kuivõrd planeeringuala merepoolisel osal on varasemalt paiknenud elamud ja uusi elamuid/suvilaid saab planeerida kunagise elamu asukohale, aga 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.

Naissaare üldplaneeringu kohaselt peavad rajatavate suvilate hooned olema ühekordsed ja viilkatusega. Soovitavaks välisviimistlusmaterjaliks on puit. Suvilate juures ei lubata plastmass- ja metall(alumiinium)akende, uste ja voodrite kasutamist. Klaus ja Lõunaküla vahelisele ajaloolise asustuse alale võib detailplaneeringu koostada enne sõda krundil olnud elamute arvuga. Suvilad tuleks rajada vanale vundamendile.

Teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ kohaselt tuleb detailplaneering koostada looduskaitse alla jäävatele aladele elamute, suvilate või abihoonete püstitamiseks ning ehituskeeluvööndisse elamute või elamute abihoonete püstitamiseks. Lisaks ei tohi saartele ehitatavad üksikelamud olla üle 250 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga. Naissaare üldplaneeringu kohaselt tuleb Naissaarel kõikide hoonete ja rajatiste rajamiseks hajaasustusse koostada detailplaneering.

Viigi, Jürgensoni ja Raineri katastriüksustel ei ole kehtivat detailplaneeringut.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik esitas 08.05.2023 detailplaneeringu algatamise ettepaneku taotluse (DP-1124) läbi VAAL (Valla Avalike Andmete Lahendus) süsteemi. Esialgse taotluse kohaselt sooviti detailplaneeringu algatamist Viigi, Männiku tee L5, Viigimetsa, Jürgensoni ja Raineri katastriüksustel. Taotluse kohaselt oli detailplaneeringu algatamise eesmärk kolme elumumaa krundi, kolme metsamaa krundi ja kolme teemaa krundi moodustamine ning ehitusõiguse andmine kolme kahekordse elamu ja abihoonete, ühe paadikuuri ja ujuvkai seadustamiseks ning maatulundusmaale abihoonete püstitamiseks.

Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjon arutas algatamise ettepanekut 24.05.2023 koosolekul. Komisjoni oli seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on antud asukohas põhjendatud ning üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamiseks on vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) eelhindang. Samuti soovis komisjon enne detailplaneeringu algatamist Keskkonnaameti kui kaitseala valitseja arvamust.

Pärast Keskkonnaametilt arvamuse saamist ning KSH eelhindangu valmimist arutas Vallavalitsuse planeerimiskomisjon algatamise ettepanekut uuesti 12.06.2024. Komisjon oli seisukohal, et detailplaneeringu algatamise otsuse eelset eskiisi tuleb korrigeerida ning seejärel koostada detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu nii, et detailplaneering oleks üldplaneeringut muutev vaid ehituskeeluvööndi vähendamise osas, võimaldades vanadele vundamentidele ehitamist, keldrite taastamist ja olemasoleva paadikuuri seadustamist. Teisi taotluses soovitud üldplaneeringu muudatusi komisjon ei toetanud. KSH eelhindangut paluti uuendada vastavalt korrigeeritavale algatamise eelsele eskiisile ning KSH eelhindang saata koos detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõuga Keskkonnaametile arvamuse andmiseks.

Keskkonnaamet esitas oma 17.12.2024 vastuskirjas nr 6-2/24/23711-2 otsuse eelnõule ja KSH eelhinnangule märkused, mille alusel korrigeeriti nii algatamise otsuse eelnõud kui KSH eelhinnangut.

Planeeringuala (vt lisa 1) piirneb idast katastriüksusega Männiku tee 75 (89001:001:1899, elamumaa 100%, 6219 m<sup>2</sup>), Männiku tee L5 (89001:001:1127, transpordimaa 100%, 758 m<sup>2</sup>) ja Viigimetsa (89001:001:0326, maatulundusmaa 100%, 11 466 m<sup>2</sup>). Planeeringuala piirneb põhjast ja läänest katastriüksusega Viimsi metskond 92 (89001:001:0049, maatulundusmaa 100%, 9 951 600 m<sup>2</sup>), mis on metsane ala. Lõunast piirneb planeeringuala mererannaga.

