

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

18. mai 2021 nr 21

Naissaarel, Väikeheinamaa/ Lillängin külas,
kinnistu Liliani detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneeringu menetlus

Avalduse detailplaneeringu koostamise algatamiseks esitas Liliani kinnistu omanik (registreeritud valla dokumendiregistris 29.09.2017 nr 10-10/4665). Naissaarel, Väikeheinamaa/ Lillängin külas, kinnistu Liliani detailplaneering koostamine algatati Viimsi Vallavolikogu 10.04.2018 otsusega nr 25. Sama otsusega jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (18.05.2018) ja „Harju Elu“ (18.05.2018) ning veebilehel „Ametlikud teadaanded“.

Detailplaneeringu eskiislahendust tutvustati vallamajas ja valla kodulehel 10.12.2018 – 8.01.2019, sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (23.11.2018) ja „Harju Elu“ (23.11.2018), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 16.11.2018 kirjaga nr 10-10/6226. Avalikul väljapanekul detailplaneeringu eskiislahenduse kohta arvamusi ei laekunud ja sellest tulenevalt eskiislahendust tutvustavat avalikku arutelu ei korraldatud.

Detailplaneering on kooskõlastatud 21.03.2019 Päästeameti Põhja Päästkeskusega ja 22.03.2019 Keskkonnaametiga.

Detailplaneeringule teostati järelevalvemenetlust (kiri 13.06.2019 nr 10-10/2628), mille käigus Rahandusministeerium täiendavaid kooskõlastusi ei määranud (kiri 16.07.2019 nr 14-11/4050-2).

5.09.2019 sõlmiti maaomanike ning Viimsi Vallavalitsuse vahel notariaalne võlaõiguslik leping nr 3730 kinnistu jagamise tulemusel tekkiva ca 270 m² suuruse transpordimaa kinnistu tasuta võõrandamise kohta ja avaldus eelmärke kinnistamiseks.

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavolikogu 14.01.2020 otsusega nr 5, misjärel taotleti Keskkonnaametilt ranna ehituskeeluvööndi vähendamist. Nõusoleku ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks andis Keskkonnaamet 13.04.2020 kirjaga nr 7-13/20/2027-4. Vastuvõtmisest ja detailplaneeringu lahenduse avalikust väljapanekust teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (19.06.2020) ja „Harju Elu“ (19.06.2020), puudutatud isikutele edastati informatsioon

vallavalitsuse 15.06.2020 kirjaga nr 10-10/3377. Avaliku väljapaneku ajal esitas oma ettepaneku detailplaneeringu lahenduse täiendamiseks (paatide randumiskoha planeerimine) huvitatud isik-Liliani kinnistu omanik. Vallavalitsus nõustus ettepanekuga. Kuivõrd soovitud lahenduse puhul oli tegemist põhilahenduse muutmisega, otsustati, et pärast detailplaneeringu uuesti Keskkonnaametiga kooskõlastamist tuleb teistkordselt detailplaneering vastu võtta ja korraldada avalik väljapanek. Detailplaneeringu muudetud lahendus saadeti Keskkonnaametile (19.10.2020 kiri nr 6207). Keskkonnaamet esitas oma seisukoha ja nõuded, mis sildumisrajatise rajamiseks vajalikud on (11.11.2020 kiri nr 6-2/20/17578-2). Huvitatud isik otsustas avalikul väljapanekul esitatud lahendusest loobuda ning planeerida väiksemamahulisem randumiskoht: kividest laotud ca 30 m pikkune lauter. Keskkonnaamet tutvus detailplaneeringu materjalidega ning leidis, et antud juhul ei ole vajalik veekeskkonnariskiga tegevuse registreeringut ega veeluba, samuti pole tegemist detailplaneeringu muudatusega (8.02.2021 kiri nr 6-2/21/1987-2). Soovitud mahus lautri ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine vajalik.

Rahandusministeerium andis Liliani detailplaneeringu kehtestamiseks heakskiidu 1.04.2021 kirjaga nr 14-10/1870-4.

Detailplaneeringule teostati järgnevad uuringud: OÜ G. E. Point poolt koostatud maa-ala plaani mõõdistus (juuni 2018 töö nr.18-G215) ja Skepast & Puhkim OÜ poolt koostatud Liliani maaüksuse kaitstavate taimeliikide ja elupaikade inventuur (27.08.2017 töö nr 2017-0093).

