

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

28. aprill 2020 nr 26 nr

Randvere küla, kinnistu Tammelaane ja osaliselt reformimata riigimaa detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneeringu menetlus

Käesoleva otsusega kehtestatav Tammelaane kinnistu ja osaliselt reformimata riigimaa detailplaneering sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetlus kuulub Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimiseseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 kohaselt volikogu pädevusse.

Detailplaneering algatati Tammelaane kodu OÜ 20.12.2015 avalduse alusel (registreeritud valla dokumendiregistris 21.12.2015 numbriga 10-10/7322) Viimsi Vallavolikogu 21.06.2016 otsusega nr 75 „Randvere külas, kinnistu Tammelaane ning osaliselt reformimata riigimaa detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“.

Detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (12.08.2016) ja „Harju Elu“ (5.08.2016), puudutatud isikutele edastati teave Viimsi Vallavalitsuse 20.07.2016 kirjaga nr 10-10/3572. Teade detailplaneeringu ja KSH algatamise kohta avaldati lisaks Ametlikes Teadaannetes (27.06.2016) ja valla kodulehel <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud/algatatud-detailplaneeringud>.

Kuivõrd detailplaneeringu koostamisel muudeti planeeringulahendust olulises osas (elamumaaks planeeritav maa-ala nihutati ranna ehituskeeluvööndist välja ning vähendati planeeritavate kruntide arvu), ja et KSH eelhinnangu järeldused ning Keskkonnaameti varasem seisukoht KSH algatamise vajalikkuse suhtes tuginesid varasemale planeeringuettepanekule, võttis Viimsi Vallavolikogu 9.05.2017 vastu otsuse nr 29 „Viimsi Vallavolikogu 21.06.2016 otsuse nr 75: Randvere külas, kinnistu Tammelaane ning osaliselt reformimata riigimaa detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine muutmise“ (edaspidi Otsus), millega loobuti KSH koostamisest ja ühtlasi täpsustati rohevõrgustiku alade ümberpaigutamise seonduvaid asjaolusid. Otsuse vastuvõtmisel tugines volikogu Skepast&Puhkim OÜ töödele nr 2017-0018_01 „Planeeringulahenduse alternatiivide võrdlus – mõju metsale, rohekoridorile ja haljastule“ (edaspidi Töö nr 0018) ja nr 2017-0018_02 „Keskkonnamõju

strateegilise hindamise läbiviimise vajalikkuse hinnang“. Ka Keskkonnaamet asus 06.04.2017 kirjaga nr 6-5/17/3581-2 seisukohale, et arvestades muudetud planeeringulahendust ning asjaolu, et elamud planeeritakse selliselt, et need ei jää ranna ehituskeeluvööndisse, ei ole eeldada olulise mõju avaldumist, mis nõuaks KSH menetluse läbiviimist antud detailplaneeringu menetlemise käigus. Otsus avaldati 19.05.2017 ajalehes „Viimsi Teataja“ ja Ametlikes Teadaannetes (19.05.2017).

12.06.2017 esitasid Andres Jaanus, Märt Puust ja Raivo Kaare vaide Otsuse tühistamise nõudes, sest asusid seisukohale, et detailplaneeringu menetluses KSH-st loobumine pole põhjendatud ning vaide esitajad ei nõustunud rohevõrgustiku elementide ümberpaigutamisega. Viimsi Vallavolikogu asus seisukohale, et esitatud vaie on alusetu ja jättis 29.08.2017 otsusega nr 56 vaide rahuldamata.

Detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamiseks korraldati vallamajas 26.06.2018 avalik arutelu, sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (15.06.2018) ja „Harju Elu“ (15.06.2018), puudutatud isikutele edastati teave Viimsi Vallavalitsuse 11.06.2018 kirjaga nr 10-10/3319.

