

## VIIMSI VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Viimsi

19. mai 2020 nr 35

Viimsi vallas, Naissaarel, Väikeheinamaa/  
Lillängin külas, kinnistu Liiva  
detailplaneeringu kehtestamine

#### Detailplaneeringu menetlus

Avalduse detailplaneeringu koostamise algatamiseks esitas kinnistu omanik (registreeritud valla dokumendiregistris 29.09.2016 nr 10-10/5234). Naissaarel, Väikeheinamaa/ Lillängin külas, kinnistu Liiva detailplaneering algatati Viimsi Vallavalitsuse 24.01.2017 korraldusega nr 51. Algamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (24.02.2017) ja „Harju Elu“ (17.02.2017) ning veebilehel „Ametlikud teadaanded“.

Kuivõrd planeerimise käigus tekkis vajadus teha ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks, liigitus detailplaneering üldplaneeringut muutvaks.

Viimsi Vallavolikogu 13.03.2018 otsusega nr 18 jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Sellest otsusest teavitati avalikkust ajalehes „Viimsi Teataja“ (23.03.2018). Detailplaneeringu eskiislahendust tutvustati vallamajas 14.04.2018, sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (6.04.2018) ja „Harju Elu“ (6.04.2018), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 3.04.2018 kirjaga nr 10-10/1912.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasja omanikega, naaberkinnistute omanikega ning kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästkeskusega (20.11.2018) ja Keskkonnaametiga. (10.12.2018).

Detailplaneeringule teostati järelevalvemenetlust, mille käigus Rahandusministeerium täiendavaid kooskõlastusi ei määranud, kuid palus lõpetada Viimsi Vallavalitsuse ja planeeringust huvitatud isikute vahel sõlmitud halduslepingu (28.02.2019 kiri nr 14-11/1211-2). Haldusleping (nr 2-10.1/157) lõpetati 25.04.2019 ning sõlmiti kolmepoolne (tellija, huvitatud isikud, töövõtja) leping (allkirjastatud 25.04.2019).

Detailplaneeringule teostati järgnevad uuringud: Survey OÜ poolt koostatud maa-ala plaani mõõdistus (töö nr 916, 28.06.2017) ja Ülo Kasema poolt koostatud dendroloogiline uuring (juuli 2017).

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavolikogu 18.06.2019 otsusega nr 47, misjärel küsiti Keskkonnaametilt nõusolekut ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Keskkonnaamet nõustus ehituskeeluvööndi vähendamisega (2.12.2019 kiri nr 7-13/19/15580-3).

Seejärel korraldati vallamajas perioodil 3.01. – 3.02.2020 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 10-10/5909. Avaliku väljapaneku kestel ei esitatud detailplaneeringu kohta kirjalikke arvamusi ja detailplaneering on läbinud kõik vajalikud menetlusetapid.

Detailplaneeringu kehtestamiseks andis Rahandusministeerium heakskiidu 2.04.2020 kirjaga nr 14-11/1569-2.

#### Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Kehtestatava detailplaneeringu alasse kuulub Naissaare läänerannikul, Väikeheinamaa/Lillängin külas asuv Liiva kinnistu (katastritunnus 89001:001:0041, suurus 10411 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%). Liiva kinnistu paikneb endisel küla alal, kus hoonestus paiknes piki rannikut. Liiva kinnistul hoonestust säilinud ei ole.

Detailplaneeringuga muudetakse maatulundusmaa sihtotstarbega Liiva kinnistu sihtotstarve elamumaaks ja määratakse ehitusõigus ühe üksikelamu, ühe abihoone ja ühe paadikuuri ehitamiseks. Põhihoonestusala kaugus rannaastangu servast on 50 m, kinnistu kagunurka veekaitsevööndi piirile (20 m) on planeeritud hoonestusala paadikuurile.

Juurdepääs Liiva kinnistule Männiku teelt on võimalik ainult üle naaberkinnistu. Juurdepääsu tagamiseks Liiva kinnistule sõlmisid naaberkinnistu Liivaranna ja Liiva kinnistu omanikud notariaalse servituudilepingu. Reaalservituut Liiva kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud kinnistusraamatusse (sisse kantud 11.03.2020).

#### 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 laiuks 50 m põhikaardile kantud rannaastangu servast. Paadikuuri ehitamiseks lähemale (hoonestusala kaugus 20 m rannajoonest) on vajalik ranna ehituskeeluvööndi vähendamine, millest tulenevalt liigitub detailplaneering üldplaneeringut muutvaks.

Kehtestatava detailplaneeringu lahendusega Liiva 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>, kehtestatav 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 ja § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 139 lõike 1 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 3, Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Viimsi vallas, Naissaarel, Väikeheinamaa/ Lillängin külas, kinnistu Liiva detailplaneering (Arhitektuuribüroo Lokomotiiv OÜ, töö nr 1117). Detailplaneeringuga muudetakse maatulundusmaa sihtotstarbega Liiva kinnistu sihtotstarve elamumaaks ja määratakse ehitusõigus ühe üksikelamu, ühe abihoone ja ühe paadikuuri ehitamiseks.
2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
3. 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  
Vallavolikogu esimees