



VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

14. juuni 2022 nr 26

Leppneeme küla, kinnistu Lehe ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine

Detailplaneeringu menetlus

Viimsi vald, Leppneeme küla, kinnistu Lehe ja lähiala detailplaneeringu menetlust uuendati Viimsi Vallavolikogu 18.01.2022 otsusega nr 7.

Varasemalt on kinnistu Lehe ja lähiala detailplaneering läbinud kõik menetlusetapid ning kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 19.05.2020 otsusega nr 32.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist 7.08.2020 esitas Marika Sõtš Tallinna Halduskohtule Viimsi Vallavolikogu 19.05.2020 otsuse nr 32 tühistamiseks kaebuse.

24.05.2021 kohtuotsusega nr 3-20-1464 otsustas Tallinna Halduskohus kaebuse rahuldada ja tühistada Viimsi vallavolikogu 19.05.2020 otsuse nr 32, millega detailplaneering kehtestati.

Kohus sedastas otsuses nr 3-20-1464, et vallal on valida, kas algatada uus detailplaneeringu menetlus või uuendada olemasolev. Detailplaneeringu menetlust uuendati ning lähtuvalt kohtuotsusest nr 3-20-1464 jätkati detailplaneeringu menetlust etapist, kus viga tehti, s.t alates kaasamisest (PlanS § 133 lg 1).

Vallavalitsus edastas kõigile puudutatud isikutele (planeeringualaga külgnevate katastriüksuste omanikud või erastamiseks õigustatud isikud) 4.02.2022 kirja nr 10-10/689 lisana kinnistu Lehe ja lähiala detailplaneeringu arvamuse andmiseks. Ühtlasi teatas vallavalitsus kirjas menetluse uuendamisest ning andis võimaluse esitada oma arvamuse hiljemalt 6.03.2022.

Maa-amet teatas oma kirjas (2.03.2022 nr 6-3/22/2173-2), et ei esita vastuväiteid kinnistu Lehe ja lähiala detailplaneeringu lahendusele, samuti leidis Maa-amet, et planeeringulahendus ei kitsenda Lännekalda tee 7 ja 10 maaüksusi.

Kaks Lännekalda tee 7 ja 10 erastamiseks õigustatud isikut teatasid vallavalitsusele (8.02.2022 kiri reg nr 10-10/689-1), et nad on detailplaneeringu lahendusega nõus.

Lännekalda tee 7 ja 10 erastamiseks õigustatud isik, Maria Sõtš esitas vallavalitsusele arvamuse ja vastuväited kinnistu Lehe ja lähiala detailplaneeringu kohta (2.03.2022 kiri nr 10-10/689-2). Detailplaneeringu lahendust on täiendatud tulenevalt arvamuses sisaldunud põhjendatud seisukohtadest.

4.02.2022 kirjaga 10-10/703 edastas vallavalitsus detailplaneeringu Rahandusministeeriumile järelevalve teostamiseks (täiendavad kooskõlastused). Rahandusministeerium teatas oma kirjas (3.03.2022 nr 15-3/1414-2), et ei pea praegu vajalikuks määrata täiendavaid kooskõlastusi muude asutustega.

Detailplaneering on kooskõlastatud Päästeameti Põhja Päästkeskusega (28.05.2019).

Detailplaneeringu koostamise aluseks teostati järgnevad uuringud:

- OÜ Ruutjuur poolt koostatud maa-ala plaani mõõdistus tehnoorkudega (11.10.2018 töö nr.18_144);
- OÜ Aktiniidia poolt koostatud taimkatte ülevaade (10.05.2019 töö nr 10/19).

Detailplaneeringu koostamise aluseks on kasutatud informatsiooni järgnevatest uuringutest:

- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kavandatud rohevõrgustiku toimivuse uuring (8.11.2021, OÜ Sfäär Planeeringud, OÜ Tirts ja Tigu, OÜ Xenus, MTÜ Wiina talu pärandkultuurifond). Osa 1 „Loomastiku ja elupaikade alusuuringud Viimsi rohevõrgustikus“, OÜ Tirts ja Tigu;
- Ekspert hinnang Viimsi vallas Leppneeme külas Reinu tee 114 maaüksusel ja lähiümbruses asuva hallhaigrute pesitsuskoloonia seisundile ja võimaliku inimtegevuse mõju Reinu tee 114 maaüksusel (18.06.2020, Linnuekspert OÜ).