Detailplaneeringu täiendatud eskiislahenduse tutvustamiseks korraldati perioodil 23.07.2018 – 21.08.2018 avalik väljapanek, mille ajal laekus detailplaneeringu kohta kuue isiku allkirjaga arvamus (registreeritud valla dokumendiregistris 21.08.2018 numbriga 10-10/3792-2). Vallavalitsus vastas 3.09.2018 kirjaga nr 10-10/3792-5 arvamuste esitajatele ja korraldas 10.09.2018 avaliku väljapaneku tulemusi tutvustava avaliku arutelu. Teave avaliku väljapaneku ja arutelu kohta avaldati ajalehtedes „Postimees“ (6.07.2018) ja „Harju Elu“ (6.07.2018), puudutatud isikutele edastati teave Viimsi Vallavalitsuse 5.07.2018 kirjaga nr 10-10/3792.

Viimsi Vallavolikogu 11.09.2018 otsusega nr 67 pikendati detailplaneeringu vastuvõtmiseks esitamise tähtaega, otsuse kohaselt tuli detailplaneering esitada vallavolikogule vastuvõtmiseks hiljemalt 9.05.2020.

Detailplaneering koostati koostöös olemasolevate ja kavandavate tehnovõrkude valdajatega, arvestades sealjuures muinsuskaitse eritingimusi, ning kooskõlastati Põllumajandusametiga, Terviseametiga, Maa-ametiga, Keskkonnaametiga, Riigimetsa Majandamise Keskusega, Muinsuskaitseametiga ja Päästeameti Põhja Päästkeskusega.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõike 4 alusel palus vald riigihalduse ministril määrata täiendavad asutused ja isikud, kellega tuleb detailplaneeringu koostamise käigus teha koostööd või keda kaasata detailplaneeringu koostamisse. Riigihalduse minister 22.01.2019 kirjaga nr 14-11/287-2 (registreeritud valla dokumendiregistris 22.01.2019 numbriga 10-10/171-1) ei pidanud vajalikuks määrata detailplaneeringule täiendavaid kooskõlastusi.

Viimsi Vallavolikogu 12.02.2019 otsusega nr 9 võeti detailplaneering vastu ja kuivõrd detailplaneering sisaldas muuhulgas ettepanekut ranna ehituskeeluvööndi (EKV) vähendamiseks puhkeotstarbeliste rajatiste püstitamiseks ehituskeeluvööndisse, esitas vald tuginedes looduskaitseaduse (LKS) § 40 lõike 4 punktile 2 Keskkonnaametile vastuvõetud detailplaneeringu alusel EKV vähendamise taotluse. Keskkonnaamet 16.04.2019 kirjaga nr 7-13/19/2949-3 nõustus ranna ehituskeeluvööndi vähendamisega, vastavalt detailplaneeringu põhijoonisel kajastatule.

20.05.2019 – 19.06.2019 korraldati vallamajas detailplaneeringu avalik väljapanek. Avaliku väljapaneku toimumisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (26.04.2019) ja „Harju Elu“ (26.04.2019), puudutatud isikutele edastati teave Viimsi Vallavalitsuse 29.04.2019 kirjaga nr 10-10/1836. Teave detailplaneeringu avaliku väljapaneku kohta ja detailplaneeringu materjal oli tutvumiseks kättesaadav ka valla kodulehel:

<https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud/vastuvoetud-ja-avalikul-valjapanekul>.

19.06.2019 saabus detailplaneeringu kohta 52 allkirjaga arvamus (registreeritud valla dokumendiregistris 19.06.2019 numbriga 10-10/1836-1), millele vald andis 21.08.2019 kirjaga nr 10-10/1836-2 oma seisukohad.

9.09.2019 korraldati avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu, sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (16.08.2019) ja „Harju Elu“ (16.08.2019), puudutatud isikutele edastati teave Viimsi Vallavalitsuse 22.08.2019 kirjaga 10-10/3444. Kuivõrd avalikul arutelul arvamusi esitanud isikud oma arvamusel ei loobunud, palus vald riigihalduse ministril viia läbi järelevalvemenetlus. Lähtuvalt PlanS § 142 lõikest 5 ja § 90 lõikest 3 kontrollib Rahandusministeerium üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldavale detailplaneeringule heakskiidu andmisel detailplaneeringu vastavust õigusaktidele, kuulab ära avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikud, kelle arvamusi ei arvestatud, ja planeeringu koostamise korraldaja ning annab nõusoleku üldplaneeringu muutmiseks.

