

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

10. september 2019 nr 56

Prangli saar, Kelnase küla, kinnistu Tiitovi
detailplaneeringu kehtestamine

Käesoleva otsusega kehtestatava detailplaneeringuga on hõlmatud kinnistu Tiitovi (89001:002:0432), mille suurus on 3 404 m² ja mis asub Prangli saarel Kelnase külas, Kelnase sadamast umbes 200 meetri kaugusel lõunas. Kinnistu on eraomandis, tegu on hoonestatud elamukrundiga, mis detailplaneeringuga jagatakse kolmeks ning moodustatakse kaks elamumaa sihtotstarbega krunti ja üks 478 m² suurune tee ja tänavamaa krunt. Planeeritava 2 222 m² suuruse elamukrundi (pos 1) ehitusõigus lähtub valdavalt olemasolevast hoonestusest, krundile on lubatud ehitada 1 elamu ja 5 abihoonet, kinnistu hoonestamata osale planeeritavale elamukrundile (pos 2), suurusega 704 m², määratakse ehitusõigus ühe suvila ja ühe abihoone ehitamiseks. Lisaks lahendatakse detailplaneeringuga moodustatavale suvilakrundile juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtted, tee ja tänavamaa krundile (pos 3) tehti detailplaneeringuga ettepanek avaliku kasutuse määramiseks, kuivõrd kinnistu omanik soovib tee jätta eraomandisse, samas aga on see ainukeseks juurdepääsuks kahele teega piirnevale suvilakrundile ning rannale. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõikes 7 sätestatu kohaselt peab kohaliku omavalitsuse üksus planeeringutega tagama avaliku juurdepääsu kallasrajale, seega avalik kasutus nimetatud teele on igati põhjendatud. Planeeritav ala piirneb rannaga ja asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis.

Planeeringualale kehtestas Viimsi Vallavolikogu 15.06.2010 otsusega nr 31 „Viimsi vald, Prangli saar, Kelnase küla, Tiitovi maaüksuse detailplaneeringu“, mida käesoleva detailplaneeringuga muudetakse. Varasemalt määrati kinnistule elamumaa kasutamise sihtotstarve ja ehitusõigus ühe põhihoone (üksikelamu) ja kolme abihoone ehitamiseks, milledest paadikuur asus ehituskeeluvööndis. Selle püstitamiseks taotleti ranna ehituskeeluvööndi vähendamist, millega Keskkonnaamet ka nõustus ja mis jõustus detailplaneeringu kehtestamisel. Ehituskeeluvööndisse planeeritud paadikuuri pole aga püstitatud ja kuivõrd varasemas menetluses jõustunud ehituskeeluvööndi vähendamine kehtis üksnes abihoone (paadikuuri) ehitamiseks, pidi uue ja varasemast erineva ehitusõiguse määramisel taotlema uuesti ehituskeeluvööndi vähendamist. Seda tehti looduskaitseaduse § 40 lõigete 3 ja 4 kohaselt kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu alusel.

Kuivõrd detailplaneering sisaldab üldisema planeeringu muutmise ettepanekut ranna ehituskeeluvööndi vähendamise osas, kuulub detailplaneeringu seadusekohaste menetlusotsuste vastuvõtmine Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 kohaselt volikogu pädevusse. Detailplaneering algatati Viimsi Vallavalitsuse 5.01.2016 korraldusega nr 1, kuivõrd maakasutuselt vastab detailplaneering Prangli saare üldplaneeringule ning detailplaneeringu algatamise hetkel polnud teada, et varasema detailplaneeringuga jõustunud ehituskeeluvööndi vähendamine samas asukohas uue ehitusõiguse korral ei kehti. Sama korraldusega jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Võrreldes detailplaneeringu algatamise korralduses sätestatud planeeritava maa-ala ulatusega, kuhu kuulus lisaks Tiitovi kinnistule ka

kinnistu Paadi, kehtestatakse käesolev detailplaneering osalisel maa-alal, kuivõrd kinnistu Paadi planeerimist otsustati jätkata eraldi menetluses. Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (12.02.2016) ja „Harju Elu“ (12.02.2016), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 15.02.2016 kirjaga nr 10-10/779. Detailplaneering koostati koostöös planeeritava kinnistu omanikuga ja tehnovõrkude valdajatega ning kooskõlastati Päästeameti Põhja päästkeskusega. Kuivõrd detailplaneeringu elluviimiseks oli vajalik taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist, liigitus detailplaneering üldplaneeringut muutvaks ning nimetatud asjaoludel koostati detailplaneeringule täiendavalt keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang. Eelhindangu tulemuste alusel jäeti Viimsi Vallavolikogu 12.12.2017 otsusega nr 101 KSH algatamata ning detailplaneering esitati planeerimisseaduse § 142 lõike 4 alusel riigihalduse ministrile järelevalve teostamiseks ja täiendavate kooskõlastuste vajaduse määramiseks. Rahandusministeeriumi 22.01.2018 kirjaga nr 14-11/638-1 ei pidanud riigihalduse minister vajalikuks määrata detailplaneeringule täiendavaid kooskõlastusi ning detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavolikogu 13.03.2018 otsusega nr 22. Keskkonnaamet andis 22.08.2018 kirjaga nr 7-13/18/6030-5 nõusoleku ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks, misjärel korraldati vallamajas perioodil 12.10.2018 kuni 10.11.2018 detailplaneeringu avalik väljapanek. Sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (28.09.2018) ja „Harju Elu“ (28.09.2018), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 24.09.2018 kirjaga nr 10-10/5201.

