

# VIIMSI VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Viimsi

15. detsember 2020 nr 68

Prangli saarel, Idaotsa külas, kinnistu Loigu  
mets 1 detailplaneeringu kehtestamine

### Detailplaneeringu menetlus

Prangli saarel, Idaotsa külas, kinnistu Loigu mets 1 detailplaneering algatati kinnistu kaasomaniku avalduse (registreeritud valla dokumendiregistris 11.05.2017 nr 10-10/2209) alusel Viimsi Vallavolikogu 13.03.2018 otsusega nr 20. Sama otsusega jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Algamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (23.03.2018) ja „Harju Elu“ (20.04.2018) ning veebilehel „Ametlikud teadaanded“, puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 17.04.2018 kirjaga nr 10-10/2226.

Enne detailplaneeringu algatamist sõlmiti Viimsi Vallavalitsuse ja kinnistu omanike vahel kokkulepe (allkirjastatud 30.10.2017, registreeritud valla dokumendiregistris nr 2-10.1/748), milles lepiti kokku Loigu mets 1 kinnistu jagamise teel tekkiva transpordimaa sihtotstarbega kinnistu, ligikaudse pindalaga 107 m<sup>2</sup> tasuta vallale üleandmises.

Detailplaneeringu eskiislahendust tutvustati vallamajas ja valla kodulehel 29.10-27.11.2018, sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (12.10.2018) ja „Harju Elu“ (12.10.2018) ning veebilehel „Ametlikud teadaanded“, puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 12.10.2018 kirjaga nr 10-10/5637. Avaliku väljapaneku ajal arvamusi ei laekunud ja sellest tulenevalt detailplaneeringu eskiislahenduse avalikku arutelu ei korraldatud.

Detailplaneering koostati koostöös kinnistu omanikega, olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega ning kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästkeskusega (20.02.2019).

Detailplaneering saadeti Rahandusministeeriumisse järelevalve teostamiseks (22.02.2019 kiri nr 10-10/834), järelevalve teostaja ei pidanud täiendavate kooskõlastuste määramist vajalikuks (11.03.2019 kiri nr 14-11/1381-2).

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavolikogu 12.11.2019 otsusega nr 63 ja korraldati perioodil 6.12.2019 - 6.01.2020 avalik väljapanek. Vastuvõtmisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (22.11.2019) ja „Harju Elu“ (22.11.2019), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 19.11.2019 kirjaga nr 10-10/5213. Avaliku väljapaneku ajal arvamusi ei laekunud ja sellest tulenevalt detailplaneeringu lahendust tutvustavat

avalikku arutelu ei korraldatud.

Detailplaneeringu kehtestamiseks küsiti Rahandusministeeriumilt heakskiitu (5.02.2020 kiri nr 10-10/615), mille peale järelevalve teostaja palus oma kirjas (5.03.2020 kiri nr 14-11/913-2) välja selgitada, kas detailplaneeringu puudutatud isikute ringis on neid, keda ei ole planeeringu avalikustamisest teavitatud ning põhjendada, miks ei korraldatud detailplaneeringu avalikku väljapanekut Prangli saarel.

Detailplaneeringu lahenduse teine avalik väljapanek korraldati 6.07 - 6.08.2020 Prangli saarel, kohalikus raamatukogus. 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 10-10/3374. Avaliku väljapaneku ajal arvamusi ei laekunud ja sellest tulenevalt detailplaneeringu lahendust tutvustavat avalikku arutelu ei korraldatud.

Detailplaneeringu kehtestamiseks küsiti Rahandusministeeriumilt heakskiitu (15.09.2020 kiri nr 10-10/615-2). Detailplaneeringu kehtestamiseks andis Rahandusministeerium heakskiidu (15.10.2020 kiri nr 14-11/913-4).

Detailplaneeringu koostamiseks on teostatud järgnevad uuringud: OÜ GEO S.T. poolt koostatud maa-ala plaani mõõdistus tehnoorkudega (5.04.2017 töö nr. 21M6003) ja OÜ Aktiniidia poolt koostatud dendroloogiline hinnang (28.05.2018 töö nr 20/18).

Detailplaneeringu avalikes huvide elluviimiseks sõlmiti 30.05.2019 huvitatud isikute ja Viimsi valla vahel Tallinna notar Priidu Pärna büroos jagamise tulemusel tekkiva kinnistu võlaõiguslik tasuta võõrandamisleping (notari ametitegevuse registri nr 2200, registreeritud valla dokumendiregistris nr 2-10.2/466). Loigu mets 1 kinnistu jagamise teel moodustatav transpordimaa sihtotstarbega kinnistu suurusega 107 m<sup>2</sup> antakse üle Viimsi vallale.

#### Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Planeeritav ala hõlmab Prangli saarel, Idaotsa külas asuvat kinnistut Loigu mets 1 (katastritunnus 89001:002:0244, 100 % maatulundusmaa, suurus 20900 m<sup>2</sup>). Planeeritav kinnistu paikneb Idaotsa küla keskel, on ümbritsetud olemasolevate elamutega lõunast ning läänest, põhja poole jääb Prangli kauplus ning idasse rannani ulatuv metsamassiiv. Planeeritav maa-ala on hoonestamata ja valdavas ulatuses kõrghaljastatud. Planeeringuala läbib olemasolev sõidutee (Estali tee), mis loob loogilise piiri Idaotsa küla asustusala ja rannikuäärse kaitsemetsa vahel.