Detailplaneeringu avalikes huvide elluviimiseks on 13.04.2020 sõlmitud Tallinna notar Liivi Laose notaribüroos huvitatud isiku ja Viimsi valla vahel notariaalne jagamisel tekkiva kinnistu võlaõiguslik tasuta võõrandamise leping ja avaldus eelmärke kandmiseks kinnistusraamatusse, kinnistu isikliku kasutusõigusega koormamise leping, asjaõigusleping ning kinnistamisavaldus (notari ametitegevuse raamatu registri nr 765). Lepingu sisu on Lehe kinnistule planeeritava transpordimaa sihtotstarbega krundi (u 55 m²) tasuta võõrandamine vallale ja sademeveekraavile isikliku kasutusõiguse seadmine valla kasuks. 13.04.2020 kinnistamisavalduse alusel on kitsendused kantud kinnistusraamatusse 15.04.2020.

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandata

Detailplaneeringu alasse kuuluvad Leppneeme külas asuv Lehe kinnistu (katastritunnus 89001:003:0491, suurus 3085 m², maakasutuse sihtotstarve 100% elamumaa) ja Lännekalda tee //Reinu tee lõik 3 (katastritunnus 89001:003:1904, suurus 2688 m², maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa). Detailplaneeringuga moodustatakse üks 3030 m² üksikelamumaa krunt ning kolm tee ja tänava maa kasutamise sihtotstarbega krunti (suurustega 594 m² (moodustub ajutiste kruntide 2a suurusega 539 m² ja 2b suurusega 55 m² liitmisel), 1324 m² ja 825 m²). Üksikelamumaa sihtotstarbega krundile antakse ehitusõigus ühe kuni 8,5 m kõrguse üksikelamu ja ühe kuni 5 m kõrguse abihoone püstitamiseks ehitisealuse pinnaga kokku 500 m².

Lehe kinnistule on OÜ Aktiniidia koostanud taimkatte ülevaate, milles kokkuvõtvalt leitakse, et kinnistul kasvavad puittaimed üksikpuudena haljastuslikku väärtust ei oma, kuna paljud neist on kas osaliselt või täiesti kuivanud, murdunud, seente poolt kahjustatud või jõudnud eluea lõpule (peamiselt kuused). Taimkatte ülevaates soovitatakse osa puudest ja põõsastest rühmade kaupa säilitada, kuna nad täidavad oma rolli loodusliku haljastusena. Krundi suurus ja lubatud hoonestusala paiknemine (7,5 m, Reinu tee poolses küljes 15 m kinnistu piiridest) võimaldavad puudegrupe säilitada.

Uuendatud detailplaneeringu lahendust on võrreldes 19.05.2020 otsusega nr 32 kehtestatud lahendusega täiendatud. Planeeringujoonisele on sisse viidud täiendavad naaberkatastriüksusi (Lännekalda tee 7 ja 10) puudutavad andmed ning mõõdud. Detailplaneeringu seletuskirja on

lisatud peatükk „Loomastik ja linnustik“. Peatükis on kokkuvõtte Linnuekspert OÜ koostatud ekspert hinnangust, mis käsitleb hallhaigrute pesitsuskoloonia paiknemist Leppneeme külas planeeringuala lähipiirkonnas ning väljavõtte OÜ Tirts ja Tigu tööst „Loomastiku ja elupaikade alusuuringud Viimsi rohevõrgustikus“, milles kaardistati suurulukite liikumiskoridorid. Hallhaigrute koloonia paikneb osaliselt naaberkinnistul (Reinu tee 114 kaguosas), kuid peamine pesitsusala jääb maatulundusmaa sihtotstarbega Väike-Mäe kinnistule. Lehe kinnistul hallhaigrute pesi ei tuvastatud. Suurulukite peamised liikumiskoridorid OÜ Tirts ja Tigu töös sisalduva kaardi kohaselt planeeringuala ei läbi.

