

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

16. veebruar 2021 nr 10 nr

Pringi küla, Rohuneeme tee 59d ja
Rohuneeme tee 61a detailplaneeringu
kehtestamine

Detailplaneeringu menetlus

Käesoleva otsusega kehtestatav detailplaneering algatati planeeritavate kinnisasjade kaasomaniku Rein Annusveri 10.08.2012 ja 08.04.2015 avalduste alusel Viimsi Vallavalitsuse 21.06.2013 korraldusega nr 742 (kinnistul Rohuneeme tee 59d, endise nimega Laigari), korraldust muudeti Viimsi Vallavalitsuse 26.06.2015 korraldusega nr 1153 (planeeringuala laiendati kinnistule Rohuneeme tee 61a). Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (16.08.2013–Laigari; 18.09.2015–Rohuneeme tee 61a) ja „Harju Elu“ (9.08.2013–Laigari; 18.09.2015–Rohuneeme tee 61a), puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 27.06.2013 kirjaga nr 10-10/3271. Teave avaldati lisaks valla kodulehel <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud/-algatatud-detailplaneeringud>.

Detailplaneeringu koostamise korraldamiseks ja finantseerimiseks sõlmiti 27.06.2013 (digiallkirja kuupäev) detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikutega haldusleping, mis seoses ranna ehituskeeluvööndi vähendamisega kaasnenud menetlusnormide muutumisega 20.05.2019 poolte kokkuleppel lõpetati. 27.05.2019 sõlmiti detailplaneeringu tehniliseks koostamiseks ja rahastamiseks uus leping (registreeritud valla majanduslepingute registris 27.05.2019 numbriga 2-10.1/445).

22.01.2015 korraldati vallamajas detailplaneeringu eskiislahendust tutvustav avalik arutelu, mille kohta avaldati teave ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (16.01.2015) ja „Harju Elu“ (16.01.2015), puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 8.01.2015 kirjaga nr 10-10/106. Kuna planeeringuala naaberkinnisasja omanik esitas detailplaneeringu algatamise ja eskiislahenduse kohta kirjalikke vastuväiteid, lisaks laiendati planeeringuala ulatust, peeti vajalikuks detailplaneeringu eskiislahenduse täiendava avaliku arutelu korraldamist. Teine arutelu korraldati 24.08.2015, teave arutelu toimimise kohta avaldati ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (7.08.2015) ja „Harju Elu“ (7.08.2015), puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 3.08.2015 kirjaga nr 10-10/4156.

Detailplaneering koostati koostöös olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega ning kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästkeskusega, Lennuametiga, Maa-ametiga, Muinsuskaitseametiga, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumiga, Maanteeametiga, Veeteede Ametiga, Keskkonnaministeeriumiga ja Tehnilise Järelevalve Ametiga.

Kuivõrd detailplaneeringuga tehti ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks, muutus menetlus LKS § 40 lg 4 p 2 tulenevalt üldplaneeringut muutmaks. Üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu menetlustoimingud teostab Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 kohaselt vallavolikogu.

Viimsi Vallavolikogu 19.06.2018 otsusega nr 53 pikendati detailplaneeringu menetluse lõpule viimise tähtaega kuni 30.06.2019, Viimsi Vallavolikogu 18.06.2019 otsusega nr 49 pikendati detailplaneeringu menetluse lõpule viimise tähtaega kuni 30.06.2021.

Detailplaneeringule koostati keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang ja küsiti Keskkonnaameti seisukohta KSH algatamise vajalikkuse kohta. KSH eelhinnangu järeldest lähtudes ja Keskkonnaameti 5.08.2016 kirjas nr 6-2/16/5181-5 (registreeritud valla dokumendiregistris 8.08.2016 numbriga 10-10/6009-9) toodud seisukohtadele tuginedes võttis Viimsi Vallavolikogu 12.12.2017 vastu otsuse nr 102 KSH algatamata jätmise kohta detailplaneeringule. Teave KSH algatamata jätmise kohta avaldati Ametlikes Teadaannetes (16.12.2017) ja ajalehes „Viimsi Teataja“ (22.12.2017).