Detailplaneeringuga moodustatakse üks üksikelamu maa kasutamise sihtotstarbega krunt (EP) suurusega 3300 m<sup>2</sup>, üks tee ja tänava maa krunt (LT) suurusega 107 m<sup>2</sup> ja üks loodusliku maa (HL) sihtotstarbega krunt suurusega 17472 m<sup>2</sup>. Üksikelamumaa krundile antakse ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks ehitisealuse pinnaga kokku 300 m<sup>2</sup>, millest elamu ehitisealune pind on kuni 150 m<sup>2</sup>. Planeeritud elamukrundile pääseb juurde kahelt poolt: Kelnase teelt ja Estali teelt.

Planeeritav ala jääb osaliselt ranna ehituskeelu- ja piiranguvööndisse (200 m). Keeluvööndisse jääval osal ehitustegevust ei kavandata. Keeluvööndisse jääb osa loodusliku maa sihtotstarbega krundist.

## Vastavus üldplaneeringule ja põhjendus detailplaneeringu kehtestamiseks

Detailplaneering on üldplaneeringut muudev. Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste detailplaneeringuga muutmine muuhulgas on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine.

Prangli saare üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve on Loigu mets 1 kinnistu läänepoolses – Kelnase tee poolses osas ärimaa (Ä) ning idapoolses osas kaitsealune maa - kaitsemets (H).

Detailplaneeringuga moodustatav teemaa (LT) ja loodusliku maa (HL) krunt järgivad kehtivat Prangli saare üldplaneeringut, kuivõrd olemasolev Estali tee on üldplaneeringus käsitletud perspektiivse ühendusteena ning sellest merepoole jääv metsala kaitsemetsana (H).

Kehtestatava detailplaneeringuga muudetakse Prangli saare üldplaneeringut maakasutuse juhtotstarbe osas planeeritava ala läänepoolses küljes, kuhu üldplaneering näeb ette ärimaa, aga planeeritakse üksikelamukrunt.

Detailplaneering sisaldab vastuolu ka üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“, mille kohaselt on elamukrunti lubatud moodustada üksnes üldplaneeringuga määratud elamumaale.

Detailplaneeringu kehtestamisel tuleb arvestada olulise avaliku huviga, milleks on moodustatava teemaa krundi omandamine avalikes huvides. Valla eesmärk on omandada järk-järgult Estali teemaa, mis on ajalooline külatee - juurdepääs paljudele kruntidele. Liikumisvõimaluste kindlustamiseks ja juurdepääsude tagamiseks saare peamiste teede valla omandisse saamine on ka kehtivas Prangli saare üldplaneeringus kajastatud eesmärk.

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. Hoonestuse planeerimisega Loigu mets 1 kinnistu külakeskuse poolsesse ossa tihendatakse olemasolevat külakeskkonda. Ärifunktsioonid on koondumas Kelnase sadama piirkonda ning arvestades saare väiksuse ja rahvastiku vähesusega ei ole ärifunktsiooni laiendamine Prangli kaupluse kõrval asuval kinnistul enam aktuaalne. Detailplaneeringu elluviimisel korrastatakse saare infrastruktuuri ja võimaldatakse Prangli juurtega inimestele saarele suvekodu rajada. Arvestades, et planeeringulahendus on külakeskkonda sobiv ja täiustav ning kogukonna vastuseis puudub (lahendust on avalikustatud kolm korda), on detailplaneeringu esitatud kujul kehtestamine põhjendatud.

Kehtestatavas detailplaneeringus on täidetud planeerimisseadusega 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.

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 ja § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 139 lõike 1, haldusmenetluse seaduse § 53 lõike 1 punktid 2 ja 4 ning lõike 2 punkti 3 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 Prangli saarel, Idaotsa külas, kinnistu Loigu mets 1 detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ, töö nr 06-18). Detailplaneeringuga moodustatakse üks üksikelamu maa kasutamise sihtotstarbega krunt (EP) suurusega 3300 m<sup>2</sup>, üks tee ja tänava maa krunt (LT) suurusega 107 m<sup>2</sup> ja üks loodusliku maa (HL) sihtotstarbega krunt suurusega 17472 m<sup>2</sup>. Üksikelamumaa krundile antakse ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks alljärgnevate kõrvaltingimustega:
  - 1.1 Vallal on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 30.05.2019 sõlmitud notariaalset lepingut nr 2200.
  - 1.2 Vallal on õigus keelduda detailplaneeringu kohastele ehitistele kasutusloa andmisest kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 30.05.2019 sõlmitud notariaalset lepingut nr 2200, milles on muuhulgas kokku lepitud detailplaneeringu tegevuskavas.
2. Detailplaneeringu avalikes huvide elluviimiseks sõlmiti 30.05.2019 huvitatud isikute ja Viimsi valla vahel Tallinna notar Priidu Pärna büroos jagamise tulemusel tekkiva kinnistu võlaõiguslik tasuta võõrandamisleping (notari ametitegevuse registri nr 2200, registreeritud valla dokumendiregistris nr 2-10.2/466). Loigu mets 1 kinnistu jagamise teel moodustatav transpordimaa sihtotstarbega kinnistu suurusega 107 m<sup>2</sup> antakse üle Viimsi 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)

Urve Palo  
Vallavolikogu aseesimees