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Planeeritav ala hõlmab Naissaare läänerannikul, Väikeheinamaa/ Lillängin külas asuvat Liliani kinnistut (suurus 14303 m², katastritunnus 89001:001:0340, maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%). Detailplaneeringuga muudetakse maatulundusmaa sihtotstarbega Liliani kinnistu sihtotstarve elamumaaks ja määratakse ehitusõigus ühele põhihoonele ja kolmele abihoonele (millest üks on paadikuur) ehitisealuse pindalaga kokku kuni 200 m². Detailplaneeringuga moodustatakse üks üksikelamu maa kasutamise sihtotstarbega krunt (EP) ning üks tee ja tänava maa (LT) sihtotstarbega krunt.

Detailplaneeringuga moodustatav avalikult kasutatav tee ja tänava maa krunt antakse üle vallale, milleks on Tallinna notar Priidu Pärna büroos 5.09.2019 sõlmitud jagamise tulemusel tekkiva kinnistu võlaõiguslik tasuta võõrandamisleping (notari ametitegevuse registri nr 3730, valla dokumendiregistris nr 2-10.2/787). Sama lepingu alusel on tehtud kinnistusraamatusse isikliku kasutusõiguse kanne Viimsi valla kasuks: tähtajatu ja tasuta kasutusõigus randa pääsuks ja avalikuks kasutamiseks.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused 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.

Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringu teemaplaneeringutega „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ ja „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“.

Kuna detailplaneeringuga on planeeritud hoonestus ranna ehituskeeluvööndisse ja taotletakse

ehituskeeluvööndi vähendamist, liigitub planeering üldplaneeringut muutvaks.

Liliani kinnistul on olemas hoonestus, mis on püstitatud vastavalt kehtivale Liliani maaüksuse detailplaneeringule (kehtestatud Viimsi Vallavalitsuse 7.02.2005 korraldusega nr 7), kuid õigust ranna ehituskeeluvööndit vähendada siis ei taotletud. Detailplaneeringuga kavandatava paadikuuri ehitamiseks rannale lähemale kui 50 m põhikaardile kantud rannaastangu servast on vajalik ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Ehituskeeluvööndi vähendamise osas teeb detailplaneering ettepaneku üldplaneeringu muutmiseks. Kehtestatava detailplaneeringu lahendusega Liliani 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 valla ruumilise arengu põhimõtteid väikesaarte arengu edendamisel.

Avalik huvi detailplaneeringu kehtestamisel tuleneb järgnevatest asjaoludest: 1) Liliani kinnistust moodustatakse eraldi transpordimaa sihtotstarbega krunt, mis on ette nähtud avalikuks kasutamiseks ning võõrandatakse avalikes huvides tasuta vallale, et tagatud oleks takistamata liikumine avalikus kasutuses oleval Männiku teel;

2) lisaks näeb detailplaneering, ette eraomandis olevale Liliani kinnisasjale avalikes huvides servituudivajaduse. Selle tagamiseks on kinnisasja omanikud ja vald sõlminud notariaalse isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu randa pääsuks ja avalikuks kasutamiseks, mille kohaselt vallal ja kõikidel kolmandatel isikutel on õigus kasutada kasutusõiguse ala isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks. Vastav piiratud asjaõigus on kantud kinnistusraamatusse.

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 Naissaarel, Väikeheinamaa/ Lillängin külas, kinnistu Liliani detailplaneering (Skepast & Puhkim OÜ, töö nr 2017-0097). Detailplaneeringuga moodustatakse üks üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krunt (EP) ning üks tee ja tänava maa (LT) sihtotstarbega krunt. Üksikelamumaa krundile antakse ehitusõigus põhihoone ja abihoonete, sh paadikuuri ehitamiseks alljärgnevate kõrvaltingimustega:
 - 1.1 vallal on õigus detailplaneering tunnistada kehtetuks, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 05.09.2019 sõlmitud notariaalset lepingut nr 3730;
 - 1.2 vallal on õigus keelduda detailplaneeringu kohastele ehitistele kasutusloa andmisest, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 05.09.2019 sõlmitud notariaalset lepingut nr 3730, milles on muuhulgas kokkulepitud detailplaneeringu elluviimise tegevuskavas.
2. Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks on sõlmitud huvitatud isiku ja valla vahel leping. Tee ja tänava maa krunt antakse üle vallale, milleks on Tallinna notar Priidu Pärna büroos 5.09.2019 sõlmitud jagamise tulemusel tekkiva kinnistu võlaõiguslik tasuta

võõrandamisleping (notari ametitegevuse registri nr 3730, valla dokumendiregistris nr 2-10.2/787).

3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
4. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Taavi Kotka
Volikogu esimees