15.05.2018 kirjaga nr 10-10/2724 esitati detailplaneering riigihalduse ministriale järelevalve teostamiseks, Rahandusministeeriumi 08.06.2018 kirja nr 14-11/3972-2 alusel korrigeeriti ja täpsustati detailplaneeringu lahendust, muuhulgas jäeti detailplaneeringust välja ranna ehituskeeluvööndi alasse varem kavandatud paadikuur, paadihoiuplats ja juurdepääsutee (*täpsem loetelu vt detailplaneeringu seletuskiri, ptk 4.1.1*). Riigihalduse minister määras detailplaneeringu kooskõlastamise vajaduse täiendavalt Kaitseministeeriumiga ja Keskkonnaametiga. Kaitseministeerium kooskõlastas detailplaneeringu 25.07.2018 kirjaga nr 12-3/18/3142, Keskkonnaamet 07.11.2018 kirjaga nr 6-2/18/16523-2 tingimusel, et planeeringu joonisele kantakse konkreetne kavandatud ehituskeeluvööndi vähendamise ulatus. Detailplaneeringut korrigeeriti vastavalt.

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavolikogu 18.12.2018 otsusega nr 88, misjärel esitati Keskkonnaametile taotlus ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Keskkonnaamet nõustus 06.05.2019 kirjaga nr 7-13/19/7320 ranna ehituskeeluvööndi vähendamise detailplaneeringu põhijoonisel (DP-3, dateeritud 08.11.2018) toodud „ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku ala rannakindlustusrajatiste osas“.

Detailplaneeringu tutvustamiseks korraldati 10.06-10.07.2019 avalik väljapanek, teave selle kohta avaldati ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (24.05.2019) ja „Harju Elu“ (24.05.2019), puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 23.05.2019 kirjaga nr 10-10/2204. Teave detailplaneeringu avaliku väljapaneku kohta ja detailplaneeringu materjal oli tutvumiseks kättesaadav ka valla

[kodulehelhttps://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud/vastuvoetud-ja-avalikul-valjapanekul](https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud/vastuvoetud-ja-avalikul-valjapanekul).

Avalikul väljapanekul esitasid naaberkinnisasjade omanikud detailplaneeringu kohta viis kirjalikku vastuväidet ja ettepanekut, üks ettepanek laekus Maanteeametilt. Vastuväidetele vastati Viimsi Vallavalitsuse 19.12.2019 kirjadega nr 10-10/2204-6, 10-10/2204-7, 10-10/2204-8, 10-10/2967-1 ja 10-10/2204-9, Maanteeametiga tehti täiendavalt koostööd ning amet kooskõlastas detailplaneeringu 23.01.2020 kirjaga nr 59361-3 (s.t nõustus detailplaneeringuga).

6.01.2020 korraldati detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu, sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (20.12.2019) ja „Harju Elu“ (20.12.2019), puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 19.12.2019 kirjaga nr 10-10/5939. Avalikul arutelul jäid kõik detailplaneeringu avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud

isikud oma vastuväidete juurde, planeeringuala naaberkinnistu Arle Mölderi esindajad vandeadvokaadid Carri Ginter ja Britta Retel (AB Sorainen) esitasid 17.02.2020 kompromisettepaneku, millega arvestamisel oleks vastuväidete esitaja nõustunud oma vastuväidetest loobuma. Vallavalitsus kompromisettepanekuga ei nõustunud ja edastas detailplaneeringu EhSRS § 1 lg 1, § 11¹ lg 3 ja PlanS v.r § 23 alusel riigihalduse ministriile järelevalvemenetluse läbiviimiseks, ühtlasi palus anda detailplaneeringule heakskiit.

Riigihalduse minister tagastas 28.06.2020 kirjaga nr 14-11/2780-2 detailplaneeringu täpsustuste siseseviimiseks planeeringusse ning 10.08.2020 kirjaga nr 14-11/2780-4 teatas, et korraldab 21.08.2020 planeeringu avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isikute ja kohaliku omavalitsuse ärakuulamise. Rahandusministeeriumis toimunud ärakuulamisel jäid vaidlevad osapooled oma seisukohtade juurde ja kuna kokkulepet ei saavutatud, andis järelevalve teostaja Rahandusministeeriumi 28.09.2020 kirjaga nr 14-11/2780-6 (registreeritud valla dokumendiregistris 29.09.2020 numbriga 10-10/2724-6) oma kirjaliku seisukoha vastuväidetele ja heakskiidu detailplaneeringule.

