



VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

13. juuni 2023 nr 26

Püünsi külas, kinnistu Altsauna lauter ja mereala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine

Detailplaneeringu menetlus

Püünsi Külaselts MTÜ esitas 12.01.2017 vallavalitsusele avalduse detailplaneeringu algatamiseks Püünsi külas kinnistul Altsauna lauter, eesmärgiga rajada kinnistule ja sellega piirnevale merealale väikesadam. Vallavalitsuse 18.01.2017 planeerimiskomisjon tegi avaldajale ettepaneku laiendada planeeringuala naaberkinnistule Klaukse-Peetri, et luua sadamaalale ruumiliselt parem ja terviklikum lahendus.

Detailplaneering kinnistutel Altsauna lauter ja Klaukse-Peetri algatati Viimsi Vallavolikogu 12.12.2017 otsusega nr 100 Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu¹ (Üldplaneering) kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks looduslikust rohumaast sadama maaks. Sama otsusega jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) detailplaneeringule, kuivõrd KSH eelhinnangu järelduste ning Muinsuskaitseameti 13.11.2017 kirjas nr 1.1-7/2655-1 ja Keskkonnaameti 23.11.2017 kirjas nr 6-5/17/12188-2 toodud seisukohtadele tuginedes ei kaasne detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisel keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanjuhtimissüsteemi seaduse § 2² mõistes olulist keskkonnamõju.

Detailplaneeringu algatamisest ja KSH algatamata jätmisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (12.01.2018) ja „Harju Elu“ (12.01.2018), kaasatud isikutele edastati teave Viimsi Vallavalitsuse 08.01.2018 kirjaga nr 10-10/171. Teade detailplaneeringu algatamise ja KSH algatamata jätmise kohta avaldati lisaks Ametlikes Teadaannetes (16.12.2017) ja valla kodulehel (<https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud/algatatud-detailplaneeringud>).

Detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamiseks korraldati 02.09.2019 kuni 02.10.2019 avalik väljapanek. Avaliku väljapaneku toimumise kohta avaldati teated ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (16.08.2019) ja „Harju Elu“ (16.08.2019), kaasatud isikuid teavitati Viimsi Vallavalitsuse 15.08.2019 kirjaga nr 10-10/3365. Teave avaldati lisaks valla kodulehel <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud/eskiisid-avalikul-valjapanekul>.

¹ Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1): https://www.viimsivald.ee/sites/default/files/inline-files/Viimsi%20mandriosa%20%C3%9CP%20korrigeeritud%20kaart_2022_600dpi_ALLKIRJAGA.pdf

Avalikul väljapanekul esitati eskiislahenduse kohta üks kirjalik arvamus. Vald andis arvamuse kohta oma põhjendatud seisukoha ning 28.09.2020 korraldati avalik arutelu. Arutelu toimumisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (11.09.2020) ja „Harju Elu“ (11.09.2020), kaasatud isikutele edastati teave Viimsi Vallavalitsuse 10.09.2020 kirjaga nr 10-10/4820.

22.12.2020 laekus kinnistu Klaukse-Peetri omaniku avaldus detailplaneeringu eskiislahendusele antud allkirja peatamise kohta. Sellest tulenevalt lõpetati Viimsi Vallavolikogu 20.04.2021 otsusega nr 17 detailplaneeringu menetlus kinnistul Klaukse-Peetri.

Detailplaneeringu koostamise lõpetamisest kinnistul Klaukse-Peetri teavitati kinnistu omanikku Viimsi Vallavalitsuse 26.04.2021 kirjaga nr 10-10/2306, avalikkust teavitati ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (05.07.2021) ja „Harju Elu“ (05.07.2021) ja kaasatud isikutele edastati teave Viimsi Vallavalitsuse 03.05.2021 kirjaga nr 10-10/2448.

Detailplaneering koostati koostöös olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega ja kooskõlastati Kaitseministeeriumiga (03.12.2021 kiri nr 12-1/21/4250), Politsei- ja Piirivalveametiga (15.12.2021 kiri nr 1.11-11/538-4), Muinsuskaitseametiga (30.09.2021 kiri nr 5.1-17.5/3429-1), Päästeametiga (16.12.2021 digiallkiri), Transpordiametiga (13.12.2021 kiri nr 7.1-2/21/27455-2) ja Maa-ametiga (14.12.2021 kiri nr 6-3/21/18105-2).