Avalikul väljapanekul esitas naaberkinnisasja omanik Eda-Liis Kann detailplaneeringu kohta kirjaliku arvamuse (registreeritud valla dokumendiregistris 12.11.2018 numbriga 10/10-5201-1), milles palus detailplaneeringut mitte kehtestada enne detailplaneeringuga kavandatava teekrundi (pos 3) avalikku kasutust tagava kokkuleppe sõlmimist, kuivõrd Tiitovi kinnistu omanik on tema sõnul takistanud juurdepääsu talle kuuluvale elamukrundile Paadi, millele pääsuks muud võimalused puuduvad. Arvestades, et lisaks kahele elamukrundile on nimetatud tee planeeritud juurdepääsuks ka avalikule kallasrajale, sõlmis vald 04.04.2019 kinnistu omanikuga tee avaliku kasutuse tagamiseks notariaalse kokkuleppe. Eda-Liis Kann loobus 16.04.2019 vallavalitsusele saadetud e-kirjas oma arvamusest ning nõustus detailplaneeringu kehtestamisega (registreeritud valla dokumendiregistris 17.04.2019 numbriga 10/10-5201-2). Detailplaneering esitati seejärel järelevalve teostajale heakskiidu andmiseks. PlanS § 142 lõike 5 ja PlanS § 90 lõike 2 alusel andis riigihalduse minister 03.07.2019 kirjaga nr 14-11/4154-2 heakskiidu detailplaneeringule.

Detailplaneering ja informatsioon menetluse läbiviimise kohta oli kogu menetluse vältel kättesaadav valla kodulehel: <http://www.viimsivald.ee/planeerimine-2/>, kehtestatav detailplaneering ja selle menetlust kajastav kirjalik dokumentatsioon, sealhulgas koopiad ajalehtedes ilmunud kuulutustest, kirjalikud teated puudutatud isikutele, volikogu otsused, kooskõlastused jm asjassepuutuvad dokumendid on lisatud detailplaneeringu köitesse ja on kättesaadav Viimsi Vallavalitsuse arhiivis, aadressil: Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald.

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, Prangli saarel, Kelnase külas, kinnistu Tiitovi detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ projekt nr 10-16), millega tehakse ettepanek Prangli saare üldplaneeringu muutmiseks ehituskeeluvööndi vähendamise osas, kinnistu Tiitovi jagamiseks kolmeks üksuseks, ühe üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krundi (2 222 m²), ühe hooajalise kasutusega elamumaa sihtotstarbega krundi (704 m²) ja ühe tee ja tänavamaa kasutamise sihtotstarbega krundi (478 m²) moodustamiseks ning ehitusõiguse

määramiseks elamukrundile pos 1 ühe 7,0 meetri kõrguse üksikelamu ja viie 4,5 meetri kõrguse abihoone (ehituslune pindala kokku 150 m²) ehitamiseks ja elamukrundile pos nr 2 ühe 7,0 meetri kõrguse suvila ja 4,5 meetri kõrguse abihoone (ehitisealune pind kokku 80 m²) ehitamiseks.

2. Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti Tallinna notari Tarvo Puri notaribüroos 04.04.2019 isikliku kasutusõiguse seadmise leping ja asjaõigusleping (notari ametitegevuse raamatu registri nr 788, registreeritud valla notariaallepingute registris 5.04.2019 numbriga 2-10.2/291) detailplaneeringu kohase tee ja tänavamaa krundi (pos nr 3) isikliku kasutusõigusega koormamiseks valla kasuks, tee rajamiseks, hooldamiseks, ümberehitamiseks, liikluse korraldamiseks ning kõikide perspektiivsete tehnovõrkude ja teega seotud taristu rajamiseks, omamiseks ja hooldamiseks ning transpordimaa kaevetööde ning tehnovõrkudega seotud ümberehitustööde teostamiseks ja tee avalikuks kasutamiseks.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
4. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Taavi Kotka

Vallavolikogu esimees