Asjassepuutuvad menetluskirjandid, s.h kooskõlastused, kirjavahetus jm lisad on köidetud detailplaneeringusse, mida säilitatakse vallavalitsuse arhiivis (Nelgi tee 1, Viimsi alevik).

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Planeeritav ala hõlmab kinnistuid Rohuneeme tee 59d (endise nimega Laigari) ja Rohuneeme tee 61a ning see asub Pringi küla keskosa läänerannikul. Planeeringuala piirneb põhjast Suurevälja teega, idast Rohuneeme teega, lõunast ridaelamukrundidega Rohuneeme tee 59a, Rohuneeme tee 59b, Rohuneeme tee 59c ning üksikelamukrundiga Rohuneeme tee 57d ja läänest Tallinna lahega. Planeeringuala krundil, aadressiga Rohuneeme tee 61a paikneb ridaelamuseksioon (põhihoone), krundil Rohuneeme tee 59d paiknevad mõned abihooned (asuvad ranna ehituskeeluvööndi joonest maismaa pool), valdavas ulatuses aga on krunt kujundatud haljastuse ja väikevormidega aed-pargiks, mis jääb ranna ehituskeeluvööndisse. Ehituskeeluvööndi alale uusi hooneid ei kavandata.

Detailplaneeringuga liidetakse Rohuneeme tee 61a ja Rohuneeme tee 59d krundid üheks 12 998 m² suuruseks elamukrundiks ja määratakse krundi ehitusõigus olemasoleva ridaelamuseksiooni laiendamiseks ja kuni kaheksa alla 60 m² ehitisealuse pinnaga abihoone ehitamiseks. Maapealne ehitisealune pind on detailplaneeringu kohaselt 1 500 m² (ligikaudu 12 % krundi pindalast), millest 1 200 m² on lubatud elamule ja 300 m² abihoonetele, maa-alune ehitisealune pind on 500 m². Põhihoone suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 8,1 meetrit (lubatud on kaks maapealset korrust ja üks maa-alune korrus), abihoonetel 5,0 meetrit (üks maapealne korrus). Põhihoone läänepoolne maht on planeeritud ühekorruselisena, hooneosa suurim lubatud kõrgus on 5,5 meetrit ja see on lubatud ehitada detailplaneeringu põhijoonisel vastava leppemärgiga piiritletud alale.

Detailplaneeringuga on lisaks määratud tingimused paatide ohutuks veeskamiseks, randumiseks ja hoidmiseks ning rannakindlustuse rajamiseks – detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus elamukrundi koosseisu planeeritava erakasutuses oleva väikesadama ehitamiseks, sh lainekaitsemuulide, kai ja slipi ehitamiseks (olemasolev slipp teisaldatakse uude, lainete mõju eest kaitstud asukohta), faarvaatri ja paatide hoiukoha süvendamiseks ja tasandamiseks sügavuseni kuni 1,2 meetrit.

Planeeringus kavandatud lainekaitsemuuli asukohta valikul on arvestatud alal olemasolevate tingimustega ning kasutuses olevast faarvaatrist lähtuvalt, et oleks tagatud minimaalne süvistamisvajadus ning maksimaalne kaitse rannikule ja paatidele. Nende tingimuste

täitmiseks on detailplaneeringus ette nähtud järgmised tegevused: lainekaitsemuulide rajamine kogupikkusega ca 130 meetrit (40 m + 60 m + 30 m), keskmise laiussega ca 6 meetrit ja keskmise kõrgusega ca 3,5 meetrit merepõhjast arvestatuna (vee sügavus on kuni 1,2 meetrit); paatide hoidmise kai rajamine (paatide hoidmine on kavandatud ainult oma tarbeks ning äriolist tegevust kavandatud ei ole); faarvaatri, paatide veeskamise- ja hoiukoha süvendamine ja tasandamine (süvendamise all on mõeldud eelkõige olemasolevate kivide teisaldamist muuli asukohta), faarvaatri sügavus on kuni 1,2 meetrit; olemasoleva slipi teisaldamine uude lainete mõju eest kaitstud asukohta; lainetõkke- ja lainetagastusrajatise rajamine.

