

# VIIMSI VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Viimsi

14. jaanuar 2020 nr 5

Naissaarel, Väikeheinamaa/ Lillängin külas,  
kinnistu Liliani detailplaneeringu vastuvõtmine  
ja avalikule väljapanekule esitamine

### Detailplaneeringu menetlus

Avalduse detailplaneeringu koostamise algatamiseks esitas Andres Rätsep (registreeritud valla dokumendiregistris 29.09.2017 nr 10-10/4665). Naissaarel, Väikeheinamaa/ Lillängin külas, kinnistu Liliani detailplaneering koostamine algatati Viimsi Vallavolikogu 10.04.2018 otsusega nr 25. Sama otsusega jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (18.05.2018) ja „Harju Elu“ (18.05.2018) ning veebilehel „Ametlikud teadaanded“.

Detailplaneeringu eskiislahendust tutvustati vallamajas ja valla kodulehel 10.12.2018 – 8.01.2019, sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (23.11.2018) ja „Harju Elu“ (23.11.2018), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 16.11.2018 kirjaga nr 10-10/6226. Avalikul väljapanekul detailplaneeringu kohta arvamusi ei laekunud.

Detailplaneering on kooskõlastatud 21.03.2019 Päästeameti Põhja Päästkeskusega ja 22.03.2019 Keskkonnaametiga.

Detailplaneeringule teostati järgnevad uuringud: OÜ G. E. Point poolt koostatud maa-ala plaani mõõdistus (juuni 2018 töö nr.18-G215) ja Skepast & Puhkim OÜ poolt koostatud Liliani maaüksuse kaitstavate taimeliikide ja elupaikade inventuur (27.08.2017 töö nr 2017-0093).

Detailplaneeringule teostati järelevalvemenetlust (kiri 13.06.2019 nr 10-10/2628), mille käigus Rahandusministeerium täiendavaid kooskõlastusi ei määranud (kiri 16.07.2019 nr 14-11/4050-2).

5.09.2019 sõlmiti maaomanike Andres Rätsepa ja Kairi Rätsepa ning Viimsi Vallavalitsuse vahel notariaalne võlaõiguslik leping nr 3730 kinnistu jagamise tulemusel tekkiva ca 270 m<sup>2</sup> suuruse transpordimaa kinnistu tasuta võõrandamise kohta ja avaldus eelmärke kinnistamiseks.

Kuivõrd detailplaneering sisaldab liigilt üldisema planeeringu muutmise ettepanekut, kuulub detailplaneeringu seadusekohaste menetlusotsuste vastuvõtmine Viimsi Vallavolikogu

27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 kohaselt vallavolikogu pädevusse.

#### Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Planeeritav ala hõlmab Naissaare läänerannikul, Väikeheinamaa/ Lillängin külas asuvat Liliani kinnistut (suurus 14303m<sup>2</sup>, katastritunnus 89001:001:0340, maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%). Detailplaneeringuga muudetakse maatulundusmaa sihtotstarbega Liliani kinnistu sihtotstarve elamumaaks ja määratakse ehitusõigus ühele põhihoonele ja kolmele abihoonele (millest üks on paadikuur). Detailplaneeringuga moodustatakse üks üksikelamu maa kasutamise sihtotstarbega krunt (EP) ning üks tee ja tänava maa (LT) sihtotstarbega krunt.

Detailplaneeringuga moodustatav avalikult kasutatav tee ja tänava maa krunt antakse üle vallale, milleks on Tallinna notar Priidu Pärna büroos 5.09.2019 sõlmitud jagamise tulemusel tekkiva kinnistu võlaõiguslik tasuta võõrandamisleping (notari ametitegevuse registri nr 3730, valla dokumendiregistris nr 2-10.2/787). Sama lepingu alusel on tehtud kinnistusraamatusse isikliku kasutusõiguse kanne Viimsi valla kasuks: tähtajatu ja tasuta kasutusõigus randa pääsuks ja avalikuks kasutamiseks.

#### Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Detailplaneering vastab Naissaare üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas piirkonnas on elamute- ja suvemajade maa. Vastavalt Naissaare looduspargi kaitse-eeskirjale on Väikeheinamaa külas ranna ehituskeeluvööndi laiuseks 50 m põhikaardile kantud rannaastangu servast.

Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringu teemaplaneeringutega „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ ja „Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik“.

Kuna detailplaneeringuga on planeeritud hoonestus ranna ehituskeeluvööndisse ja taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist, liigitub planeering üldplaneeringut muutvaks.

Liliani kinnistul on olemas hoonestus, mis on püstitatud vastavalt kehtivale Liliani maaüksuse detailplaneeringule (kehtestatud Viimsi Vallavalitsuse 7.02.2005 korraldusega nr 7), kuid õigust ranna ehituskeeluvööndit vähendada siis ei taotletud. Detailplaneeringuga kavandatava paadikuuri ehitamiseks rannale lähemale kui 50 m põhikaardile kantud rannaastangu servast on vajalik ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Ehituskeeluvööndi vähendamise osas teeb detailplaneering ettepaneku üldplaneeringu muutmiseks. Vastuvõetava detailplaneeringu lahendusega Liliani maaüksuse osas on ehituskeeluvööndi vähendamine vajalik ja põhjendatud, kuna planeeringu lahendus järgib väikesaartel ajalooliselt väljakujunenud hoonestusstruktuuri ja on iseloomulik traditsioonilisele hoonestuslaadile. Detailplaneeringu lahendus ei moonuta väikesaartele iseloomuliku küla struktuuri ega hoonestuse paiknemist ning loob tervikliku ruumilise ja funktsionaalse lahenduse planeeringualal. Detailplaneering lähtub valla arengu eesmärkidest ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringuga kavandatut.

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 heakorralikomisjoni seisukohtadest, Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Naissaarel, Väikeheinamaa/ Lillängin külas, kinnistu Liliani detailplaneering (Skepast & Puhkim OÜ, töö nr 2017-0097) ja enne detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamist taotleda Keskkonnaametilt ehituskeeluvööndi vähendamist. Detailplaneeringuga moodustatakse üks üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krunt (EP) ning üks tee ja tänava maa (LT) sihtotstarbega krunt. Üksikelamumaa krundile antakse ehitusõigus põhihoone ja abihoonete, sh paadikuuri ehitamiseks.
2. Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks on sõlmitud huvitatud isiku ja valla vahel leping. Tee ja tänava maa krunt antakse üle vallale, milleks on Tallinna notar Priidu Pärna büroos 5.09.2019 sõlmitud jagamise tulemusel tekkiva kinnistu võlaõiguslik tasuta võõrandamisleping (notari ametitegevuse registri nr 3730, valla dokumendiregistris nr 2-10.2/787).
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
4. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

(Digitaalselt allkirjastatud)

Taavi Kotka  
Volikogu esimees