

# VIIMSI VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Viimsi

17. juuni 2020 nr 361

Naissaarel, Lõunakülas/Storbyn külas, kinnistu  
Rooseni detailplaneeringu kehtestamine

### Detailplaneeringu menetlus

Kinnistu Rooseni detailplaneering algatati OÜ Aasa Grupp 13.11.2014 avalduse alusel (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/6687) Viimsi Vallavolikogu 11.10.2016 otsusega nr 90, eesmärgiga muuta Naissaare üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve elamute ja suvilate maast osaliselt äri- ja teenindusettevõtte maaks (Ä), väikeettevõtluse ja -tootmise maaks (ÄV) ning kultuuri- ja spordiasutuse maaks (ÜK). Detailplaneeringuga sooviti jagada kinnistu kaheks, et 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 kruntide ehitusõigus ühe hooajalise elamu/majutushoone ja ühe suvise kunstigalerii/ateljeehoone püstitamiseks.

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 avalik arutelu, millest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (9.02.2018) ja „Harju Elu“ (9.02.2018), puudutatud isikutele edastati teave Viimsi Vallavalitsuse 7.02.2018 kirjaga nr 10-10/782.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalikul arutelul vaidlustati planeeringulahendus, millega tehti ettepanek üldplaneeringu kohaste maakasutuse juhtotstarvete muutmiseks ja arutelu tulemusel viidi planeeritavate kruntide sihtotstarbed vastavusse kehtiva üldplaneeringuga – detailplaneeringuga moodustati kaks elamukrunti ja määrati nende ehitusõigus. Viimsi Vallavolikogu 18.12.2018 otsusega nr 89 (Otsus nr 89) muudeti vastavalt detailplaneeringu koostamise eesmärki – detailplaneeringu ülesandeks märgiti kahe üksikelamukrundi moodustamine ja ehitusõiguse määramine kummalegi krundile ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks, ühtlasi lisati detailplaneeringu ülesannete hulka ranna ehituskeeluvööndi vähendamine kahe paadikuuri püstitamiseks. Arvestades, et detailplaneeringu lahenduse väljatöötamine, avalikkusele tutvustamine ja kogukonnaga läbiarutamine oli ajamahukas, pikendati Otsusega nr 89 ka detailplaneeringu vastuvõtmiseks esitamise tähtaega kuni 30.12.2019.

Kuigi detailplaneering koostati vastavuses Naissaare üldplaneeringu kohaste maakasutuse juhtotstarvetega, tuleneb Looduskaitseaduse § 40 lõike 4 punktist 2, et ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut sisaldav detailplaneering loetakse üldplaneeringut muutvaks. Detailplaneeringu menetlust jätkas seega Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 3 alusel volikogu.

Arvestades, et detailplaneeringuga sooviti teha ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks, pidi täiendavalt hindama ka kavandatava tegevuse eeldatavat keskkonnamõju. Detailplaneeringule koostati keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang, mis edastati koos Otsuse nr 89

eelnõuga Keskkonnaametile tutvumiseks ja seisukoha andmiseks. Keskkonnaamet esitas 31.10.2018 kirjaga nr 6-5/18/16303-2 KSH eelhinnangu täiendamiseks mitmeid parandusettepanekuid, kuid samas asus seisukohale, et arvestades kavandatavat tegevust, planeeringu asukohta ning olemasolevat olukorda, ei kaasne eeldatavalt detailplaneeringuga KeHJS § 2<sup>2</sup> mõistes olulist keskkonnamõju ning KSH algamine ei ole ameti hinnangul vajalik. Detailplaneeringu edasisel koostamisel arvestati Keskkonnaameti viidatud kirjas esitatud ettepanekutega.

Detailplaneering kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästkeskusega (juhtivinspektor Viktoria Tilk 22.05.2019 digiallkiri) ja Keskkonnaametiga (17.05.2019 kiri nr 6-2/19/926-4), riigihalduse minister 30.07.2019 kirjaga nr 14-11/4372-2 (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/2854-1) ei pidanud järelevalve läbiviimisel vajalikuks määrata detailplaneeringule täiendavaid kooskõlastusi riigiasutustega.