Täiendatud on seletuskirja peatükki „Teed. Liiklus. Parkimine“. Juurdepääs planeeritavale elamukrundile on ette nähtud Lännekalda teelt, kuna tiheda liiklusega Reinu teelt lisanduva mahasõidu kavandamine ei ole liiklusohutuse seisukohalt mõistlik olukorras, kus on olemas alternatiiv. Viimsi vallale kuuluv Lännekalda tee Reinu teest lõuna pool asuv lõik on tupiktee ning juurdepääsuteeks ainult kahele elamukinnistule (Lännekalda tee 10 ja 12). Kuigi detailplaneeringu elluviimisel lisandub kolmas (Lehe), jääb liikluskoormus teelõigul väga väikeseks. Teelõigule planeeritakse laiendus Lehe kinnistu arvelt, et oleks tagatud olemasolevale teetaristule piisav teenindusmaa transpordimaa sihtotstarbega kinnistu koosseisus. Vastuvõetava detailplaneeringuga ei kavandata tee-ehituslikke töid ega olemasoleva kruusakattega tee laiemaks ehitamist.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Detailplaneeringuga kavandatav vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas piirkonnas on väikeelamute maa hajaasustusviisil (EHR). Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, kuna planeeringualal ei paikne roheline võrgustiku elemente.

Kinnistu üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve on väikeelamute maa hajaasustusviisil, kus Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on üksikelamukrundi vähim lubatud suurus 3300 m². Detailplaneeringuga moodustatakse üks üksikelamu maa krunt suurusega 3030 m². Krundi suuruse osas muudab vastuvõetav detailplaneering üldplaneeringuga kehtestatud miinimum krundi suurust. Kuivõrd kinnistuga piirnev valla omandis olev Lännekalda tee//Reinu tee on kitsas ja seda on ohutu liikluse tagamiseks ja teehoolde teostamiseks vaja laiendada, siis tulenevalt avalikust huvist määratakse detailplaneeringuga osa kinnistu Lehe koosseisust teemaaks, mis antakse tasuta valla omandisse. Samuti nähakse ette planeeritaval kinnistul paikneva, avalikes huvides vajaliku, igapäevaselt kasutatava ja sadeveesüsteemi osaks oleva Reinu tee äärse eesvoolukraavi avaliku kasutuse servituudi vajadus. Reinu tee äärse eesvoolukraavi detailplaneeringu lahenduses kavandatud avaliku kasutuse servituut on seatud 13.04.2020 notariaalse lepinguga. Arvestades eeltoodut ning tulenevalt asjaolust, et elamumaa sihtotstarbega Lehe kinnistu juba olemasolev pindala on mitte olulisel määral väiksem üldplaneeringu kohasest elamumaa krundi suurusest ja avalikes huvides tehakse krundist äralõige valla omandis oleva transpordimaaga liitmiseks, on põhjendatud detailplaneeringu vastuvõtmine ja üldplaneeringu muutmine Lehe kinnistu osas.

Lehe kinnistu asub kvartalis, mis on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga kavandatud elamualaks. Elamut ehitatakse Lehe naaberkinnistul, Reinu tee 114 ning kehtivad detailplaneeringud elamute ehitusõigusega on ka viimasest idapoolsetel kinnistutel. Detailplaneeringuga kujundatakse naabruses asuva elamualaga arvestav ruumiline terviklahendus, mis sobitub ümbritseva keskkonnaga. Detailplaneering lähtub valla arengu eesmärkidest ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringuga kavandatud.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, planeerimisseaduse § 134, Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 3 ning lähtudes vallavolikogu maa- ja planeerimiskomisjoni ning keskkonna- ja heakorralduskomisjoni seisukohtadest,

Viimsi Vallavolikogu
OTSUSTAB:

1. Võtta vastu Viimsi vald, Leppneeme küla, kinnistu Lehe ja lähiala detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ, töö nr 01-19) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
2. Otsus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Lauri Hussar
vallavolikogu esimees