

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

25. august 2015 nr 76

Rohuneeme külas, kinnistute Tominga IV ja
Sääre tee 7a detailplaneeringu kehtestamine

Planeeritav ala hõlmab kinnistuid Sääre tee 5a/Tominga IV (89001:003:6630) ja Sääre tee 7a/Tominga II (89001:003:0687), mis asuvad poolsaare loodetipus ning piirnevad põhjast hoonestamata elamukrundiga Sääre tee 11, idast samuti hoonestamata elamukruntidega Sääre tee 5 ja Sääre tee 7, lõunast Uuetalu teega L1 ja läänest Soome lahega. Planeeritav ala asub kompaktse asustusega territooriumil, millele laieneb detailplaneeringu koostamise kohustus. Kinnistute maakasutuse sihtotstarve vastavalt kinnistusraamatule on elamumaa, kehtiva Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve on väikeelamute maa, vahetult rannaga piirnev ala looduslik rohumaa. Täiendavalt on planeeringualasse kaasatud rannakindlustuse ja muulide alune maa, millele käesoleva detailplaneeringuga määratakse piirid ja sihtotstarve.

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on maa-ala kruntideks jagamine, kruntide piiride, sihtotstarvete ja ehitusõiguse määramine, haljastatud alade ja tehnovõrkude asukohta määramine, kujade määramine ning teedevõrgu ja liikluskorralduse lahendamine, vastavalt „Planeerimisseaduse“ (PlanS) § 9 lõigetes 1 – 9 sätestatule.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kehtiva Tominga II ja IV detailplaneeringuga määratud ehitustingimuste täpsustamine kahele krundile ühe üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks ning olemasolevatele sadamarajatisele krundipiiride ja sihtotstarbe määramine.

Detailplaneering algatati Viimsi Vallavalitsuse 15.02.2008 korraldusega nr 81 ning kooskõlastati Põhja-Eesti Päästekeskusega ja Tervisekaitseinspeksiooniga, misjärel võeti detailplaneering Viimsi Vallavalitsuse 29.08.2008 korraldusega nr 539 vastu ja perioodil 17.09.2008 – 30.09.2008 korraldati avalik väljapanek. Avalikul väljapanekul esitas naaberkinnisasja omanik vastuväite. Kuivõrd edasise menetluse tulemusena muudeti detailplaneeringu põhilahendust ning nelja elamukrundi asemel planeeriti kaks elamukrunti ja olemasolevale rannakindlustusele ja muul-lainemurdjale planeeriti sadama maa sihtotstarbega katastriüksus, võeti detailplaneering Viimsi Vallavalitsuse 20.12.2011 korraldusega nr 988 uuesti vastu ja korraldati teistkordne avalik väljapanek. Avalikul väljapanekul esitati mitmeid vastuväiteid, milledes muuhulgas asuti seisukohale, et detailplaneering ei vasta ka Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule (edaspidi Üldplaneering), sest Üldplaneeringus pole sadamamaad ette nähtud. Üldplaneeringu kohaselt on piirkonna valdavaks maakasutuse juhtotstarbeks väikeelamute maa, mere-äärne ala looduslik rohumaa. Vastuväiteid esitanud isikutele andis vald oma seisukohad, kusjuures teatas menetluse jätkamise kavatsusest.

Vallavalitsus tegi detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule ettepaneku moodustada olemasolevate õigusliku alusega ehitiste – rannakindlustuse ja muul-lainemurdja – alusele maale sadama maa sihtotstarbega krunt, mis tingis vajaduse viia vastav muudatusettepanek sisse ka Üldplaneeringusse. Seetõttu kujunes detailplaneeringu täiendavaks ülesandeks viidatud sadamarajatiste juurde moodustatava krundi piiride ja sihtotstarbe määramine ning ehitusõiguse määramine ühele sadama territooriumil paiknevale hoonetele jm