Detailplaneeringuga kavandatud muulide rajamisega (st avaliku veekogu täitmisega) kaasnevalt toimub kaldakinnisomandi piiride muutmine juurdeliidetava osa ulatuses.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu¹ (Üldplaneering) kohastele maakasutuse juhtotstarvetele, mis on väikeelamute maa ja looduslik rohumaa, samuti on Üldplaneeringuga määratud planeeritava ala piirkonnas asukoht veesõidukite randumiseks (tähistatud lautrikohana, nagu kõigi teiste vallas asuvate sadamate, väikesadamate jm randumiskohtade asukohad, v.a Muuga tööstussadam). Detailplaneeringu kohased hooned asuvad väikeelamute maa juhtotstarbega alal (EV), väljapool ranna ehituskeeluvööndi ulatust. Looduslikule rohumaale (HP), kus kasvavad sanglepad ja muu haljastus, hooned ei kavandata, see osa krundist on kasutuses rohealana. HP ala jääb ühtlasi ranna ehituskeeluvööndisse.

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“². Detailplaneeringu kohased hooned asuvad elamumaa juhtotstarbega alal, elamu suurim lubatud kõrgus on 8,1 meetrit (teemaplaneeringuga on lubatud kuni 8,5 meetrit), abihoonete kõrgus on kuni 5,0 meetrit, krundi täisehitus on alla 12% (teemaplaneeringus on suurim lubatud täisehitus 25%).

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväertuslikud alad ja rohevõrgustik“³ (Rohevõrgustiku Teemaplaneering), kohaselt asub planeeritava krundi ranna-äärne osa haljastul nr 8, mis kattub Üldplaneeringu kohase loodusliku rohumaa juhtotstarbelise alaga. Detailplaneeringu kohaselt jääb see ala elamukrundi haljastatud osale, krundi ehitusõigusega hooned paiknevad väljaspool haljastut, seega detailplaneering ei sisalda vastuolu teemaplaneeringu põhimõtetega.

Kuivõrd detailplaneering teeb ettepaneku ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks lainekaitseparapeti, lainetõkke, lainetagastusrajatise, välisvalgustuse, paadisilla äärse piirdeaia, trepi ja kaldtee rajamiseks, kohaldati detailplaneeringule looduskaitseaduse § 40 lõike 4 punktist 2 tulenevalt üldplaneeringut muutvat menetlust. Üldplaneeringu muutmine seisneb ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekus.

Avalikul väljapanekul esitati detailplaneeringu kohta mitmeid vastuväiteid, neist peamisi

¹ Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1): https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi_YP_2012_Kataster.pdf

² Üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32): https://www.viimsivald.ee/public/vw_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf

³ Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväertuslikud alad ja rohevõrgustik“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22) https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi_RV_VM_tp_kehtestamisele.JPG

käsitletakse siin kokkuvõtvalt teemade kaupa:

Küsitati, mis eesmärgil on planeeritud kaheksa abihoonet (arvati, et abihooned võidakse ehitada kokku ja laiendada nende arvel põhihoonet), samuti oldi vastu põhihoone laiendusele ja paluti hoonesse mitte rajada majutusasutust. Lisaks jäi mitmele vastuväiteid esitanud isikule ebaselgeks, kas pärast sadamarajatiste ehitamist jääb ligipääs randa ja rannas viibimine avalikuks või tõkestatakse need aiaga.

Kuivõrd tegu on tavapärasest suurema elamukrundiga, mille hoonestamisel on järgitud teemaplaneeringu nõudeid ning mille ehitusõiguse näitajad jäävad ka teemaplaneeringuga lubatust oluliselt väiksemaks, ei ole vallavolikogu hinnangul alust keelata isikul enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada, kui see vastab kehtivatele õigusaktidele. Samuti puudub seaduslik võimalus ehitada elamumaa sihtotstarbega krundile äriotstarbelist majutushoonet või liita kuni 60 m² ehitisealuse pinnaga abihooned üheks (majutus)hooneks.

Vastavalt keskkonnaseadustiku üldosa seaduse (KeÜS) § 38 lõikele 4 peab kaldaomanik igaühel lubama kallasrada kasutada, kohaliku omavalitsuse üksus peab sama paragrahvi lõike 7 kohaselt planeeringutega tagama avaliku juurdepääsu kallasrajale. Detailplaneering on arvestanud KeÜS-st tulenevate kitsendustega ja taganud nii juurdepääsu kallasrajale kui ka vaba liikumise kallasrajal 10 meetri laiusel kaldaribal.