Planeeringuala paikneb mereäärsel alal Naissaare lõunaosas. Suurem osa planeeringualast on kaetud metsaga, põhjapoolses osas on okaspuumets, mujal lehtpuumetsad. Planeeringuala lõunapoolne osa piirneb mererannaga ning seal vaheldub lage rohumaa põõsastike ja kõrghaljastuse gruppidega. Planeeringuala merepoolses osas on mitu vundamenti ja kivivaret, mis viitavad kunagisele hoonete paiknemisele. Sõidukite juurdepääs planeeringualale on võimalik mööda pinnaskattega Männiku teed, mis detailplaneeringu algatamise hetkel on Jürgensoni ja Raineri katastriüksuste ulatuses välja kruntimata ning Viigi ja Viigimetsa katastriüksuste vahele on varasemalt moodustatud transpordimaa krunt Männiku tee L5. Viigi, Jürgensoni ja Raineri katastriüksuste merepoolses osas on sõidukite poolt sisse sõidetud isetekkelistest teedest moodustunud võrgustik.

Ehitisregistri andmetel planeeringualal hooneid pole. Viigi katastriüksusele on Maa-ameti kaardil märgitud üks vundament ning ortofoto kohaselt ümbritseb katastriüksust kolmest küljest piirdeaed. Katastriüksusele Raineri on ehituskeeluvööndisse ebaseaduslikult rajatud alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga puhkeotstarbeline hoone. Detailplaneeringu algatamise ettepaneku kohaselt on ette nähtud antud hoone likvideerida ning samasse asukohta planeerida ehitusõigus paadikuuri rajamiseks. Raineri katastriüksusele rajatud ujuvkai ei vasta kuju geomeetrialet ehitisregistrisse kantud ujuvkai asukohale ega Keskkonnaameti 20.03.2020 kirjaga nr 7-9/20/4018-2 ujuvkai ehitusteatisele antud tingimuslikule kooskõlastusele.

Viigi katastriüksusega piirneval Männiku tee 75 katastriüksusel kehtib Viimsi Vallavolikogu 28.04.2020 otsusega nr 25 kehtestatud Ranna-Heinamaa maaüksuse detailplaneering, millega planeeriti elamumaa-, maatulundusmaa- ja transpordimaa sihtotstarbega krundid. Elamumaa krundile anti ehitusõigus ühe suvila ja nelja abihoone ehitamiseks ning metsamaa krundile (praegune Ranna-Heinamaa katastriüksus) lubati planeeringuga kuni 50 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga abihoone.

Kogu saarel kehtivad Naissaare looduspargi kaitse-eeskirjaga kehtestatud piirangud. Planeeringuala paikneb Naissaare looduspargi piiranguvööndis, mis on looduspargi kõige leebema kaitsekorraga ala. Naissaare looduspargi kaitse-eesmärk on kaitsta Naissaare looduslikke ja poollooduslikke kooslusi ja kaitsealuseid liike ning säilitada maastikuilmet ja ajaloolis-kultuurilisi objekte ning kaitsta elupaigatüüpe. Kaitseala valitseja on Keskkonnaamet. Ühtlasi kattub Naissaar tervikuna Natura 2000 võrgustikus oleva Naissaare loodusala. Jürgensoni katastriüksuse merepoolsel osal on Maa-ameti kaardi kohaselt III kategooria kaitsealuse liigi leiukoht (punaselg-õgija). Katastriüksustele Viigi, Raineri ja Jürgensoni ulatub mere kallasrada (10 m), veekaitsevöönd (20 m), ehituskeeluvöönd (50 m) ning ranna piiranguvöönd (200 m). Planeeringuala lõunaossa jääb Natura elupaigatüüp 1220 püsitaimestikuga kivirannad, mis kattub osaliselt tänaseks rajatud ujuvkaiga (EHR kood 221328735). Planeeringuala põhjaossa jääb Natura elupaigatüüp 9010\* vanad looduspargid. Detailplaneeringu algatamisetpanek ei näe ette hoonestuse rajamist nimetatud elupaigatüübi alale.