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavolikogu 10.09.2019 otsusega nr 55 ning esitati Keskkonnaametile taotlus ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks kruntidel pos 1 ja pos 2, paadikuuride ehitamiseks 20,0 meetri ja 26,4 meetri kaugusele põhikaardile kantud veekogu piirist.

Keskkonnaamet teatas 16.12.2019 kirjaga nr 7-13/19/15980-5 (registreeritud valla dokumendiregistris 17.12.2019 numbriga 10-10/4328-3), et ei anna nõusolekut ehituskeeluvööndi vähendamiseks detailplaneeringu põhijoonisel kujutatud paadikuuride hoonestusalade ulatuses, selgitades oma otsust järgnevalt: *Kahe paadikuuri rajamisega kaasneksid otsesed negatiivsed mõjud ranna ehituskeeluvööndis esinevatele looduskooslustele, seda elustiku poolt väärtusliku niiduelupaiga ning väiksemal määral ka hallide luidete kasvukohatüübi pindala vähenemise tõttu. Ehituskeeluvööndisse ehitustegevuse laienemisel esineb oht, et põhihoonestuse ja paadikuuride vahel liikumisega kaasneb negatiivne mõju eelnevalt nimetatud ranniku nimetatud kasvukohatüüpidele või hävib osa kasvukohatüübist õuema kolviku laienemisega ehituskeeluvööndisse. Ehituskeeluvööndi vähendamise ei suurene oluliselt inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju, kuid randumiskohtade morfoloogilist iseloomu tuleb pidada riskiteguriks inimõju suurenemisele rannal. Detailplaneeringu lahendus ei ole oma põhimõttelt (v.a kinnistu jagamine kaheks) vastuolus piirkonna ajaloolise asustusstruktuuriga ning selle realiseerimisega ei kaasne vaba liikumise ja juurdepääsu halvenemist.*

Detailplaneeringust jäeti välja ehitusõiguse ettepanek paadikuuride ehitamiseks ranna ehituskeeluvööndisse ja arvestades, et nimetatud korrektuur muutis detailplaneeringu üldplaneeringu kohaseks, korraldati tulenevalt planeerimisseaduse (PlanS) § 135 lõikest 5 perioodil 21.02.2020 – 09.03.2020 (s.t 14 päeva) detailplaneeringu avalik väljapanek. Avaliku väljapaneku teade avaldati ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (7.02.2020) ja „Harju Elu“ (7.02.2020), puudutatud isikutele edastati teave vallavalitsuse 3.02.2020 kirjaga nr 10-10/554. Avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta kirjalikke arvamusi ega ettepanekuid.

Kuivõrd detailplaneeringu lõpplahendus on üldplaneeringu kohane ja avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta kirjalikke arvamusi, polnud PlanS § 136 lõikest 2 tulenevalt nõutav korraldada detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalikku arutelu. Samal põhjusel ja PlanS § 138 lõike 2 alusel polnud vajalik esitada detailplaneeringut ka Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks ja vallavalitsus võib detailplaneeringu Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punkti 2 alusel kehtestada.

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Planeeritav ala asub Naissaare lõunaosas ning saar jääb tervikuna Naissaare looduspargi (KLO1000540)<sup>1</sup> koosseisu. Tegu on riikliku kaitsealaga.

Lisaks asub planeeritav ala Natura 2000 võrgustikku kuuluval looduslal (EE0010127)<sup>2</sup>, kus kaitstavateks elupaigatüüpideks on 92/43/EMÜ I lisas nimetatud järgmised elupaigatüübid: esmased rannaliivad (1210), püsitaimestuga kivirannad (1220), rannaniidud (\*1630), püsitaimestuga liivarannad (1640), eelluited (2110), valged luited (liikuvad rannikuluited – 2120), hallid luited (kinnistunud rannikuluited - \*2130), metsastunud luited (2180), luidetevahelised niisked nõod (2190), puisniidud (\*6530), vanad loodusmetsad (\*9010), soostuvad ja soo-lehtmetsad (9080) ning siirdesoo- ja rabametsad (\*91D0).

