

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

28. aprill 2020 nr 25

Viimsi vallas, Naissaarel, Väikeheinamaa/
Lillängin külas, Ranna-Heinamaa maaüksuse
detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneeringu menetlus

Avalduse detailplaneeringu koostamise algatamiseks esitas kinnistu omanik (registreeritud valla dokumendiregistris 30.12.2004 nr 118). Naissaarel, Väikeheinamaa/ Lillängin külas, Ranna-Heinamaa maaüksuse detailplaneering algatati Viimsi Vallavalitsuse 28.01.2005 korraldusega nr 46, 15.03.2005 korraldusega nr 141 kinnitati lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks. Sellest teavitati avalikkust ajalehes „Harjumaa“ (23.03.2005) ja „Viimsi teataja“ (23.03.2005). Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 3.03.2006 korraldusega nr 122. Vastuvõtmise korralduse alusel taotleti ranna ehituskeeluvööndi vähendamist. Kuna Keskkonnaministerium oli algatanud uute kaitse-eeskirjade menetluse, osutus ranna ehituskeeluvööndi vähendamise menetlus tulemusetuks ja detailplaneeringu menetlus seiskus pikkadeks aastateks. Vabariigi Valitsuse 15.09.2016 määrusega nr 98 kehtestati Naissaare looduspargi kaitse-eeskiri, millega muuhulgas vähendati ranna ehituskeeluvööndi ulatust 50 meetrini tavalisest veepiirist ning kõik varasemalt planeeritud hooned, välja arvatud paadikuur, jäid ehituskeeluvööndist väljapoole.

Detailplaneeringule koostati keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, mille järelduste ja Keskkonnaameti 29.01.2018 kirjas nr 6-2/17/2314-10 väljendatud seisukohtade alusel võttis Viimsi Vallavolikogu 13.03.2018 vastu otsuse nr 19 detailplaneeringu KSH algatamata jätmise kohta. Sellest teavitati avalikkust ajalehes „Viimsi Teataja“ (23.03.2018). Detailplaneering kooskõlastati uuesti Keskkonnaametiga (24.09.2018), Terviseametiga (4.06.2018) ja Päästeametiga (6.06.2018) ning paluti Rahandusministeriumi teostada planeerimiseaduse kohane järelevalve. Rahandusministerium 29.10.2018 kirjaga nr 14-11/7423-2 ei pidanud vajalikuks määrata kooskõlastusi muude riigiasutustega.

Detailplaneeringule teostati järgnev uuring: OÜ Lenscale poolt koostatud planeeritava ala geodeetiline alusplaan (töö nr LE-38-16 28.06.2016).

Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti Tallinna notari Robert Kimmel'i notaribüroos 03.05.2019 kinnistu jagamise tulemusel tekkiva kinnistu võlaõiguslik tasuta võõrandamise leping (notari ametitegevuse raamatu registri nr 3241, registreeritud valla notariaallepingute registris 06.05.2019 numbriga 2-10.2/365). Lepingu esemeks on kinnistu jagamise tulemusel ja detailplaneeringu kehtestamisel moodustatav kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega, mille koosseisu hakkab kuuluma transpordimaa sihtotstarbega katastriüksus, ligikaudse pindalaga 336 m² ja mis võõrandatakse tasuta vallale.

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavolikogu 21.05.2019 otsusega nr 35, misjärel küsiti Keskkonnaametilt nõusolekut ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Keskkonnaamet andis oma nõusoleku ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks 29.11.2019 kirjaga nr 7-13/19/13107-4. Perioodil 3.01-3.02.2020 korraldati detailplaneeringu avalik väljapanek. Teated avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (20.12.2019) ja „Harju Elu“ (20.12.2019) ning puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 17.12.2019 kirjaga nr 10-10/5910. Avaliku väljapaneku ajal ei esitatud detailplaneeringu kohta kirjalikke arvamusi ning avalikku arutelu ei korraldatud.

Detailplaneering on läbinud kõik vajalikud menetlustapid.

Detailplaneeringu kehtestamiseks andis Rahandusministeerium heakskiidu 3.04.2020 kirjaga nr 14-11/1263-3.