Muinsuskaitsealuseid objekte katastriüksustel Viigi, Jürgensoni ja Raineri ei ole. Samuti ei ulatu planeeringualale ühegi kinnismälestise kaitsevöönd.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmiti 19.03.2025 detailplaneeringu tehnilise koostamise tellimise ja finantseerimise üleandmise leping ning kokkulepped detailplaneeringukohaste ehitiste väljaehitamise osas (registreeritud valla dokumendihaldussüsteemis 19.03.2025 numbriga 2-15/57).

### **Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangu kokkuvõte**

Detailplaneeringuga soovitakse Naissaare Väikeheinamaa küla ajalooliste renditalude asukohtadesse püstitada kolm üksikelamut koos abihoonetega.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 3 lg-le 1 hinnatakse keskkonnamõju, kui kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. Kui tegevus ei kuulu nimetatud seaduse § 6 lg 1 järgi olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetelu hulka, tuleb anda eelhindang selle kohta, kas seaduse § 6 lõikes 2 toodud valdkondade tegevuste kavandamisel kaasneb oluline keskkonnamõju.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Naissaare üldplaneeringut, kuna kavandatakse ranna ehituskeeluvööndi vähendamist. Ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtutakse looduskaitseseaduse (LKS) § 40 lg 1 sätestatud tingimusest: arvestatakse ranna kaitse eesmärke ning lähtutakse taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Vastavalt LKS § 34 on ranna kaitse eesmärk rannal asuvate loodus koosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Kuna planeeringuala asub Naissaare looduspargis, mis on ka Natura 2000 võrgustiku Naissaare loodusala, siis eelhindamise vajadus tuleneb antud juhul vabariigi valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ (määrus nr 224) § 15 punktist 8 ehk selline tegevus, 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. Vastavalt KeHJS § 33 lg 2 p-le 3 tuleb KSH algatamist kaaluda kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lg 1 p-des 1–3 sätestatud juhul ehk üldplaneeringut muutva detailplaneeringu korral. Käsitletava detailplaneeringu puhul on tegu üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, seega on KSH vajaduse kaalumise ehk eelhinnangu koostamine vajalik.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust hinnati KeHJS § 33 lõigete 3–5 alusel koostatud eelhindangus. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. Igasuguse ehitustegevusega kaasneb mingil määral mõju looduskeskkonnale, kuid see ei toimu ulatuses, mis vajaks eraldi KSH koostamist.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole seega KSH eelhinnangu alusel vajalik järgnevatel põhjustel:

- kavandatav tegevus ei mõjuta oluliselt kaitsealasid, kaitstavate liikide elupaikasid ega Natura 2000 võrgustiku alasid;

- kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju veele ega välisõhule, samuti ei ületata piirmäärasid müra ja õhusaastatuse osas, vibratsioon puudub. Tegevusega ei kaasne koosmõju teiste tegevustega;
- kavandatava tegevusega ei kaasne mõju inimeste tervisele, heaolule ja varale, samuti avariilukordi või suurõnnetusi.

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 keskkonnaningimustega arvestamine on antud planeeringu puhul võimalik planeeringumenetluse käigus vastavalt planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12.

Kuna tegemist on Naissaare looduspargis asuva metsaalaga Läänemere ranna piiranguvööndis, kus kinnistutel säilitatakse suurem osa metsast, siis ehitustööde käigus tuleb võimalikult vältida säilivate puude juurte ja tüvede vigastamist. Üldjuhul tuleb lähimad puud eraldada ehitustsoonist (ajutise piirdeaiaga).