Järelevalve teostaja korraldas 11.12.2019 arvamusi esitanud isikute ja kohaliku omavalitsuse seisukohtade ärakuulamiseks nõupidamise ning palus enne heakskiidu andmist kohalikul omavalitsusel üle kontrollida rohevõrgustiku muudatuste võrdluse joonisel kajastatud pindalad ning koostada vastav skeem digitaalselt, mis võimaldaks järelevalve teostajal ja arvamusi esitanud isikutel veenduda, et detailplaneeringuga ei vähendata rohekoridori ega haljastu nr 34 pindalaid. Pärast täpsustava materjaliga tutvumist andis riigihalduse minister 19.02.2020 kirjaga nr 14-11/287-8 heakskiidu detailplaneeringule (registreeritud valla dokumendiregistris 19.02.2020 numbriga 10-10/171-5).

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandata

Detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala asub Randvere küla põhjaosas Tammneeme küla piiril, kahe tiheasustusala vahelisel metsa-alal hajaasustuses. Planeeringuala suurus on ligikaudu 15,29 hektarit, planeeringualasse on hõlmatud 13,31 ha suurune kinnistu Tammelaane (89001:003:1939) ja osaliselt (u 1,98 ha) reformimata riigimaa. Põhjakaartest piirneb planeeringuala Muuga lahega, omades rannajoont ca 320 meetri pikkuses lõigus. Planeeringuala piirneb järgmiste katastriüksustega: Mereääre tee 62 (89001:003:0153), Mäeotsa (89001:003:1748), Tammemetsa (89001:003:1105), Tiitsu tee 5 (89001:003:1938), Tiitsu tee 7 (89001:003:1468), Tammekivi tee (89001:001:0561), Tammekivi tee L1 (89001:001:0559), Tammekalda tee L1 (89001:001:0565) ja Tammeranna (89001:001:1634).

Planeeringuala on kaetud metsaga, mis ulatub kuni kinnistu kirdeservas paikneva rannavööndini, kus levib kitsal ribal avamaastik. Planeeringualal on väga palju rändrahnusid ning ala keskosas on rohkelt kivikülve, planeeringuala läbivad ka mitmed olulised kuivenduskraavid, mis suubuvad Muuga lahte.

Reljeefilt on planeeringuala ebatasane, maapind langeb tugevalt Muuga lahe suunas (u 10-15 meetri võrra) ja mere ääres lõpeb järsakuga, millest osa on mere poolt aktiivselt murrutatav. Kogu planeeringualal jäävad absoluutkõrgused 0 ja 21 meetri vahele. Kalle on valdavalt põhja suunaline, mere ääres ka osaliselt kirde suunaline.

Planeeringualale ulatuvad ranna piiranguvöönd 200 meetrit (LKS § 37 lg 1 p 1), ehituskeeluvöönd 200 meetrit (LKS § 38 lg 2) ja veekaitsevöönd 20 meetrit (VeeS § 118 lg 2 p 1). Kuivõrd planeeringuala asub Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu¹ kohaselt

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

korduva üleujutusega alal, kohaldatakse eelnimetatud vööndite määramisel üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“² (Elamuehituse Teemaplaneering) peatükis 4.1.6 sätestatud tingimust, mille kohaselt on nimetatud vööndite arvestamise lähtejooneks (e kõrgvee piiriks) maapinna samakõrgusjoon 1,5 meetrit.

Planeeritav ala piirneb lõunast ja kagust avalikult kasutatava Tammekivi teega, mis on ühtlasi juurdepääsuteeks planeeringualale. Planeeringualast lõunasse jääb kaks kultuurimälestist (Tammneeme rannakaitsepatarei meeskonna kasarm ja Tammneeme rannakaitsepatarei), millele on moodustatud ühine kaitsevöönd ja mis katab osaliselt planeeritavat krunti pos nr 16, kuhu jäävad ka merekaitse tulepunkti patarei varemed. Kultuurimälestise kaitsevööndis kehtivad muinsuskaitseadusest tulenevad piirangud.