Riigihalduse minister 16.03.2022 kirjaga nr 15-3/2257-2 määras detailplaneeringu täiendava kooskõlastamise vajaduse Keskkonnaametiga. Keskkonnaamet kooskõlastas detailplaneeringu 21.12.2022 kirjaga nr 6-2/22/5177-4.

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala asub Viimsi poolsaare läänerannikul Püüsi küla põhjaosas ning hõlmab kinnistut Altsauna lauter (89001:001:0544) ja sellega piirnevat mereala. Planeeringuala suurus on 5 535 m². Planeeringualaga piirnevad järgmised kinnistud: Rohuneeme tee 95 (89001:003:2891), 11251 Viimsi-Rohuneeme tee (89001:024:0005), Rohuneeme tee L6 (89001:001:1604) ja Klaukse-Peetri (89001:003:0252).

Planeeritava kinnistu maapind on suhteliselt tasase reljeefiga, maapinna kõrgusmärk jääb vahemikku 0.00 kuni 1.50. Planeeringuala maismaa osa on korduva üleujutusega ala, kõrg- ja madalhaljastust sellel ei kasva, kuid kuivaperioodil võib maapind olla kaetud muru ja kõrkjatega. Planeeringualale jääv mereala on suhteliselt madal, seetõttu nähakse detailplaneeringuga ette merepõhja süvendamine, et luua paatide jaoks sobivad hoiukoha tingimused.

Detailplaneeringuga määratakse sadamakrundi piirid ja ehitusõigus väikesadama toimimiseks vajalikule taristule, sh määratakse ehitusõigus lainekaitsemuulide ja slippide ehitamiseks, samuti tingimused paatide hoiukoha süvendamiseks. Detailplaneeringuga määratakse liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, keskkonnakaitselised tingimused, tuleohutusabinõud ja kuritegevuse riske vähendavad abinõud.

Detailplaneeringu algatamise otsuses loetletud eesmärkidest ei käsitleta detailplaneeringus faarvaatri süvendamist ega rannakindlustuse rajamist, kuivõrd menetluse käigus muutunud planeeringulahenduse kohaselt on sadama akvatoorium kavas viia rannast kaugemale. Seal on mere sügavus piisav ning vajadus faarvaatrit süvendada puudub.

Samuti puudub vajadus rajada täiendavat rannakindlustust, kuivõrd planeeringuala põhjapiiril asuvale naaberkinnistul Rohuneeme tee 95 merepiiril on rannakindlustus juba rajatud ning

lõunapiiril asuv kinnistu Klaukse-Peetri merepiir on kaitstud maakividest valliga. Kivivall Rohuneeme maantee kaitseks on rajatud ka kinnistule 11251 Viimsi-Rohuneeme tee.

Planeeritav sadam koosneb kahest akvatooriumit kaitsvast poolringi kujulisest lainemurdjast, ühendusest maaga, kus asub juurdepääsutee kaidetele ja autode parkimiskohad, ja sadama keskel asuvast tehissaarest, millelt hargneb ühendus ujukaidetele, mis on käiguteede abil kaldaga püsivalt ühendatud. Sadamasse on kavandatud 40 paadikohta, tehissaarele on määratud ehitusõigus ühe hoone (kohvik) püstitamiseks.

Detailplaneeringuga on planeeritud kaks krunti, mis moodustavad ühe terviku, eraldi need toimida ei saa. Krunt pos 1 sihtotstarve on sadama maa, krundi suurus on 5 116 m². Krunt moodustatakse kinnistust Altsauna lauter (599 m²) ja täidetavast merealast (riigimaa) ning hõlmab Altsauna lautri kinnistut, rajatavaid lainemurdjaid ja parkimisala.

Krunt pos 2 sihtotstarve on sadama maa, krundi suurus on 419 m² ja see moodustatakse täidetavast merealast. Krunt kujutab endast lainemurdjatega ümbritsetud sadama akvatooriumi keskele kavandatavat tehissaart, kust on ühendused ujukaidetele. Tehissaar on käiguteede abil kaldaga püsivalt ühendatud. Tehissaarele on detailplaneeringuga määratud ehitusõigus suvekohviku püstitamiseks, suurima lubatud ehitisealuse pinnaga 100 m². Hoone suurim lubatud korruste arv on 1 ja hoone kõrgus on kuni 5,0 meetrit.

