



VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

18. jaanuar 2022 nr 6

Leppneeme külas, kinnistute Rannaliiva tee 4 ja Rannaliiva tee 6 detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneeringu menetlus

Viimsi Vallavolikogu 16.06.2020 otsusega nr 40 algatati Leppneeme külas, kinnistute Rannaliiva tee 4 ja Rannaliiva tee 6 detailplaneering. Detailplaneering koostati Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks looduslikust rohumaast väikeelamute jaoks ja kruntide ehitusõiguse määramiseks üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks. Sama otsusega jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) detailplaneeringule, kuivõrd KSH eelhinnangus ja Keskkonnaameti 10.04.2018 kirjas nr 6-5/18/3675-2 asuti seisukohale, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 2² mõistes olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

Detailplaneeringu algatamisest ja KSH algatamata jätmisest teavitati avalikkust ajalehes „Viimsi Teataja“ (14.08.2020) ja „Harju Elu“ (14.08.2020), samuti valla kodulehel ja Ametlikes Teadaannetes (30.06.2020). Teave detailplaneeringu algatamise kohta edastati puudutatud isikutele Viimsi Vallavalitsuse 30.06.2020 kirjaga nr 10-10/3648.

Detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamiseks korraldati perioodil 12.10.2020 kuni 11.11.2020 avalik väljapanek. Teave avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (25.09.2020) ja „Harju Elu“ (25.09.2020), puudutatud isikutele edastati teave vallavalitsuse 21.09.2020 kirjaga nr 10-10/5262. Eskiislahenduse avalikul väljapanekul esitas planeeringuala naaberkinnisasja omanik detailplaneeringu kohta kirjaliku arvamuse, millega detailplaneeringu edasisel koostamisel arvestati ja millest teavitati arvamuse esitajat 18.01.2021 kirjalikult.

Detailplaneering koostati koostöös olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega ja kooskõlastati Päästeametiga (digiallkiri 12.03.2021). Riigihalduse minister 23.03.2021 kirjaga nr 14-11/2048-2 (registreeritud valla dokumendiregistris samal kuupäeval numbriga 10-10/1344-2) ei pidanud vajalikuks määrata detailplaneeringule täiendavaid kooskõlastusi muude asutustega.

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavolikogu 15.06.2021 otsusega nr 31, misjärel korraldati detailplaneeringu avalik väljapanek. Avalik väljapanek toimus 26.07.2021 kuni 24.08.2021. Teave avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (09.07.2021) ja „Harju Elu“ (09.07.2021), puudutatud isikutele edastati teave vallavalitsuse 08.07.2021 kirjaga nr 10-10/3679. Avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta arvamusi ega ettepanekuid.

Riigihalduse minister andis 18.10.2021 kirjaga nr 14-11/2048-4 (registreeritud valla dokumendiregistris 19.10.2021 numbriga 10-10/1344-4) detailplaneeringule heakskiidu.

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgmised uuringud: *Topo-geodeetiline möödistus* (G.E.Point OÜ töö nr 20-G296, juuni 2020); *Rannaliiva tee 4 ja 6 haljastuslik hinnang* (Visioon Haljastus OÜ töö nr 256/2020, 16.07.2020).

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Detailplaneering hõlmab Leppneeme külas asuvaid maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata kinnistuid Rannaliiva tee 4 (89001:003:0841) ja Rannaliiva tee 6 (89001:003:0914), planeeringuala suurus on 3 170 m². Planeeringuala asub Leppneeme küla rannikualal väljakujunenud hoonestusega elumupiirkonnas, ümbritseva ala hoonestuses domineerivad kahekorruselised üksikelamud. Planeeringuala on hoonestuseta, üksikute puudega looduslik rohuma. Juurdepääs planeeringualale toimub avakult kasutatavalt Rannaliiva teelt.

Detailplaneeringuga muudetakse planeeritavate kinnistute üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve looduslikust rohumaast väikeelamute maaks ning määratakse elamukruntide ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks. Krundi pos 1, suurusega 1 540 m², suurim lubatud ehitisealune pind on 300 m², krundi pos 2, suurusega 1 630 m², on 325 m². Mõlema üksikelamu suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 8,5 meetrit (lubatud on kaks maapealset korrust + üks maa-alune korrus), abihoone kõrgus on 5,0 meetrit (lubatud on üks maapealne korrus).

Detailplaneeringuga on piiritletud kruntide hoonestusalad põhihoonele, mille kaugus naaberkrundi piirist on 7,5 meetrit, ja abihoonele, kaugusega 4,0 meetrit naaberkrundi piirist või naabrite vahelisel kokkuleppel ja Päästeameti nõusolekul ka lähemal. Detailplaneeringuga on määratud hoonete põhilised arhitektuurinõuded, mis arvestavad sobivust ümbritseva ala hoonestusega. Lubatud katusekalded on vahemikus 0-20°, määratud on hoonete eelistatud välisviimistlus- ja katusekattematerjalid, samuti eelistatavad piirdeaedade lahendused. Piireaia suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit.