Detailplaneeringuga on ranna ehituskeeluvööndisse planeeritud avalikult kasutatavad teed, rannakindlustus, elektriliin ja sidekanalisatsioon, millele LKS § 38 lg 5 kohaselt ehituskeeld ei laiene, ning puhkekoht, mille ehitamiseks taotleti ranna ehituskeeluvööndi vähendamist ja millega Keskkonnaamet LKS § 40 lg 3 alusel nõustus. Kavandatav tegevus ei kahjusta ranna kaitse eesmärke, milleks on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Ranna piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ning puhketingimuste säilitamine (põhjalikum analüüs vt detailplaneeringu seletuskiri ptk 3.4.1, lk 16-18).

Detailplaneeringuga kavandatakse avalikes huvides kahe tiheasustusala (Randvere küla ja Tammneeme küla) ühendamisega jalgrajaga (detailplaneeringus krundid pos 13 ja pos 14), avalikult kasutatavaid terviseradu ning puhkamis- ja tervisesporti soodustavaid objekte (detailplaneeringus krundid pos 12, pos 13 ja pos 14), rannakindlustust ja sademevee lahendust. Planeeringuala lõunapoolne osa jagatakse üheksaks elamukrundiks (pos 1 kuni pos 9) ja määratakse kruntide ehitusõigus. Detailplaneeringuga on 19 % planeeringualast kavandatud elamumaaks (EP), 6 % tee ja tänavamaaks (LT) ja 75 % üldkasutatavaks maaks (HL). Detailplaneeringuga moodustatakse üheksa üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krunti, suurustega vahemikus 3 300 m² kuni 3 434 m², kruntidele määratakse ehitusõigus ühe kahekorruselise üksikelamu (H=8,5 meetrit) ja kuni kahe ühekorruselise abihoonete (H=5,0 meetrit) ehitamiseks, suurima lubatud ehitisealuse pinnaga 250 m² põhihoonele ja sõltuvalt krundist 50 m² kuni 100 m² abihoonetele (kruntidele pos 1 ja pos 9 on lubatud üks abihoonete).

Ehitusõiguse määramisel on arvestatud piirkonnas asuvate eluhoonete lahendusi ja Elamuehituse Teemaplaneeringuga määratud nõudeid. Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb püstitada hoonestusala piirides, põhihooned peavad krundi piirist asuma minimaalselt 7,5 meetri kaugusel ja abihooned vähemalt 5,0 meetri kaugusel, sellest tulenevalt on määratud ka hoonestusalad.

Hooned tuleb projekteerida ühtse arhitektuurse lahendusega, et kavandatavast elamualast kujuneks arhitektuurne tervik. Arhitektuurse lahenduse koostamisel tuleb arvestada ümbritsevas piirkonnas välja kujunenud iseloomulike hoonestusviiside ja materjalikasutusega. Detailplaneeringuga konkreetset hoonestusviisi ja katusekallet ei määrata, põhijoonisel on märgitud elamute ja abihoonete indikatiivsed asukohad. Kuivõrd alal on palju rändrahnepid, millest enamus on planeeritud säilitada, on hoonestuse paigutus

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

ebaihtlane, mistõttu kohustuslikku ehitusjoont detailplaneeringuga ei määrata.

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgmised uuringud: Topo-geodeetilised mõõdistustööd, Survey OÜ, töö nr 907, aprill-mai 2017. a; Planeeringulahenduse alternatiivide võrdlus – mõju metsale, rohekoridorile ja haljastule, Skepast&Puhkim OÜ, töö nr 2017-0018_01; Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimise vajalikkuse hinnang, Skepast&Puhkim OÜ, töö nr 2017-0018_02; Muinsuskaitse eritingimused Tammelaane ja reformimata riigimaa detailplaneeringule, Kivisilla OÜ, töö nr 37-17.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

Detailplaneering on üldplaneeringut muutev. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste detailplaneeringuga muutmise muuhulgas on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine PlanS § 142 lõike 1 punkti 1 tähenduses, aga ka ranna ehituskeeluvööndi vähendamise LKS § 40 lõike 4 punkti 2 tähenduses.