Planeeritav ala hõlmab Naissaarel Lõunakülas/Storbyn külas asuvat kinnistut Rooseni (89001:001:0390), mille suurus on 1,37 hektarit. Kinnistul asuvad kasutuseta šahtkaev, amortiseerunud vundament ja pinnastee, hoonestus puudub. Planeeritav kinnistu asub saare lõunarannikul, piirnedes lõunast Soome lahega, läänest kinnistuga Tominga (89001:001:0063), põhjast kinnistutega Uus-Glubi (89001:001:0024), Glubi (89001:001:0019), Randoli (89001:001:1578), Männiku tee L7 (89001:001:1580) ja Kari (89001:001:1579) ning idast kinnistuga Kiini (89001:001:0097). Planeeritav maa-ala on reljeefilt ebahütlane, maapind langeb lõuna ja kagu suunas, absoluutkõrgused jäävad vahemikku ±0,0 kuni +4,0 meetrit. Maa-ala on suhteliselt lage, tegu on rannaäärse niidualaga, kus kasvavad ka üksikud puud.

Planeeringuala läbib pinnastee, mis visuaalselt poolitab planeeritavad elamukrundid, kuivõrd aga tegu on piirkonna ainukese teega, mille kaudu toimub saare erinevate külade vaheline ühendus, kuulub tee kuni uue tee valmimiseni säilitamisele. Detailplaneeringuga on määratud teele 8 meetri laiune läbipääsu servituut ja tee avaliku kasutuse tagamiseks sõlmiti 8.06.2016 Robert Kimmeli notaribüroos detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga võlaõiguslik leping (registreeritud valla notariaalpepingute registris 9.06.2016 numbriga 2-10.2/23), mille kohaselt on teele seatud tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus igale isikule pinnastee kasutamiseks jalgsi ja igat liiki sõidukiga ööpäevaringselt piiramatult arv kordi.

Detailplaneeringuga on kinnistu Rooseni jagatud kolmeks ning moodustatud kaks üksikelamukrunti, suurustega 5 408 m<sup>2</sup> ja 8 257 m<sup>2</sup> ning lisaks üks tee ja tänavamaa krunt, suurusega 62 m<sup>2</sup>, mille kaudu on planeeritud juurdepääs mõlemale elamukrundile.

Üksikelamukruntidele on määratud ehitusõigus ühe kahekorruselise üksikelamu (põhihoone) ja kuni kahe ühekorruselise abihoone püstitamiseks, kruntide suurim lubatud ehitisealune pind on 250 m<sup>2</sup>, suletud brutopind on 400 m<sup>2</sup>. Põhihoone suurim lubatud kõrgus katuseharja peale on 7,0 meetrit, abihoonetel 4,0 meetrit. Hoonete kõrgused on arvestatud ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist. Hoonete projekteerimiseks on detailplaneeringuga määratud ka põhilised arhitektuurinõuded, kokkuvõtvalt peavad hooned arhitektuurselt ja esteetiliselt sobituma rannaküla keskkonda ja arvestama looduslikku asukohta ning kultuurilist eripära.

Arvestades planeeritavate kruntide rannaäärset asukohta, on detailplaneeringuga määratud asukoht ka väikejuvvahendi randumiseks (ujuvsilla paigaldamine). Kruntide merepoolse piirde kõrgus ei tohi olla üle 1,0 meetri, piirded on vastavalt üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste

---

<sup>1</sup> Informatsioon Naissaare looduspargi KLO1000540 kohta on leitav Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) kodulehelt:

[https://infoleht.keskkonnainfo.ee/default.aspx?state=4;1588747579;est:eelisand;.&comp=objresult=ala&obj\\_id=1986](https://infoleht.keskkonnainfo.ee/default.aspx?state=4;1588747579;est:eelisand;.&comp=objresult=ala&obj_id=1986)

<sup>2</sup> Informatsioon Naissaare loodusala EE0010127 kohta on leitav Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) kodulehelt: [https://infoleht.keskkonnainfo.ee/default.aspx?state=4;68547596;est:eelisand;.&comp=objresult=rahvala&obj\\_id=146073511](https://infoleht.keskkonnainfo.ee/default.aspx?state=4;68547596;est:eelisand;.&comp=objresult=rahvala&obj_id=146073511)

ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“<sup>3</sup> (Elamuehituse Teemaplaneering) ptk 4.5 kohaselt soovivat rajada põhikaardile kantud veekogu piirist e tavalisest veepiirist (*vastavalt LKS § 35 lõikele 2 on mõiste „tavaline veepiir“ asendatud mõistega „ruumiandmete seaduse kohane Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu piir“*) minimaalselt 25 meetri kaugusele. Piirete arhitektuurne lahendus ja konkreetne asukoht määratakse ehitusprojekti.

### Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

Detailplaneering vastab Naissaare üldplaneeringule<sup>4</sup> (Üldplaneering) ja Elamuehituse Teemaplaneeringule. Üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik“ valla saartel ei kehti.

Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasustusosal elamute ja suvemajade juhtotstarbega maal, kus on lubatud nii suvilate kui ka elamute ehitamine. Üldplaneeringu ptk 4.6 (lk 28) kohaselt toimub elamuehituseks konkreetsete kruntide moodustamine Naissaarel üldplaneeringu kohaste detailplaneeringute alusel. Üldplaneeringu seletuskirjas on sedastatud, et vald pooldab vanade hoonete asukohtade taaskasutuselevõttu aastaringsete elamute ehitamiseks. Elamuehituseks sobivate maade määramisel on arvestatud ajaloolist asustuse paiknemise traditsiooni ja elamuehitusalade sobivust saare looduskeskkonnaga. Tiheasustusviisil elamute rajamist näeb üldplaneering ette muuhulgas ka planeeritava ala asukohas – Lõunakülas.

Detailplaneeringu koostamisel tehti koostööd Naissaare looduspargi valitsejaga, kelleks on Keskkonnaamet, ja koostati koostöös kohaliku kogukonnaga, kelle ettepanekute alusel muudeti planeeringulahendust ning viidi vastavusse kehtiva üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu lahendus arvestab kohalikku ehitustava ning ajaloolist hoonestusstruktuuri ning detailplaneeringuga kavandatav aitab kujundada piirkonna funktsionaalse ja arhitektuurse terviku.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud liigilt üldisemate planeeringutega, samuti on täidetud planeerimiseseadusega detailplaneeringu menetlusele kehtestatud nõuded. Detailplaneering on koostatud vastavat pädevust omava isiku poolt ja on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega, planeeringu koostamisel on tehtud koostööd planeeritava kinnisasja omaniku ja naaberkinnisasjade omanikega. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Kui detailplaneering on üldplaneeringu kohane, on detailplaneeringu kehtestamine vastavalt Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimiseseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktile 2 vallavalitsuse pädevus.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimiseseaduse § 139, haldusmenetluse seaduse § 53 lõike 1 punktist 4 ja lõike 2 punktist 3, Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimiseseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktist 2 ning arvestades, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele:

1. Kehtestada Viimsi vallas, Naissaarel, Lõunakülas/Storbyn külas, kinnistu Rooseni detailplaneering (OÜ LOOB Projekt töö nr ADP-53/16, põhijoonise kuupäev 16.01.2020),

---

<sup>3</sup> Üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32): [https://www.viimsivald.ee/public/ww\\_vana/Teemaplan\\_Seletuskiri.pdf](https://www.viimsivald.ee/public/ww_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf)

<sup>4</sup> Naissaare üldplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 10.06.1997 otsusega nr 161): <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/uldplaneeringud/kehtestatud>

millega jagatakse planeeringuala kinnistu kolmeks üksuseks ja moodustatakse kaks üksikelamumaa krunti, suurustega 5 408 m<sup>2</sup> ja 8 257 m<sup>2</sup> ning üks 62 m<sup>2</sup> suurune tee ja tänavamaa krunt. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus mõlemale elamukrundile ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks, ehitisealuse pinnaga 250 m<sup>2</sup>. Põhihoone suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 7,0 meetrit, abihoonetel 4,0 meetrit alljärgneva kõrvaltingimusega:

- 1.1. vallal on õigus detailplaneering tunnistada kehtetuks, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 8.06.2016 sõlmitud notariaalset lepingut nr 3884;
2. Vastavalt Tallinna notari Robert Kimmeli 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. Korraldus jõustub teatavastegemisest.
4. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Illar Lemetti  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Helen Rives  
vallasekretär