Osad vastuväidete esitajad asusid seisukohale, et õigusvastane on Keskkonnaameti nõusolek ranna ehituskeeluvööndi vähendamise taotluse osas paadihoiukoha rajamiseks, jättes samas käsitlemata EKV vähendamise seoses muuliga. Samuti leidis üks vastuväidete esitaja, et Keskkonnaamet ei ole adekvaatselt hinnanud planeeritava arenduse mõju ranna kaitse eesmärkidele, analüüsinud inimtegevuse kahjulikku mõju ja võimalikke keskkonnamõjusid, ega mõju liikluskoormusele. Isik leidis, et vallavolikogu otsus KSH algatamata jätmise kohta oli oluline menetlusviga ning KSH eelhinnang ei ole asjakohane.

Vallavolikogu on seisukohal, et ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek merre planeeritava muuli rajamiseks ei ole asjakohane, kuivõrd ehituskeeldu kohaldatakse maismaal ja looduskaitseaduse § 35 lõike 2 kohaselt on ehituskeeluvööndi arvestamise lähtejoon ruumiandmete seaduse kohaselt Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiir. Keskkonnaamet pädeva asutusena on ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku vormistamist kontrollinud, selle õiguspärasust hinnanud ning andnud nõusoleku ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks, vastavalt põhijoonisel kajastatule. Keskkonnaameti nõusoleku õiguspärasuse kohta on jõustunud ka kohtulahend haldusasjas 3-19-1237.

Samuti ei sea vallavolikogu kahtluse alla vastavat pädevust omavate isikute võimekust hinnata detailplaneeringu elluviimisega kaasnevaid mõjusid (sh keskkonnamõjusid) ja anda selle kohta asjakohaseid seisukohti. Detailplaneeringuga kaasnevate mõjude kohta esitas teiste hulgas oma arvamuse keskkonnaekspert Arvo Käär, kes analüüsitava planeeringumaterjali alusel järeldas, et kavandatav rannakaitserajatis ei mõjuta vaadeldavas asukohas väljakujunenud rannikuprotsesse ja kui see rajatakse vastavalt detailplaneeringu põhijoonisel toodud mõtudes, siis pole leevendavaid meetmeid (oluliste) keskkonnamõjude vähendamiseks vaja rakendada. Samuti andis asjas oma arvamuse TTÜ rannikutehnika professor hr Tarmo Soomere, kes kinnitas, et arendus ei mõjuta protsesse sellest põhja pool paikneva maanina (väikese poolsaare) põhjapoolsel küljel, planeeritava muuli lõunaküljele võib vähesel määral kuhjuda settematerjali. Kuna aga planeeritava arenduse alla jäävast rannalõigust murrutatakse väga vähesel määral peeneteralist settematerjali, ei muutu ka arvestataval määral arendusest lõuna poole paiknevate rannalõikude setete bilanss. Võimalik on väga väike (praktiliselt mittemõõdetav) rannaprotsesside intensiivistumine lõuna pool

arendust, kohas, kus lõpeb arenduse varjav mõju. Võimalike muutuste ulatus on ligikaudu sama suur, kui arendatavast piirkonnast vahetult põhja pool asuva maanina (väikese poolsaare) mõju arenduse lõunaosale. Olemasoleva kaardimaterjali põhjal järeltas hr Soomere, et ka seal mõju praktiliselt puudub.

Mitmed vastuväidete esitajad olid arvamisel, et detailplaneeringu lahendus on vastuolus Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga, millega ei ole sadamat antud asukohas ettenähtud, vaid on paadisild (lauter), samuti puudub sama rajamiseks avalik huvi. Avalikku huvi sisutanuks vastuväidete esitajate arvates planeeringuala naabruses asuva valla omandis oleva vana muuli taastamine detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku kulul.

Lisaks asuti seisukohale, et detailplaneering on vastuolus Rohevõrgustiku Teemaplaneeringuga, sest detailplaneeringuga ei säili teemaplaneeringu kohane rohumaa juhtfunktsioon, kus on kohustus säilitada maksimaalselt olemasolevat haljastust.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga on planeeritava ala asukohas ette nähtud veesõidukite randumiskoht (tähistatud ankrujukulise märgiga), mis on mõeldud väikesadamate ehitamiseks, nagu teistegi valla sadamate puhul, v.a Muuga tööstussadam. Seega ei saa vallavolikogu hinnangul olla vaidlust selles, nagu poleks detailplaneeringu alal üldplaneeringuga määratud asukohta väikesadama rajamiseks.