Detailplaneeringuga kehtestatakse muudatus Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus, millega määratud maakasutuse juhtotstarve muudetakse puhkeotstarbelisest maast osaliselt väikeelamute maaks, lisaks Elamuehituse Teemaplaneeringus, millega on kehtestatud, et elamuid tohib ehitada üksnes üldplaneeringuga määratud elamumaale, ja üldplaneeringu teemaplaneeringus „Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik“³ (Rohevõrgustiku Teemaplaneering), millega määratud haljastu nr 34 ja rohekoridori asukoht nihutatakse teemaplaneeringu järgsest asukohast kirdesse. Lisaks tehakse detailplaneeringuga ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks puhkeotstarbeliste rajatiste püstitamise eesmärgil ranna ehituskeeluvööndis.

Üldplaneeringu muutmiseks esinevad järgmised põhjendused:

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve planeeringualal on puhkeotstarbeline maa (AP), mis on sotsiaalmaa (täpsem alaliik üldmaa) ja mis tähistab elanikkonna aktiivseks puhkuseks, spordiks ja tervistuseks mõeldud hoonete, rajatiste, parkide ja muruväljakute maad. Planeeritava kinnistu Tammelaane maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Maakatastriseaduse (MaaKatS) § 18¹ lõike 9 kohaselt on maatulundusmaa põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatav maa ja maa, millel on põllu- või metsamajanduslik potentsiaal. Kuivõrd üldplaneeringu kohaselt asub maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu Tammelaane üldplaneeringu kohasel puhkeotstarbelisel maal, mis on üldkasutatav maa, ja lisaks rohevõrgustiku alal, kus rohevõrgustiku toimimiseks eeldatakse olemasoleva loodusliku kasvukeskkonna valdavas ulatuses säilimist, siis põllumajanduslikuks tootmiseks ega metsamajanduslikuks otstarbeks kinnistut kasutada ei saa. Seega välistavad kehtivad üldplaneeringu tasandi planeeringud planeeritava kinnistu Tammelaane sihtotstarbelise kasutamise maatulundusmaana ja detailplaneeringu üheks ülesandeks on lahendada üldplaneeringuga määratud eesmärgi elluviimine – detailplaneeringuga on rekreatiivsetel eesmärkidel määratud ülekaalukas osa planeeringualast (75 %) üldmaaks.

MaaKatS § 18¹ lõike 12 punkti 2 kohaselt on üldkasutatav maa avalikult kasutatav, üldjuhul hooneteta maa, millel võivad paikneda üksnes abihooned, sealhulgas haljasala ja pargi maa, supelranna maa, rahvapeo- ja kokkutulekuväljaku maa, lautri maa, laste mänguväljaku maa,

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

spordiplatsi ja terviseraja maa ning kalmistu maa. See tähendab, et maa peaks olema avalikult kasutatav. Kuivõrd kinnistu Tammelaane on eraomandis, ei saa kinnistu avalikku kasutust ilma omaniku vastava nõusolekuta tagada. Detailplaneeringu menetluses lepiti maaomanikuga kokku kinnistu Tammelaane avaliku kasutuse tingimustes, sealhulgas terviseraja ehituskohustustes ja detailplaneeringuga moodustatava ranna-äärse krundi, millele on planeeritud külasid ühendav tee (pos 13, suurusega 11 085 m²), vallale tasuta võõrandamises. Leping sõlmiti 4.09.2019 Liivi Laos`e notaribüroos ja on registreeritud valla notariaalpepingute registris 4.09.2019 numbriga 2-10.2/776.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise avalik huvi seisneb Randvere küla ja Tammneeme küla vahelise avalikult kasutatava jalgteel liikumisradade planeerimises, avalikult kasutatava rekreatsiooniala määramises, rannakindlustuse ja puhkeotstarbeliste rajatiste planeerimises ja piirkonna sademevee ärajuhtimissüsteemi toimimise tagamises, millede võimaldamise kokkuleppeks on kinnistu üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe osaline muutmine väikeelamute maaks ning üheksa üksikelamukrundi planeerimine kinnistu omaniku huvides. Vallavolikogu hinnangul on üldplaneeringu muudatuste sisu ja ulatus proportsionaalne ja tasakaalus detailplaneeringuga üldistes huvides lahendatavate ülekaalukate avalike eesmärkidega.