asjakohase veevarustuse hoidmiseks. Eelnevast lähtudes palus vallavalitsus „Planeerimisseaduse“ § 17 lõike 3 punkti 2 alusel Harju maavanemal enne detailplaneeringu vastuvõtmise otsustamist määrata detailplaneeringule riigiasutustega kooskõlastamise vajadus. 25.06.2012 kirjaga nr 6-7/2763 tegi Harju maavanem ettepaneku detailplaneeringut täiendada ning määras detailplaneeringu kooskõlastamise vajaduse Keskkonnaametiga, planeeringuga kaasnevatest keskkonnamõjudest teavitamiseks, täiendavate keskkonnavalaste abinõude seadmise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise vajaduse väljaselgitamiseks. Lisaks palus kooskõlastada Veeteede Ametiga, perspektiivsest sadamaehitusest ning laevaliiklusest tulenevatest mõjudest teavitamiseks ning sadama toimimiseks vajalike abinõude vajaduse väljaselgitamiseks. Detailplaneeringu koostamisel arvestati maavanema ettepanekutega ning detailplaneering kooskõlastati Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooni ja Veeteede Ametiga.

3.08.2012 võttis Viimsi Vallavalitsus vastu korralduse nr 531 „*Viimsi vallas Rohuneeme külas, Tominga-IV ja Sääre tee 7a maaüksuste detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.*“, kuivõrd detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kuulu „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral oleks keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine kohustuslik, arvestades sealjuures KSH eelhindangus („*Viimsi vallas Rohuneeme külas Tominga IV ja Sääre tee 7a maaüksuste detailplaneeringu KSH eelhindang*“) ning Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooni 19.07.2012 kirjas nr HJR 6-8/12/16645-2 toodud seisukohti, mille kohaselt ei kaasne detailplaneeringuga kavandatava tegevusega eeldatavalt olulist keskkonnamõju. KSH eelhindang, Viimsi Vallavalitsuse 3.08.2012 korraldus nr 531 ja Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooni 19.07.2012 kiri nr HJR 6-8/12/16645-2 ning nendes toodud põhjalikumad selgitused on lisatud detailplaneeringu köitesse.

Korrigeeritud detailplaneering võeti kolmandat korda vastu Viimsi Vallavolikogu 13.11.2012 otsusega nr 74, misjärel korraldati avalik väljapanek. Avalik väljapanek toimus Viimsi vallamajas, kuna planeeritavas asumis puudub avaliku väljapaneku läbiviimiseks sobiv avalik hoone, kusjuures väljapaneku kestus oli PlanS § 19 punkti 4 kohaselt seekord neli nädalat (3.12.2012 – 6.01.2013). Lisaks oli detailplaneering avalikkusele kättesaadav valla veebilehel (<http://www.viimsivald.ee/11021/>). Avalikust väljapanekust teavitati avalikkust ajalehtede „Viimsi Teataja“ (23.11.2012) ja „Harju Elu“ (23.11.2012) vahendusel, puudutatud isikutele saadeti tähtkiri. Avalikul väljapanekul laekus detailplaneeringu kohta taas hulgaliselt vastuväiteid, millede esitajad olid peamiselt ümbritsevate kinnistute omanikud ning kes tundsid muret kavandatava sadama edasise tegevuse ja sellega kaasneda võivate häiringute pärast. Vald andis vastuväidetele oma kirjalikud seisukohad ning korraldas 11.04.2013 avaliku arutelu. Avalikust arutelust informeeriti avalikkust ajalehtede „Viimsi Teataja“ (22.03.2013) ja „Harju Elu“ (22.03.2013) vahendusel, vastuväiteid esitanud isikutele saadeti teave tähtkirjaga. Kuivõrd avalikul arutelul vastuväidete suhtes kokkuleppele ei jõutud, jätkati menetlust ja 3.10.2014 korraldati vastuväiteid esitanud isikutega täiendav arutelu. Arutelu tulemusena jõuti kokkuleppele osapooli rahuldavas lahenduses ning detailplaneeringu seletuskirja ja põhijoonist korrigeeriti vastavalt kokkuleppele. Vastuväitest loobumise oluliseks eelduseks oli iseseisva sadamakrundi kaotamine ja veesõidukite randumisrajatiste aluse maa liitmine elamukrundi koosseisu. Lisaks lepiti kokku mõningate väiksemate täpsustuste tegemises tehnovõrke puudutavas osas. Pikaajalise koostöö tulemusena loobusid vastuväiteid esitanud isikud oma vastuväidetest (vastavad kirjad on registreeritud valla dokumendiregistris 26.02.2015 numbriga 10-10/67-4 ja 15.06.2015 numbriga 10-10/3413). Vald on antud juhtumil seisukohal, et detailplaneeringusse sisseviidud muudatused ei liigitu planeerimisseaduse § 21 lõike 5 kohaseks põhilahenduse muutmiseks, mille korral tuleks avalikku väljapanekut korrata.



