

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

10. september 2019 nr 55

Naissaarel, Lõunakülas/Storbyn külas, kinnistu
Rooseni detailplaneeringu vastuvõtmine ja
avalikule väljapanekule esitamine

Käesoleva otsusega vastuvõetav detailplaneering on koostatud Naissaarel Lõunakülas/Storbyn külas kinnistul Rooseni (89001:001:0390), kus detailplaneeringuga on tehtud ettepanek kinnistu jagamiseks kaheks üksikelamukrundiks ja tee ja tänavamaa krundiks ning määratud elamukruntide ehitusõigus ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks. Mõlemal detailplaneeringuga kavandataval krundil on piiritletud hoonestusala ja määratud ehitusõigus ka ranna ehituskeeluvööndisse paadikuuri ehitamiseks, kuid ehitusõiguse jõustumiseks on eelnevalt vajalik Keskkonnaameti sellekohane nõusolek. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasustusosal elamute ja suvemajade juhtotstarbega maal, seega maakasutuselt vastab detailplaneering üldplaneeringule, kuivõrd aga detailplaneeringuga soovitakse taotleda ranna ehituskeeluvööndi vähendamist, liigitub detailplaneering looduskaitseaduse (LKS) § 40 lõike 4 punkti 2 kohaselt üldplaneeringut muutmaks.

Detailplaneering algatati Viimsi Vallavolikogu 11.10.2016 otsusega nr 90 Naissaare üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks elamute ja suvilate maast osaliselt äri- ja teenindusettevõtte jaoks (Ä), väikeettevõtluse ja -tootmise jaoks (ÄV) ning kultuuri- ja spordiasutuse jaoks (ÜK), eesmärgiga jagada maa-ala kaheks ning moodustada üks hooajalise kasutusega elamumaa/majutushoone maa krunt (ES/ÄM) ja üks väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa/kultuuri- ja spordiasutuse maa krunt (ÄV/ÜK), ning määrata krundi ehitusõigus hooajalise elamu/majutushoone ja suvise kunstigalerii/ateljeehoone püstitamiseks. Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel kujundati maa-alale funktsionaalne ja arhitektuurne tervik, mis nägi muuhulgas ette hoonetekompleksi rajamise majutus- ja toitlustusteenuse pakkumiseks. Kuivõrd aga kavandatavad hoonestusmahud ja ärihoonete arhitektoonika erinesid planeeringu ettepanekus kohalikust ehitustavast, asus kogukond planeeringu menetluses osalemise käigus seisukohale, et detailplaneeringuga kavandav ei sobi antud asukohta miljöösse ja avaldas planeeringuga kavandatavale selget vastuseisu. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik loobus ärimaa krundi planeerimisest ning avaldas soovi jätkata detailplaneeringu koostamist vastavuses Naissaare üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbega ning planeerida kinnistule kaks elamumaa kasutamise sihtotstarbega krundi. Kuivõrd aga detailplaneering on ranna ehituskeeluvööndi vähendamise tõttu üldplaneeringut muutev, jätkab detailplaneeringu menetlust Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimiseseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 3 alusel vallavolikogu.

Detailplaneeringuga on moodustatud kaks üksikelamumaa krundi, suurustega 5 408 m² ja 8 257 m² ja üks 62 m² suurune tee ja tänavamaa krunt ning määratud elamukruntide ehitusõigus ühe põhihoone (üksikelamu) ja kahe abihoone ehitamiseks, millest üks on ranna ehituskeeluvööndis asuv paadikuur. Tee ja tänavamaa krunt on planeeritud üksnes juurdepääsuks elamukrundile pos nr 2, planeeritavaid elamukrunte läbib avaliku kasutusega

läbipääsuservituudi ala, millel liikumine on võimalik ja lubatud kuni ajaloolise tee taastamiseni.

Kuivõrd detailplaneeringu lahenduse väljatöötamine, selle avalikkusele tutvustamine ja kogukonnaga läbiarutamine on olnud väga ajamahukas, siis Viimsi Vallavolikogu 18.12.2018 otsusega nr 89 pikendati detailplaneeringu vastuvõtmiseks esitamise tähtaega kuni 30.12.2019 ja ühtlasi muudeti detailplaneeringu koostamise eesmärgi kirjeldust ning viidi vastavusse detailplaneeringuga kavandatavaga, milleks on kahe üksikelamukrundi planeerimine ja ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