Üldplaneeringu muutmisega kaasneb ühtlasi muudatus Elamuehituse Teemaplaneeringu peatükis 4.1, millega on sätestatud, et kõik elamud Viimsi vallas peavad asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal ja väljapoole elamumaad uusi elamuid ja nende abihooned rajada ei ole lubatud. Detailplaneeringuga kehtestatakse muudatus nimetatud sätte osas, kuivõrd elamukrundid planeeritakse maa-alale, mis ei ole üldplaneeringuga elamumaaks määratud.

Elamumaaks planeeritava maa-ala asukohavalik kinnistul lähtub Töö nr 0018 järeldustest. Esialgsete kavatsuste kohaselt sooviti elamukrundid planeerida ranna äärde, mis jäi haljastust nr 34 ja rohevõrgustiku koridorist väljapoole, kuid mis asus ranna piiranguvööndis ning ehituskeeluvööndis. Detailplaneeringu koostamisel kaaluti prima võimaliku lahenduse leidmiseks erinevaid variante ja analüüsiti nende mõju keskkonnale. Töös nr 0018 jõuti järeldusele, et eelistatud on planeeringulahenduse alternatiiv, mille kohaselt elamukrundid paiknevad planeeritava maa-ala keskosas ja kus neid on arvuliselt vähem, sel juhul häviks pindalaliselt väiksem metsala ning säiliks kompaktne looduslik rannikulähedane mets. Lisaks seisneb sellise valiku positiivne mõju asjaolus, et elamukruntide rajamisel kinnistu keskossa jääb avalikkusele kasutada rohkem vahetut ranna-ala. Selline lahendus tingis ka Rohevõrgustiku Teemaplaneeringu muutmise.

Rohevõrgustiku Teemaplaneeringu kohaselt asuvad detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala maismaa poolisel alal, kuhu käesoleva otsusega kehtestatava detailplaneeringuga on planeeritud elamukrundid, haljastu nr 34 ja rohekoridor. Detailplaneeringuga kehtestatakse muudatus teemaplaneeringus, mille kohaselt haljastu nr 34 ja rohekoridor nihutatakse ida suunas vahetule ranna-alale, säilitades nende toimivuse ning suurendades samas ka nende pindala (pindala suureneb rohekoridori puhul 850 m² ja haljastu puhul 11 150 m²).

Detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitati detailplaneeringu kohta 52 allkirjaga arvamus, mis puudutas nelja teemat ja ettepanekut: 1) külasid ühendava tee planeerimisega seonduv (arvamuse esitajate arvates pidanuks detailplaneering andma külasid ühendava tee tehnilise lahenduse ka väljapoole planeeritavat ala ja nägema ette selle reaalse elluviimise, muuhulgas seati kahtluse alla planeeringualale jääva ranna-äärse tee avaliku kasutamise võimalus tulevikus); 2) haljastu laiendamise seonduv (rohevõrgustiku toimivuse paremaks tagamiseks tehti ettepanek laiendada kavandatava haljastu piire nii, et see hõlmaks täielikult ka planeeringulahenduse krundi pos 11); 3) rohekoridori laiendamisega seonduv (tehti

ettepanek laiendada ja jätkata kavandatavat rohekoridori ka planeeringulahenduse krundile pos 16, kuivõrd leiti, et see tagab rohevõrgustiku parema sidususe); ja 4) planeeringuala kruntide tulevase omandikuuluvusega seonduv (tehti ettepanek planeeringulahenduse kruntide pos 11 ja pos 12 vallale üleandmise kohta enne detailplaneeringu kehtestamist).

Vallavolikogu on avalikul väljapanekul esitatud ettepanekutega arvestamise suhtes järgmistel seisukohtadel:

