

# VIIMSI VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Viimsi

01. aprill 2020 nr 198

Viimsi vallas, Naissaarel,  
Väikeheinamaa/Lillängin külas kinnistu  
Kalda-Lepiku detailplaneeringu kehtestamine

### Detailplaneeringu menetlus

Avalduse detailplaneeringu koostamise algatamiseks esitas Aire Karp (registreeritud valla dokumendiregistris 4.06.2015 nr 10-10/3155). Naissaarel, Väikeheinamaa/Lillängin külas kinnistu Kalda-Lepiku detailplaneeringu koostamine algatati Viimsi Vallavolikogu 10.04.2018 otsusega nr 26. Sama otsusega jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Detailplaneering algatati Naissaare üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe elluviimiseks ning ühe hooajalise kasutusega elamumaa krundi moodustamiseks, krundi ehitusõiguse määramiseks ühe suvila ja kolme abihoone ehitamiseks ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks, eesmärgiga püstitada ehituskeeluvööndisse paadikuur.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (18.05.2018) ja „Harju Elu“ (18.05.2018) ning veebilehel „Ametlikud teadaanded“, puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 18.05.2018 kirjaga nr 10-10/2804.

30.07.2018 esitas kinnistu omanik vallale avalduse (registreeritud valla dokumendiregistris 30.07.2018 nr 10-10/4097), milles ta andis teada, et loobub paadikuuri planeerimise soovist. Kuna paadikuuri ei planeerita ja seoses sellega ei ole ranna ehituskeeluvööndi vähendamine vajalik ning muus osas vastab detailplaneering Naissaare üldplaneeringule ja teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“, siis liigitub detailplaneering üldplaneeringu kohaseks.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasja omanikuga ning kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästkeskusega (17.07.2019) ja Keskkonnaametiga (23.07.2019).

Detailplaneeringule teostati järgnevad uuringud: Geoterra OÜ poolt koostatud maa-ala plaani mõõdistus (15.08.2018 töö nr 111-2018) ja Blue Lavender OÜ koostatud dendroloogiline hinnang (5.10.2018).

Detailplaneeringu avalike huvide elluviimiseks sõlmiti 02.08.2019 Tallinna notar Margus Veskimäe notaribüroos Kalda-Lepiku kinnistu omaniku ja Viimsi valla vahel notariaalne kinnistu jagamise tulemusel tekkiva kinnistu võlaõiguslik tasuta võõrandamise leping ja avaldus eelmärke kinnistamiseks (notari ametitegevuse raamatu registri number 5027, leping registreeritud valla dokumendiregistris nr 2-10.2/742). Lepingu kohaselt antakse vallale üle transpordimaa sihtotstarbega kinnistu suurusega ligikaudu 574 m<sup>2</sup>. Valla eesmärk on omandada järk-järgult Männiku teemaa, mis on ajalooline külatee - juurdepääs paljudele kruntidele.

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 29.01.2020 korraldusega nr 43, misjärel korraldati vallamajas perioodil 6.03 – 23.03.2020 avalik väljapanek. Teated avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (21.02.2020) ja „Harju Elu“ (21.02.2020) ning puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 19.02.2020 kirjaga nr 10-10/912. Avaliku väljapaneku kestel ei esitatud detailplaneeringu kohta kirjalikke arvamusi ja detailplaneering on läbinud kõik vajalikud menetlustapid.

#### Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatud

Kehtestatava planeeringu alasse kuulub Naissaarel, Väikeheinamaa/Lillängin külas kinnistu Kalda-Lepiku (katastritunnus 89001:001:0115, suurus 11164 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%).

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist muuta Naissaarel, Väikeheinamaa/Lillängin külas kinnistu Kalda-Lepiku maakasutuse sihtotstarvet maatulundusmaast elamumaaks vastavalt Naissaare üldplaneeringuga määratud juhtotstarbele, planeerida elamukrunt ja määrata krundi ehitusõigus ühele suvilale ja kahele abihoonele – sauna ehitamiseks ja olemasoleva keldri renoveerimiseks. Detailplaneering näeb ette ka transpordimaa krundi moodustamise.

Planeeritav kinnistu jääb ajaloolise küla asukohale, kus hoonestus paiknes valdavalt piki rannikut. Tänapäevaks on küla ajalooline hoonestus valdavalt hävinud, sealhulgas ka Kalda-Lepiku kinnistul, kus on säilinud vaid kelder.

#### Vastavus üldplaneeringule ja põhjendus detailplaneeringu kehtestamiseks

Detailplaneering vastab Naissaare üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas asukohas on elamumaa. Üldplaneeringuga on Väikeheinamaa/ Lillängin külas ehituskeeluvööndi ulatus vastavalt looduskaitseadusele määratud 200 m, kuid vastavalt Naissaare looduspargi kaitse-eeskirja § 3 punktile 2 on Väikeheinamaa/Lillängin külas ehituskeeluvööndi laiuseks 50 m, mida loetakse alates põhikaardile kantud rannaastangu servast.

Detailplaneering vastab teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ kohasele eluhoone valiku tingimustele, mille kohaselt peavad kõik elamud Viimsi vallas paiknema üldplaneeringuga määratud elamumaal.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas kehtivate kõrgema taseme planeeringutega ja lahendus järgib ajaloolist küla hoonestust. Lahendus sobitub asukohta luues eeldused varasema ajaloolise hoonestuse ja elukeskkonna taastamiseks, sealjuures moonutamata külale iseloomulikku hoonestuslaadi ja ümbritsevat keskkonda.

Detailplaneering lähtub valla arengu eesmärkidest ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringuga kavandatud.

Kuna detailplaneering vastab üldplaneeringule, on menetlusotsuste vastuvõtmine Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punkti 2 kohaselt vallavalitsuse pädevuses.

Detailplaneering ja informatsioon menetluse läbiviimise kohta oli kogu menetluse vältel kättesaadav valla kodulehel: <https://viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud>, kehtestatav detailplaneering ja selle menetlust kajastav kirjalik dokumentatsioon on lisatud

detailplaneeringu köitese, mis asub Viimsi Vallavalitsuse arhiivis ja on huvilistele kättesaadav aadressil: Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, 74001.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 139, Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktist 2 ning arvestades, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele:

1. Kehtestada Viimsi vallas, Naissaarel, Väikeheinamaa/Lillängin külas kinnistu Kalda-Lepiku detailplaneering (OÜ R. Valk Arhitektuuribüroo töö nr 1831, 2018). Detailplaneeringuga nähakse ette ühe elamumaa ja ühe transpordimaa krundi moodustamine. Elamumaa krundile määratakse ehitusõigus ühele suvilale ja kahele abihoonele.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
3. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Illar Lemetti  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Helen Rives  
vallasekretär