Kohviku püstitamiseks tehissaarele tehakse detailplaneeringuga ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks, sest kohvik ei ole otseselt sadama sihtotstarbeliseks kasutuseks vajalik ehitus, mistõttu ei saa hoone püstitamisele kohaldada looduskaitseaduse (LKS) § 38 lõike 5 punkti 2 kohast erisust. Taotlus ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks esitatakse vastuvõetud detailplaneeringu alusel Keskkonnaametile, lähtudes LKS § 40 lõike 4 punktist 2.

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgmised uuringud: Geodeetilised uurimistööd, Radiaan OÜ töö nr 359G18, 08.12.2018; Hüdrograafilised mõõdistustööd Lotrell Service OÜ töö 28.11.2018; Altsauna lauter ja Klaukse-Peetri kinnistutel asuva sadama lainetuse hindamine, OÜ Corson töö nr 1831; Püüsi sadama rannaprotsesside analüüs, OÜ Lainemudel Töö nr 1910; Püüsi sadama rannaprotsesside analüüs, OÜ Lainemudel Töö nr 2121; Sadama eskiislahendus, OÜ Corson, Toomas Liiv; Altsauna lauter kinnistu detailplaneeringu ala rohevõrgustiku toimivuse analüüs, Lemma OÜ, 08.07.2021; Altsauna Lautri ümbruse rannõlva setted ja nende liikumise võimalik mõju, koostaja TLÜ Ökoloogia keskus.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Detailplaneering on üldplaneeringut muutev. Üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu menetlus kuulub Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 kohaselt volikogu pädevusse.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste detailplaneeringuga muutmine on muuhulgas üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine PlanS § 142 lõike 1 punkti 1 tähenduses, samuti ranna ehituskeeluvööndi vähendamine looduskaitseaduse § 40 lõike 4 punkti 2 tähenduses.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtestada muudatus Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus, mille kohane loodusliku rohumaa juhtotstarve muudetakse tootmiskaaks (sadamamaaks), eesmärgiga ehitada kinnistule väikesadam. Ühtlasi tehakse detailplaneeringuga ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks planeeritava sadama territooriumile rannakohviku hoone püstitamiseks.

Kohaliku kogukonna liikmed on avaldanud soovi rajada piirkonda väikesadam, kus oleks võimalus hoida paate turvaliselt. Detailplaneeringu koostamine ehitusõiguse määramiseks väikesadamale on ruumiliselt põhjendatud, kuna kinnistu on hästi ligipääsetav ja seal juba paikneb olemasolev lauter, mida merele pääsuks kasutatakse.

Vajadus paadihoiukohtade järele ajas kasvab ja kuivõrd paadiomanikke lisandub pidevalt juurde, ei kata olemasolevate väikesadamate võrgustik kasvavat nõudlust sadamakohtade järele. Detailplaneeringuga on kavandatud nelikümmend paadihoiukohta, neist kaksikümmend neli on ette nähtud kuni kuue meetristele alustele ja kuusteist kohta kuni kaheksa meetristele alustele. Politsei- ja Piirivalveameti ettepanekust lähtudes on mereturvalisuse tagamiseks kavandatud ka üks täiendav (vakantne) paadihoiukoht merepäästekaatrile.

Viimsi valla arengukava ja eelarvestrateegia 2021–2025 (Arengukava) on olulisemate tegevustena merenduse valdkonnas seadnud eesmärgiks muuhulgas väikesadamate taristu ja võrgustiku arendamise ja veesõidukite hoiuvõimaluste ning merelepääsu võimaluste laiendamise. Arengukavas juhitakse tähelepanu, et valla elanikele kuuluvate väikelaevade (paadid ja purjekad) arv kasvab jõudsalt. Kui 2009. aastal kuulus viimsilastele 397 alust, siis 2019. aastal oli valla elanike omanduses üle kahe korra rohkem aluseid, ehk 871 mootorpaati ja jahti. Eeldatakse, et aluste arvu jätkuv kasv sarnases tempos on tõenäoline ja aastaks 2025 ületab see juba pooleteisetuhande piiri. Arengukava kohaselt loob see eelsesivateks aastateks suureneva vajaduse sadamate võrgustiku arendamiseks, täiendavate laurite rajamiseks ja olemasolevate korrastamiseks. Arvestades merenduse valdkonnas seatud eesmärgi on vallavolikogu seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatava väikesadama rajamine on igati põhjendatud, täidab avaliku huvi eesmärgi ja on kooskõlas Arengukavaga.