- 1) Detailplaneeringuga kavandatava ühendustee ehitamist, selle aluse maa vallale tasuta võõrandamist, terviseraja avalikku kasutust ja muid detailplaneeringu elluviimisega seonduvaid kohustusi tagav notariaalne leping sõlmiti 4.09.2019 Liivi Laos`e notaribüroos (registreeritud valla notariaallepingute registris 4.09.2019 numbriga 2-10.2/776), seega on perspektiivse külasiid ühendava tee kasutamine lepinguga tagatud ja puudub alus kahelda vastupidises. Väljapoole planeeritava ala piire jäävaid küsimusi aga ei saa lahendada käesoleva otsusega kehtestatava detailplaneeringuga, sest detailplaneering on koostatud ja kehtestatakse üksnes kinnistu Tammelaane ja osaliselt reformimata riigimaa ulatuses (planeeringuala on tähistatud detailplaneeringu põhijoonisel lilla kriipspunktjoonega). Kehtestatava detailplaneeringuga kavandatud perspektiivse tee Mereääre teega ühendamise tehniline lahendus sõltub edasisest koostööst planeeringualaga piirneva kinnistu Mereääre tee 62 omanikuga ja toimub eraldi projekti raames. Käesolev detailplaneering loob selleks väga head eeldused, kuivõrd just Tammelaane kinnistul paikneb ülekaalukas osa perspektiivsest ühendusteest, millele arvamuste esitajate ettepanekut arvestades moodustati detailplaneeringuga 11 085 m² üldkasutatava maa krunt ja mille vald omandab ülalviidatud notariaalse lepingu alusel.
- 2) Detailplaneeringuga nihutati rohevõrgustiku haljastu nr 34 oma seniselt asukohalt rannaäärsele alale, mis on detailplaneeringu põhjenduste kohaselt ka suurema rekreatiivse väärtusega, pidades silmas ala üldplaneeringu kohast maakasutuse juhtotstarvet puhkeotstarbelise maana. Ühtlasi suureneb selle muudatusega haljastu pindala seniselt 59 506 m²-lt 70 656 m²-le. Vallavolikogu on seisukohal, et kuivõrd detailplaneeringuga kavandatava krundi pos 11 sihtotstarve on looduslik maa (HL), kus säilib olemasolev taimestik ning metsakooslus ja kus ehitiste püstitamine pole lubatud, on see looduses liikuvatele loomadele vabalt kasutatav ja krundi määramine rohevõrgustiku koosseisu pole antud juhul vajalik, sest ei muuda ega mõjuta mingil moel rohevõrgustiku senist toimivust.
- 3) Detailplaneeringu kohase krundi pos 16 planeeritud sihtotstarve on looduslik maa (HL) ja see tagab krundi toimimise loodusliku alana olemata sealjuures rohevõrgustiku koosseisus. Rohekoridor on oma olemuselt kompaktne ribastruktuur, mis on detailplaneeringuga kavandatud planeeringuala rannaäärsele alale ja mille laius lähtub Rohevõrgustiku Teemaplaneeringust. Krundile pos 16 ei ole piirdeid kavandatud ja loomade vaba liikumine ning olemasoleva looduskeskkonna toimimine (sh taimestiku säilimine) krundil on võimalik ka krundi rohevõrgustiku koosseisu kaasamata. Volikogu hinnangul ei annaks krundi liitmine rohevõrgustikku lisaväärtust, nii nagu see ka ei ohusta rohevõrgustikust väljajäävana võrgustiku toimimist enam kui olles rohevõrgustiku osa.
- 4) Kinnistu omanikuga sõlmiti notariaalne leping, mille kohaselt võõrandatakse krunt pos 13 tasuta vallale, kruntide pos 11 ja pos 12 vallale võõrandamist ei pea volikogu vajalikuks, krundile pos 12 kavandatud terviserada on lepingu kohaselt avalikult kasutatav. Lepingu täitmine on võimalik üksnes pärast detailplaneeringu kehtestamist.

Kokkuvõttes on vallavolikogu seisukohal, et detailplaneering, millega lahendatakse eramaal asuva üldplaneeringu kohase puhkeotstarbelise maa avaliku kasutamise tingimused,