Detailplaneeringu liigitamine üldplaneeringut muutvaks ei tulene mitte asjaolust, nagu soovitaks detailplaneeringuga muuta ulatuslikult maakasutuse juhtotstarvet (üldplaneeringuga on antud asukohas veesõidukite randumiskoht ettenähtud, hooned on kavandatud üldplaneeringu kohasele elamumaale), või ka sellest, et detailplaneeringuga kavandatakse veesõiduki randumiseks vajalikud ehitised (muul, lainemurdja ja statsionaarne paadisild/kai), kuivõrd LKS § 38 lõike 5 punkti 2 kohaselt ei laiene ehituskeeld detailplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele. Muudatus üldplaneeringus seisneb ranna ehituskeeluvööndi vähendamises veeliiklusrajatistega (kaidega) piirneval maismaa osal viimaste funktsionaalseks teenindamiseks vajalike rajatiste (lainekaitseparapet, lainetõke, lainetagastusrajatis, välisvalgustus, paadisilla äärne piirdeaed, trepp ja kaldtee) ehitamiseks. Seega, põhimõtteline otsus paatide randumiskoha planeerimiseks vaadeldavas asukohas ei eelda asukoha põhjendamist, kuivõrd selle asukoht on üldplaneeringuga määratud ja on sellega kooskõlas, ehk sadama kavandamisega vaadeldavasse asukohta viiakse ellu kehtivat üldplaneeringu lahendust.

Ranna ehituskeeluvööndi vähendamist tingivate ehitiste aluse maa puhul on tegu eraomandis oleva hoonestatud elamukrundiga ja detailplaneeringu elluviimine sõltub antud juhul erakapitalist. Detailplaneeringu menetluse raames ei ole vallal alust nõuda detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikult rahaliste kohustuste võtmist muude objektide ehitamiseks, eriti kui need objektid ei asu planeeringualal. Munitsipaalomandis oleva muuli taastamine ei ole valla piiratud eelarve tõttu lähiaastatel võimalik, mistõttu toetab vald igati erasektori panust valdkonna edendamisse. Viimsi vald on paljude väikesaartega mereäärne omavalitsus, kus on soositud merekultuuri arendamine ja mere aktiivse kasutamisega seotud tegevused ning vald toetab lautrikohtade, veeskamiskohtade ja väikesadamate rajamist, sõltumata nende omandivormist. Randumisvõimaluste rohkus on muuhulgas oluline ka merepääste ja -ohutuse seisukohalt, et võimaldada tormi korral hätta sattunud alustel ohutult randuda.

Ka Viimsi valla arengukava ja eelarvestrateegia 2021–2025⁴ (Arengukava) on olulisemate tegevustena merenduse valdkonnas seadnud eesmärgiks muuhulgas väikesadamate taristu ja võrgustiku arendamise ja veesõidukite hoiuvõimaluste ning merelepääsu võimaluste laiendamise. Arengukavas juhitakse tähelepanu, et valla elanikele kuuluvate väikelaevade (paadid ja purjekad) arv kasvab jõudsalt. Kui 2009. aastal kuulus viimsilastele 397 alust, siis 2019. aastal oli valla elanike omanduses üle kahe korra rohkem aluseid, ehk 871 mootorpaati ja jahti. Eeldatakse, et aluste arvu jätkuv kasv sarnases tempos on tõenäoline ja aastaks 2025 ületab see juba pooleteisetuhande piiri. See loob eelsesivateks aastateks suureneva vajaduse sadamate võrgustiku arendamiseks, täiendavate laurite rajamiseks ja olemasolevate korrastamiseks. Koostöös erainvestoritega soovitakse pikemas perspektiivis välja arendada väikesadamate võrgustiku, kus sadamate kaugus ei ületa teineteisest 30 meremiili. Arvestades Arengukavas merenduse valdkonnas seatud eesmärke on vallavolikogu seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatava väikesadama rajamine on igati põhjendatud, täidab avaliku huvi eesmärke ja on kooskõlas Arengukavaga.