Väikekohviku rajamine sadama-alale kavandatud tehissaarele on ruumiliselt põhjendatud, rikastab piirkonna ilmet ja mitmekesistab vaba aja veetmise võimalusi. Olulist keskkonnamõju kohviku ehitamisega ei kaasne, kuivõrd see ehitatakse täidetavale merealale, mis on funktsionaalselt seotud rajatavate ujuvpaadisildadega.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik“² (edaspidi Rohevõrgustiku teemaplaneering) kohaselt asub planeeringualal osa rohevõrgustiku haljastust nr 4, detailplaneeringuga määratakse krundi maakasutuse juhtotstarve sadamamaaks.

Rohevõrgustiku teemaplaneeringus nimetatakse haljastuteks avamaataimkattega alasid, millel on keskkonnakaitse ja rekreatiivne tähtsus ning mis ei moodusta teemaplaneeringu tasandil eraldi rohevõrgustiku ala. Haljastute hulka kuuluvad nt aiad, pargid, puisteed, haljakud, elurajoonide haljasalad, liiklushaljasalad, kalmistud ja väiksemad puistud hajaasustuses. Haljastu nr 4 ala on valdavalt üleujutatav. Alale on lubatud detailplaneeringu alusel rajada puhkeotstarbelisi ehitisi. Alal on kohustus säilitada maksimaalselt olemasolevat haljastust.

² Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22) https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi_RV_VM_tp_kehtestamisele.JPG

Väikesadama rajamise korral ei ole eeltoodud tingimustega planeeringuala ulatuses võimalik arvestada, paigutada saab üksnes konteinerhaljastust.

Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 4.2 „Üldplaneeringu muutmise ettepanek“ on selgitatud: „Kinnistu ei asu Harju maakonnaplaneeringu 2030+ (Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ alusel) määratud rohevõrgustikus ega Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ alusel täpsustatud Viimsi valla rohevõrgustikus. Haljastu on eelkõige oluline puhkemajanduslikust seisukohast ja kuna see on munitsipaalomandis ja hea avaliku juurdepääsuga riigimaanteelt, siis on ala sobiv avaliku väikesadama rajamiseks ilma oluliste mõjudeta. Viimsi vallavolikogu otsuse juures, millega algatati detailplaneering (algselt oluliselt suuremale alale) ja jäeti algatamata KSH, on lisana ka igakülgsest kaalutletud KSH eelhindang.“

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud liigilt üldisemate planeeringutega, välja arvatud osades, millega tehakse ettepanek liigilt üldisema planeeringu muutmiseks. Täidetud on planeerimisseadusega detailplaneeringu menetlusele kehtestatud nõuded, detailplaneering on koostatud vastavat pädevust omava isiku poolt ja on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega. Planeeringu koostamisel on tehtud koostööd kohaliku kogukonnaga, planeeritava kinnistu naaberkinnisasjade omanikega ja detailplaneeringu koostamise menetluse üle teostas järelevalvet riigihalduse minister. Detailplaneering sobitub piirkonna miljööse ega moonuta seda, detailplaneering vastab õigusaktidele, Arengukavale ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Eeltoodu alusel ning juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, planeerimisseaduse §-st 134 ja lähtudes Vallavolikogu maa- ja planeerimiskomisjoni ning keskkonna- ja heakorralduskomisjoni seisukohtadest,

Viimsi Vallavolikogu
OTSUSTAB:

1. Võtta vastu Viimsi vallas, Püüsi külas, kinnistu Altsauna lauter ja mereala detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ projekt nr 11-18, põhijoonise kuupäev 05.10.2022), korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek ja küsida Keskkonnaametilt ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusolek. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks looduslikust rohumaast sadamamaaks, sealhulgas muudetakse planeeringuala ulatuses Rohevõrgustiku Teemaplaneeringu kohase haljastu nr 4 otstarvet. Detailplaneeringuga moodustatakse kaks sadamamaa krunti, suurustega 419 m² (pos 1) ja 5 116 m² (pos 2) ning määratakse ehitusõigus lainemurdjate ja parkla ehitamiseks. Krundile pos 2 lainemurdjatega ümbritsetud sadama akvatooriumi keskele kavandatakse tehissaar, millele määratakse ehitusõigus ühe ärihoone (kohviku) ehitamiseks. Hoone suurim lubatud kõrgus on 5,0 meetrit (1 korrus) ja suurim lubatud ehitisealune pind on 100 m².

2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Atso Matsalu
vallavolikogu esimees