Kuigi detailplaneering ei sisaldanud pärast korrigeerimist enam ettepanekut Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks tootmiskaas ja menetluse tulemusena ei jäänud ka lahendamata planeeringuvaidlust, esitas vald detailplaneeringu Harju Maavanemale järelevalve teostamiseks ja heakskiidu saamiseks, sest detailplaneeringu seletuskirja kohaselt tehakse ettepanek üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks looduslikust rohumaast väikeelamute kaas. Üldplaneeringu kohane loodusliku rohumaaga osa jääb krundi lubatud ehitusalast küll välja ja võimaldab krundi nimetatud osa haljastada ning seeläbi üldplaneeringu ideed ellu viia, kuid antud juhtumil tuleb siiski asuda seisukohale, et kuivõrd detailplaneeringu kohaselt lubatakse valdav osa looduslikust rohumaast, mis jääb elamukrundi koosseisu, piirdega piirata ja krundi haljastuse lahendus võimaldab ka olemasolevat Üldplaneeringuga määratud miljööväärtusliku ala üldilmet muuta, siis üldplaneeringu muudatusettepanek detailplaneeringuga ikkagi tehakse.

Harju maavanem, arvestanud detailplaneeringu vastavust Harju maakonna teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ ning kontrollinud detailplaneeringu koostamisele esitatavate seadusest tulenevate nõuete täitmist, andis 17.06.2015 kirjaga nr 6-7/2270 (registreeritud valla dokumendiregistris 18.06.2015 numbriga 10-10/2547-3) heakskiidu detailplaneeringu kehtestamiseks.

Kõik menetlusedokumentid, s.h väljavõtted vastavas ajalehes ilmunud kuulutustest, kirjavahetus puudutatud isikutega, s.h kirjad vastuväidetest loobumise kohta ja muud asjassepuutuvad lisad on köidetud detailplaneeringu kausta, mis asub Viimsi Vallavalitsuse arhiivis ja on huvilistele kättesaadav aadressil: Viimsi vald, Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, 74001.

Arvestades eeltoodud asjaolusid ja kaalutlusi ning aluseks võttes „Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse“ § 3 punkti 1, § 6 lõike 1 ja § 22 lõike 1 punkti 33, „Planeerimisseaduse“ (redaktsiooni jõustumise kp: 23.03.2014, redaktsiooni kehtivuse lõpp: 30.06.2015, avaldamismärge: RT I, 13.03.2014, 97) § 24 lõike 3, „Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse“ § 1 lõike 1 ja „Viimsi valla ehitusmääruse“ § 2 punkti 7, Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Viimsi vallas, Rohuneeme külas, kinnistute Tominga IV ja Sääre tee 7a detailplaneering (OÜ WinWinPartner töö nr D-015), millega planeeritakse kaks üksikelamukrundi, suurustega 3400 m² ja 10 049 m² ning määratakse krundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kolme abihoonetehituseks. Krundi suurim lubatud ehitusalune pindala on 600 m², elamute suurim lubatud kõrgus on 8,5 meetrit, abihoonetel kuni 5,0 meetrit. Detailplaneeringus tähistatud muulidele määratakse katastriüksuse piirid ja liidetakse krundiga pos 2 (Tominga IV/Sääre tee 5a).
2. Kehtestada muudatus Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus.
3. Otsus avaldada ajalehtedes Viimsi Teataja, Harju Elu ja Viimsi valla veebilehel.
4. Otsus jõustub teatavastegemisest.
5. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavastegemisest.



Mailis Alt
Vallavolikogu esimees