sealhulgas terviseradade ja puhkeotstarbeliste rajatiste avalik kasutus, planeeritakse ranna-alale avalikult kasutatav jalgteed, et tulevikus luua Randvere küla ja Tammneeme küla vaheline ühendus, planeeritakse rannakindlustus ja lahendatakse piirkonna sademeveesüsteemide toimimine, on koostatud kooskõlas üldsuse üldiste eesmärkidega ja lähtudes avalikest huvidest ja detailplaneeringuga avalikes huvides lahendatavad küsimused kaaluvad üles üldplaneeringu muutumatul kujul kehtima jäämise.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud liigilt üldisemate planeeringutega, välja arvatud osas, millega tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks. Samuti on täidetud planeerimiseseadusega detailplaneeringu menetlusele kehtestatud 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 ning detailplaneeringu koostamise menetluse üle teostas järelevalvet riigihalduse minister, kes andis heakskiidu detailplaneeringu kehtestamiseks. 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, planeerimiseseaduse § 139 lõikest 1, haldusmenetluse seaduse § 53 lõike 1 punktidest 2 ja 4, § 53 lõike 2 punktist 3 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimiseseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 3 ning lähtudes vallavolikogu maa- ja planeerimiskomisjoni ning keskkonna- ja heakorralduskomisjoni seisukohtadest, Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Viimsi vallas, Randvere külas, kinnistu Tammelaane ja osaliselt reformimata riigimaa detailplaneering (Skepast&Puhkim OÜ projekti nr 2017_0018, põhijoonise kuupäev 15.07.2019), millega tehakse ettepanek Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe osaliseks muutmiseks puhkeotstarbelisest maast väikeelamute maaks ja sellega kaasnevalt muudetakse üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ peatükis 4.1 sisalduvat tingimust, mille kohaselt kõik elamud Viimsi vallas peavad asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal ning et väljapoole elamumaad uusi elamuid ja nende abihooned rajada ei ole lubatud, lisaks üldplaneeringu teemaplaneeringus „Miljööväärtslikus alad ja rohevõrgustik, mille kohase haljastu nr 34 ja rohekoridori asukohta muudetakse, nihutades need ida suunal ranna-alale. Detailplaneeringuga moodustatakse 9 (üheksa) üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krundi (pos 1 – pos 9), suurustega vahemikus 3 300 m² kuni 3 434 m², kruntidele määratakse ehitusõigus ühe kahekorruselise üksikelamu (H=8,5 meetrit) ja kuni kahe ühekorruselise abihoonena (H=5,0 meetrit) ehitamiseks, suurima lubatud ehitisealuse pinnaga 250 m² põhihoonele ja sõltuvalt krundist 50 m² kuni 100 m² abihoonetele. Lisaks moodustatakse 1 (üks) 11 085 m² suurune loodusliku maa kasutamise sihtotstarbega krunt (pos 13) avaliku tee ja puhkeala ehitamiseks ranna-alale (pingid, kiige, prügikastid jmt püstitamiseks ning rannakindlustuse rajamiseks), 2 (kaks) loodusliku maa krundi (pos 12 ja pos 14) avalikult kasutatava terviseraja ehitamiseks, 3 (kolm) loodusliku maa krundi (pos 11, pos 16 ja pos 17) ja 2 (kaks) tee ja tänava maa krundi (pos 10 ja pos 15) alljärgnevate kõrvaltingimustega:
 - 1.1. vallas on õigus detailplaneering tunnistada kehtetuks, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 04.09.2019 sõlmitud notariaalset lepingut nr 1809;

- 1.2. vallal on õigus keelduda detailplaneeringu kohastele ehitistele kasutusloa andmisest, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 04.09.2019 sõlmitud notariaalset lepingut nr 1809, milles on muuhulgas kokkulepitud detailplaneeringu elluviimise tegevuskavas.
2. Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti 04.09.2019 Tallinna notari Liivi Laos notaribüroos detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga võlaõiguslik leping (notari ametitegevuse raamatu registri nr 1809, registreeritud valla notariaallepingute registris 4.09.2019 numbriga 2-10.2/776), millega muuhulgas lepitati kokku PlanS § 131 sätestatud valla kohustuste arendajale üleandmisest, jagamisel tekkiva kinnistu (detailplaneeringu kohase krundi pos 13) tasuta vallale võõrandamisest, tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse seadmises Viimsi valla kasuks kinnistul (detailplaneeringu kohasel krundil pos 12) liikumiseks ja isikliku kasutusõiguse seadmises sademeveekraavide omamiseks ja hooldamiseks neljale detailplaneeringu kehtestamisejärgselt moodustatavale kinnistule (detailplaneeringu kohastel kruntidel pos 6, pos 10, pos 11 ja pos 17).
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
Volikogu esimees