Detailplaneeringu algatamisest ja KSH algatamata jätmisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (4.11.2016), „Harju Elu“ (4.11.2016) ja Ametlikud Teadaanded (13.10.2016), puudutatud isikutele edastati teave Viimsi Vallavalitsuse 31.10.2016 kirjaga nr 10-10/5937. 26.02.2018 korraldati detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamiseks 26.02.2018 vallamajas avalik arutelu, millest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (9.02.2018), „Harju Elu“ (9.02.2018), puudutatud isikutele edastati teave Viimsi Vallavalitsuse 7.02.2018 kirjaga nr 10-10/782. Avaliku arutelu tulemusena muudeti detailplaneeringu lahendust ja viidi vastavusse Naissaare üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbega, planeeringulahenduse muudatused tingisid vajaduse muuta ka Viimsi Vallavolikogu 11.10.2016 otsust nr 90 ning teha parandused selliselt, et oleks selgelt sõnastatud ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek. Seonduvalt nimetatud muudatustega koostas Adepte Ekspert OÜ töö „Viimsi vallas, Naissaarel, Lõunakülas/Storbyn külas, kinnistu Rooseni detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“ (september 2018), kuivõrd detailplaneeringu algatamisele eelnenud KSH eelhindangus ei analüüsitud ranna ehituskeeluvööndi vähendamisega kaasnevaid mõjusid. Eelhindangu järelduste kohaselt ei mõjuta planeeringuga kavandatav tegevus, s.h uute elamukruntide moodustamine ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamine, oluliselt Naissaare Looduspargi kaitse-eesmärke ega terviklikkust ning LKS § 34 kohast ranna kaitse eesmärki, milleks on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamine antud asukohas kui kehtiva Naissaare üldplaneeringu muutmine on strateegiliselt oluline planeeringuline muudatus, kuid detailplaneeringu elluviimine sellisel kujul ei kujuta endast olulist täiendavat negatiivset mõju keskkonnale. Planeeringulahendusega ei kahjustata rannakooslusi ning parandatakse inimeste juurdepääsu kallasrajale ja merega seotud rekreatiivsetele tegevustele.

Otsuse eelnõu koos KSH eelhindanguga edastati Keskkonnaametile tutvumiseks ja seisukoha andmiseks, Keskkonnaamet tegi 31.10.2018 kirjaga nr 6-5/18/16303-2 KSH eelhindangusse mitmeid parandusettepanekuid ning palus seda vastavalt korrigeerida, samas kirjas asus seisukohale, et arvestades kavandatavat tegevust, planeeringu asukohta ning olemasolevat olukorda, eeldatavalt ei kaasne detailplaneeringuga KeHJS § 2² mõistes olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole vajalik, kuid sedastas, et kindlasti tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada, et paadikuuri asukoht tuleb kavandada selliselt, et see ei jääks Läänemere ranna veekaitsevööndisse. Detailplaneeringu edasisel koostamisel arvestati Keskkonnaameti viidatud kirjas esitatud ettepanekutega.

Detailplaneering kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästkeskusega ja Keskkonnaametiga, riigihalduse minister 30.07.2019 kirjaga nr 14-11/4372-2 (registreeritud valla dokumendiregistris 30.07.2019 numbriga 10-10/2854-1) järelevalve läbiviimisel ei pidanud vajalikuks määrata detailplaneeringule täiendavaid kooskõlastusi.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, planeerimisseaduse §-st 134 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 3 ning arvestades, et detailplaneering vastab õigusaktidele ning valla ruumilise arengu eesmärkidele, samuti lähtudes

Vallavolikogu maa- ja planeerimiskomisjoni ning keskkonna- ja heakorrakomisjoni seisukohtadest, Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu ja pärast Keskkonnaametilt ehituskeeluvööndi vähendamisega nõustuva seisukoha saamist korraldada avalik väljapanek Viimsi vallas, Naissaarel, Lõunakülas/Storbyn külas, kinnistu Rooseni detailplaneeringule (OÜ LOOB Projekt töö nr ADP-53/16, põhijoonise kuupäev 18.04.2019). Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks kahe 3,5 meetri kõrguse paadikuuri ehitamise eesmärgil 20,0 meetri ja 26,4 meetri kaugusele põhikaardile kantud veekogu piirist, ühtlasi jagatakse planeeringuala kinnistu kolmeks üksuseks ja moodustatakse kaks üksikelamumaa krunti, suurustega 5 408 m² ja 8 257 m² ning üks 62 m² suurune tee ja tänavamaa krunt. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus mõlemale krundile ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks, ehitisealuse pinnaga 250 m², põhihoone suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 7,0 meetrit, abihoonetel 4,0 meetrit, v.a paadikuurid.
2. Vastavalt Tallinna notari Robert Kimmel'i notaribüroos 8.06.2016 sõlmitud isikliku kasutusõiguse seadmise võlaõiguslikule lepingule (notari ametitegevuse raamatu registri number 3884, registreeritud valla notariaallempingute registris 9.06.2016 numbriga 2-10.2/23) seatakse kinnistule Rooseni valla kasuks tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus, mille kohaselt on õigus kasutada kasutusõiguse alal paiknevat pinnasteed eesmärgiga tagada avalik kasutus selliselt, et teed võivad jalgsi ja igat liiki sõidukiga ööpäevaringselt piiramatult arv kordi läbida kõik isikud. Isikliku kasutusõiguse kinnistamist tagav eelmärge Viimsi valla kasuks on kantud 10.06.2016 kinnistusregistri registriosa nr 2549602 kolmandasse jakku esimesele järjekohale.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Taavi Kotka
Volikogu esimees