Juhul, kui säilitavate puude kasvutsoonis soovitakse läbi viia ehitustöid ning puu likvideerimine ei ole otstarbekas, tuleks arvestada alljärgnevate asjaoludega:

- a) puudele tuleb seada tarand vähemalt 3 m x 3 m ulatuses.
- b) suuremaid kui 5 cm juuri ei tohi läbi raiuda. Juured tuleb lahti kaevata ja ümber tõsta. Juuri on keelatud lõhkuda kopaga rebides.
- c) puujuurte ümbertõstmisel mitte murda juuri kokku.
- d) puujuurte kahjustumisel tuleb juured lõigata tagasi hargnemiskohalt.
- e) puujuurte kasvu suunamiseks ja vundamendi kaitsmiseks tuleb paigaldada juuretõkkematerjal.
- f) vältida juurestiku lõhkumist enama kui 10% osas.
- g) puu ümbruses asuvat pinnast ei tohi tõsta ehk juurekaelasid ei tohi matta ka ehituse ajal.
- h) võra ulatuses ei tohi sõita rasketehnikaga.
- i) murukamara ja puujuurestiku kaitseks tsemendivedelike ja muude tööstusvedelike eest tuleks kasutada filtreerimiseks liivakaste.

Kui arvestatakse leevendusmeetmetega, siis planeeritav tegevus ei mõjuta metsaala väljakujunenud niiskusrežiimi ning ei kaasne pöördumatuid muutusi säilitatavatel metsaaladel.

Naissaare looduspargis on kaitseala valitseja nõusolekuta kaitsealal keelatud muuhulgas kehtestada detailplaneeringut ning lubatud on rajatiste ja hoonete püstitamine ajaloolistes asustuskohtades või hajaasustusena Jurka küla, Põhjaküla ja Väikeheinamaa küla piiranguvööndis samuti vaid Keskkonnaameti nõusolekul. Ranna ehituskeeluvööndit võib Keskkonnaameti nõusolekul suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast

teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse osas saab Keskkonnaamet võtta pärast detailplaneeringu planeerimiseaduse kohast vastuvõtmist ning Keskkonnaametile esitamist. Piiratud ehitusõigusega ala kinnistute omanik ei saa omandiõiguse puutumatusel tuginedes eeldada, et avalikes huvides seatud piirangut peab olema igal juhul võimalik tema kasuks muuta. Ehituskeeluvööndi vähendamine on erandi tegemine üldkehtivale normile ning lubatud vaid põhjendatud vajaduse (mitte võimaluse) korral.

Viimsi Vallavalitsus esitas vastavalt KeHJS § 33 lg-le 6 käesoleva otsuse eelnõu ning KSH eelhinnangu seisukoha andmiseks Keskkonnaametile. Keskkonnaamet jäi 17.12.2024 kirjas nr 6-2/24/23711-2 seisukohale, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju (KeHJS § 2<sup>2</sup> mõistes) ning keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeeringu menetluse käigus PlanS § 126 lg-s 1 määratud ülesannete täitmisel.

Detailplaneeringu algataja ja kehtestaja on Viimsi Vallavolikogu (Nelgi tee 1, Viimsi; [volikogu@viimsi.ee](mailto:volikogu@viimsi.ee); 6028802), detailplaneeringu koostamise korraldaja on Viimsi Vallavalitsus (Nelgi tee 1, Viimsi; [info@viimsi.ee](mailto:info@viimsi.ee); 6028800), detailplaneeringu koostaja on OÜ Viimsi Haldus (Nelgi tee 1, [viire.ernesaks@viimsihaldus.ee](mailto:viire.ernesaks@viimsihaldus.ee), 56502487)

#### **Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, uuringute ja kooskõlastuste vajadus ning kaasatavad isikud:**

- Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 topo-geodeetilisele alusplaanile. Topo-geodeetilise uuringu peab olema koostanud kutsetunnistust omav geodeet (minimaalne tase 5) ja vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“. Vastavalt nõuete § 10 peab uuringu tegija esitama digitaalse maa-ala plaani ning uuringu aruande tellijale ja 10 päeva jooksul uuringu valmimise päevast alates ehisregistrile ja kohaliku omavalitsuse üksusele. Uuring esitada Viimsi Vallavalitsuse geoarhiivi aadressil <https://geoveeb.viimsi.ee>. Kui topo-geodeetiline uuring ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.
- Detailplaneering koostada kooskõlas Naissaare üldplaneeringuga ja Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“, välja arvatud osas, millega detailplaneering teeb käesoleva otsuse alusel ettepaneku üldplaneeringu muutmiseks. Detailplaneeringu koosseisus esitada ruumiline analüüs ja tuua välja seosed naaberaladega ning seletuskirjas esitada põhjendused liigilt üldisema planeeringu detailplaneeringuga muutmise vajaduse kohta.
- Planeeritud elamud/suvilad tuleb rajada vanale vundamendile. Elamud/suvilad rajada ühekordsena ning viilkatusega, soovitatavaks välisviimistluse materjaliks on puit.
- Detailplaneeringuga täpsustada hoonestuse arhitektuursed tingimused (mahud, katusekalle, materjalid jm).
- Detailplaneeringuga on lubatud määrata ehitusõigus suvila/elamute ehitamiseks ajalooliste elamute asukohale, vastavalt Naissaare üldplaneeringus lubatule. Teadaolevalt on Viigi, Jürgensoni ja Raineri katastriüksuste merepoolne osa olnud hoonestatud, moodustades ka ajalooliselt kolm eraldi maaüksust. Seega Viigi katastriüksusele on lubatud rajada üks elamu/suvila koos abihoonetega. Jürgensoni katastriüksuse Männiku tee ja mere vahelisele alale on lubatud rajada üks elamu/suvila koos abihoonetega ning taastada maakelder. Raineri katastriüksuse Männiku tee ja mere

vahelisele alale on lubatud rajada üks elamu/suvila koos abihoonetega (sh taastada üks abihooned), taastada vana kelder ja rajada paadikuur.

- Detailplaneeringuga tagada planeeringuga kavandatu sobivus ümbritsevasse ehitatud- ja looduslikku keskkonda.
- Täiendavat hoonestust mitte kavandada metsamaale.
- Planeeritava Männiku tee kruntide paiknemine valida vastavalt olemasoleva tee asukohale.
- Detailplaneeringu alal Jürgensoni katastriüksusel asub III kategooria kaitsealuse linnuliigi punaselg-õgija elupaik, kus kehtib isendikaitse. Looduskaitseaduse (LKS) § 55 lg 6 kohaselt on kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal keelatud. Kuna liik on pesitsusaegsele häiringule tundlik, siis ettevaatusprintsipist lähtuvalt tuleb liigi leiukohas mürarikkeid tegevusi (nt ehitustegevust) kavandada väljapoole pesitsusaega (15.05–15.08).
- Detailplaneeringuga lahendada nii sõidukite kui jalakäijate juurdepääsud planeeritud kruntidele. Teemaal parkimine pole lubatud.
- Detailplaneeringuga tagada kallasrajal liikumise võimalus.
- Planeeringuga lahendada elamute/suvilate joogiveega varustamise ning kanaliseerimise põhimõtted ning tehnilised lahendused tulenevalt sõlmitud lepingust nr 2-15/57.
- Detailplaneering peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ <https://planeerimine.ee/2020/04/valminud-on-planeeringu-jooniste-kihtide-vormistamise-juhend/>.
- Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada kontaktvööndi analüüs, tugiplaani, põhijoonis, illustreerivad 3D joonised. Tehnovõrkude ja haljastuse lahendus võib olla kajastatud põhijoonisel. Detailplaneeringu seletuskirja eraldi peatükis esitada põhjendused liigilt üldisemate planeeringute detailplaneeringuga muutmiseks.
- Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis \*.dwg või \*.dgn, avalikustamiseks \*.pdf) ning kehtestamiseks minimaalselt kolmes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema L-EST koordinaatsüsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele. Kehtestamiseks esitatav detailplaneering peab vastama PLANK süsteemi (planeeringute andmekogu) esitamise nõuetele.
- Planeeringu vormistamisel kasutada ruumilise planeerimise leppemärke (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Viimsi valla kodulehelt: <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/planeeringute-leppemargid>.

Enne detailplaneeringu vastuvõtmist kooskõlastada detailplaneering Päästeameti Põhja päästkeskusega ja Keskkonnaametiga.

Detailplaneeringu koostamisse kaasata naaberkinnisasjade omanikud.

Juhindudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 124 lg-d 1, 2, 6 ja 10, § 128 lg 1 ja § 142 lg 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 31 p 1, § 33 lg 2 p 1, 3 ja 4 § 35 lg 3 ja lg 5,

Viimsi Vallavolikogu

OTSUSTAB:

1. Algatada detailplaneering Naissaarel Väikeheinamaa / Lillängin külas Viigi, Jürgensoni ja Raineri katastriüksustel Naissaare üldplaneeringu kohase ning Naissaare looduspargi kaitse-

eeskirjas täpsustatud 50 m ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus suvilate/elamute ehitamiseks.

2. Jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine Naissaarel Väikeheinamaa / Lillängin külas Viigi, Jürgensoni ja Raineri katastriüksustel.

3. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada kontaktvööndi analüüs, tugiplaan (M 1:500), põhijoonis (M 1:500) ja illustreerivad 3D joonised.

4. Detailplaneeringu koosseisus esitada mõjuala ruumiline analüüs ja tuua välja seosed naaberaladega.

5. Detailplaneeringu koostamisel lahendada planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1-19 loetletud ülesannete täitmiseks avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadust.

6. Kaasata detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada, sh naaberkinnisasjade omanikud.

7. Detailplaneeringu algatamisest teavitada planeerimisseaduse § 128 lõigete 6, 7 ja 8 kohaselt.

8. Detailplaneeringu koostamisel viia läbi topo-geodeetiline uuring.

9. Otsuse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, tel. 602 8800, <http://www.viimsivald.ee/>).

10. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Atso Matsalu  
vallavolikogu esimees

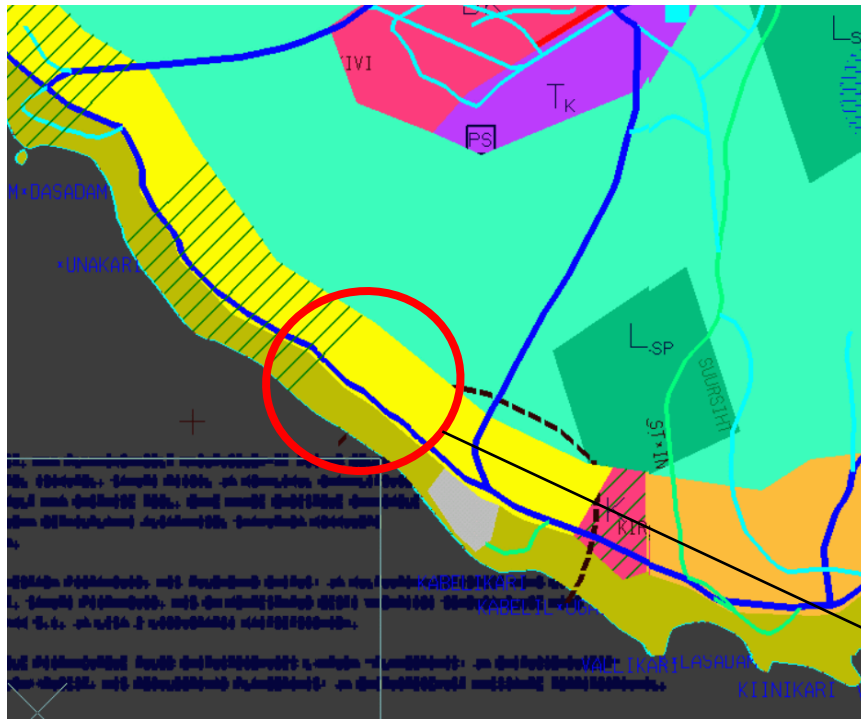


## 1. Planeeringuala piirid

— Viigi, Jürgensoni ja Raineri katastriüksused



Planeeringuala asukoht Naissaare üldplaneeringu kaardil



Planeeringuala asukoht

Maakasutuse juhtotstarbed:

-  Elamute maa-ala hajaasustuses, suvemajade ala
-  Ehituskeeluvöönd
-  Peamised teed
-  Ala tähelepanuväärse kultuuri ja maastiku miljöoga