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Käesoleva otsusega kehtestatav detailplaneering hõlmab Naissaarel Väikeheinamaa külas/Lillängin asuvat kinnistut Ranna-Heinamaa (katastritunnus 89001:001:0160, suurus 11 651 m², maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%).

Ranna-Heinamaa kinnistu paikneb Naissaare edelaosas küla alal, kus hoonestus traditsiooniliselt paiknes piki rannikut. Lähiumbruses on mitmeid hoonestatud kinnistuid, ka Ranna-Heinamaa kinnistul on hoonestus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine suvila, abihoonete ja paadikuuri ehitamiseks, milledest viimane soovitakse püstitada ranna ehituskeeluvööndisse.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Ranna-Heinamaa kinnistu jagamiseks kolmeks krundiks, millest 6 043 m² on metsamaa krunt, 336 m² tee ja tänavamaa krunt ja 5 271 m² on suvilakrunt. Elamukrundile on määratud ehitusõigus ühe hooajalise elamu (suvila) ja nelja abihoone ehitamiseks, metsamaa krundile on lubatud ehitada kuni 50 m² ehitisealuse pinnaga abihoone, mis on kavandatud metsahooldustöödeks vajaliku tehnika ja tööriistade hoidmiseks, tee ja tänavamaa krunt võõrandatakse tasuta vallale. Valla eesmärk on omandada järk-järgult Männiku teemaa, mis on ajalooline külatee - juurdepääs paljudele kruntidele.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks, et püstitada 18,9 meetri kaugusele merepoolsest katastriüksuse piirist paadikuur (5,4 meetrit rannaastangu servast).

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendus detailplaneeringu kehtestamiseks

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. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks, et püstitada 18,9 meetri kaugusele merepoolsest katastriüksuse piirist paadikuur (5,4 meetrit rannaastangu servast), millest tulenevalt liigitub detailplaneering üldplaneeringut muutvaks.

Kehtestatava detailplaneeringu lahendusega Ranna-Heinamaa 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 kavandatud.

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.

Detailplaneering ja informatsioon menetluse läbiviimise kohta oli kogu menetluse vältel kättesaadav valla kodulehel: <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud>, kehtestatud detailplaneering ja selle menetlust kajastav kirjalik dokumentatsioon, sealhulgas koopiad ajalehtedes ilmunud kuulutustest, kirjalikud teated puudutatud isikutele, volikogu otsused ja kooskõlastused on lisatud detailplaneeringu köitesse, mis asub Viimsi Vallavalitsuse arhiivis ja on huvilistele kättesaadav aadressil: Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, 74001.

Lähtudes ülaltoodust ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõike 1 ja planeerimisseaduse (vana redaktsioon) § 24 lõike 3

Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Viimsi vallas, Naissaarel, Väikeheinamaa/ Lillängin külas, Ranna-Heinamaa maaüksuse detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ, projekt nr 57-05).
Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Ranna-Heinamaa kinnistu jagamiseks kolmeks krundiks, millest 6 043 m² on metsamaa krunt, 336 m² tee ja tänavamaa krunt ja 5 271 m² on suvilakrunt. Elamukrundile on määratud ehitusõigus ühe hooajalise elamu (suvila) ja nelja abihoone ehitamiseks, metsamaa krundile on lubatud ehitada kuni 50 m² ehitisealuse pinnaga abihoone, tee ja tänavamaa krunt võõrandatakse tasuta vallale.
2. Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti Tallinna notari Robert Kimmel'i notaribüroos 03.05.2019 kinnistu jagamise tulemusel tekkiva kinnistu võlaõiguslik tasuta võõrandamise leping (notari ametitegevuse raamatu registri nr 3241, registreeritud valla notariaallepingute registris 06.05.2019 numbriga 2-10.2/365). Lepingu esemeks on kinnistu jagamise tulemusel ja detailplaneeringu kehtestamisel moodustatav kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega, mille koosseisu hakkab kuuluma transpordimaa sihtotstarbega katastriüksus, ligikaudse pindalaga 336 m² ja mis võõrandatakse tasuta vallale.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
4. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Taavi Kotka
Volikogu esimees