Samuti ei saa vallavolikogu nõustuda vastuväidete esitajate seisukohaga, nagu detailplaneeringu lahendus oleks vastuolus Rohevõrgustiku Teemaplaneeringuga. Hooned on detailplaneeringuga kavandatud üldplaneeringu kohasele elamumaale, kuid haljasmaale, mis jääb Rohevõrgustiku Teemaplaneeringu kohasele haljastule nr 8 ja ühtlasi ranna ehituskeeluvööndisse, ei ole detailplaneeringuga hooneid kavandatud. See osa krundist on kasutuses loodusliku alana (silmas tuleb pidada, et kinnistu sihtotstarve on 100% elamumaa). Kõrghaljastuse likvideerimist detailplaneeringuga ette ei nähta. Detailplaneering arvestab looduskaitseseadusest ja keskkonnaseadustiku üldosa seadustikust tulenevate nõuetega ja üldplaneeringute kohaste ettepanekutega määral, mil see oli võimalik detailplaneeringu koostamisele eelnenud lähteolukorda arvestades. Üldplaneeringu kohane roheala on olnud aastaid kasutusel elamukrundi aia osana, nagu see on samamoodi kasutusel ka naaberkinnistutel, kus elamumaa sihtotstarbelised krundid asuvad Rohevõrgustiku Teemaplaneeringu kohasel haljastul ja samas ka üldplaneeringu kohasel loodusliku rohumaa juhtotstarbega alal.

Kokkuvõttes on vallavolikogu seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatav, sh ranna ehituskeeluvööndi vähendamine, vastab Arengukavas sätestatud eesmärkidele ega ole vastuolus Viimsi valla ruumilise arengu pikaajaliste suundumustega (detailplaneeringuga lubatud elamu laiendus ja abihooned asuvad üldplaneeringuga määratud elamumaal ja randumiskoht on üldplaneeringuga antud asukohas ettenähtud). Ka keskkonnakaitselisest aspektist on koostöös Keskkonnaametiga tuvastatud, et detailplaneering ei kahjusta looduskaitseseaduse § 34 sätestatud eesmärkide täitmist, milleks on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Täidetud on planeerimisseadusega detailplaneeringu menetlusele ja sisule esitatavad 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, detailplaneeringule on kohaldatud avalikku menetlust, kõik soovijad on saanud oma seisukohti menetluse jooksul esitada, detailplaneeringu üle on teostanud järelevalvet valdkonna eest vastutav minister ja andnud

⁴ Arengukava kättesaadav: https://www.viimsivald.ee/sites/default/files/inline-files/VIIMSI%20VALLA%20ARENGUKAVA%20JA%20EELARVESTRAATEEGIA%20AASTATEKS%202021-2025%20%282%29_0.pdf

detailplaneeringule heakskiidu. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1 ja § 22 lõike 1 punktist 33, planeerimisseaduse v.r § 24 lõikest 3, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikest 1 ning lähtudes vallavolikogu maa- ja planeerimiskomisjoni seisukohtadest, Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Viimsi vallas, Pringi külas, Rohuneeme tee 59d ja Rohuneeme tee 61a detailplaneering (K-Projekt Aktsiaselts töö nr 12146, põhijoonise väljatrükk 28.01.2021), millega moodustatakse üks 12 998 m² suurune elamumaa sihtotstarbega krunt ning määratakse krundi ehitusõigus ühe olemasoleva ridaelamusektsiooni laiendamiseks ja kuni kaheksa alla 60 m² pinnaga abihoone ehitamiseks. Hoonete ehitisealune pind on 1 500 m² (maapealne) ja 500 m² (maa-alune). Põhihoone suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 8,1 meetrit (hoone kahekorruseline osa ja 5,5 meetrit hoone ühekorruseline osa), abihoonetel 5,0 meetrit. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus rannakindlustuse rajamiseks ja lainekaitsemuulide ning slipi ehitamiseks. Detailplaneering sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks lainekaitseparapeti, lainetõkke, lainetagastusraja, välisvalgustuse, paadisilla äärse piirdeaia, trepi ja kaldtee ehitamise eesmärgil.
2. Otsus jõustub teatavastegemisest.
3. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Taavi Kotka
Volikogu esimees