Detailplaneeringuga on lahendatud kruntide tehnovõrkudega varustamise põhimõtted, liikluskorralduse põhimõtted, haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted, vertikaalplaneerimise ning sademevee ärajuhtimise põhimõtted ning määratud on tuleohutusabinõud. Lisaks on detailplaneeringuga määratud keskkonnakaitse tingimused, radooniohutuse tagamise põhimõtted ning kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Krundil kasvav väärtuslik kõrghaljastus kuulub detailplaneeringu kohaselt säilitamisele.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Planeeritav ala asub Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu¹ kohasel loodusliku rohuma (AH) juhtotstarbega alal, detailplaneeringuga tehakse ettepanek maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks väikeelamute maaks (EV). Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala tihehoonestusega alal, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering.

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

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“² nõuetele, välja arvatud teemaplaneeringu peatükis 4.1 sätestatud tingimusele, mille kohaselt kõik elamud ja nende abihooned peavad asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal ning väljapoole elamumaad uusi elamuid ja nende abihooneid rajada ei ole lubatud. Teiste teemaplaneeringu sätetega, sh nõudega üksikelamukrundi miinimumsuurusele 1 500 m², on detailplaneeringus arvestatud.

Detailplaneering ei sisalda ettepanekut üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“³ muutmiseks, kuivõrd planeeringualal ei ole rohevõrgustikku kuuluvaid elemente, mis võiksid seada detailplaneeringu koostamisele piiranguid.

Liigilt üldisema planeeringu detailplaneeringuga muutmise on põhjendatud eeskätt asjaoluga, et planeeritavad kinnistud on planeeringuala ümbritsevatest kruntidest seni ainsana detailplaneeringuta, samas aga paiknevad hoonestatud väikeelamukvartali keskmes – piirkonnas, kus on varasemalt detailplaneeringud kehtestatud. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamine võimaldab piirkonnale omasel viisil võtta kasutusele seni korrastamata maa-ala, parandades seeläbi piirkonna visuaalset tervikut ja kujundada ühtne arhitektuurne keskkond.

Planeeringualale ei ulatu ranna ehituskeeluvöönd, samuti ei ole planeeringualal rohevõrgustiku elemente. Planeeringuala kinnistud on eraomandis ja kruntidele ei ole seatud avaliku kasutuse servituuti, mis võimaldaks ala kasutuselevõttu avalikes huvides, näiteks mänguväljakute alana vm avaliku kasutusega rohealana. Samuti pole kohalik omavalitsus üles näidanud soovi kinnistuid avalikes huvides kasutamise eesmärgil osta. Seega on kahe üksikelamukrundi moodustamine väljakujunenud hoonestusega elamukvartali keskel igati arvestatav alternatiiv ja planeeringuliselt põhjendatud. Detailplaneeringu põhjendused lähtuvad eeskätt planeerimisseaduse peatükis 2 kirjeldatud planeerimise põhimõtetest, mille kohaselt tuleb planeeringuga luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Planeerimisel peab võimaluse korral soodustama varem kasutuses olnud või ebapiisavalt kasutatud alade otstarbekamat kasutamist.

Detailplaneering arvestab piirkonna väljakujunenud hoonestuslaadi ega moonuta ümbritsevat keskkonda, detailplaneeringu koostamisel on arvestatud liigilt üldisemate planeeringutega, välja arvatud osas, millega tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks. Samuti on täidetud planeerimisseadusega detailplaneeringu menetlusele kehtestatud nõuded, detailplaneering on koostatud vastavat pädevust omava isiku poolt ja on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega. Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd planeeritava kinnisasjade omanikega 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, planeerimisseaduse § 139 lõikest 1 ja 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,

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

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

Viimsi Vallavolikogu

OTSUSTAB:

1. Kehtestada Viimsi vallas, Leppneeme külas, kinnistute Rannaliiva tee 4 ja Rannaliiva tee 6 detailplaneering (Optimal Projekt OÜ töö nr 392), millega tehakse ettepanek Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks looduslikust rohumaast (AH) väikeelamute maaks (EV) ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ ptk. 4.1 muutmiseks osas, millega on sätestatud, et kõik elamud ja nende abihooned Viimsi vallas peavad asuma üldplaneeringuga määratud elamumaa ning väljapoole elamumaad uusi elamuid ja nende abihooneid rajada ei ole lubatud. Detailplaneeringuga moodustatakse kaks üksikelamukrunti ja määratakse kruntide ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks. Krundi pos 1 (EE, 1 540 m²) suurim lubatud ehitisealune pind on 300 m², krundi pos 2 (EE, 1 630 m²) suurim lubatud ehitisealune pind on 325 m². Üksikelamute suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 8,5 meetrit (lubatud on kaks maapealset korrust ja üks maa-alune korrus), abihoone suurim lubatud kõrgus on vastavalt 5,0 meetrit (lubatud on üks maapealne korrus).

2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

3. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Lauri Hussar

Volikogu esimees