

KORRALDUS

Viimsi

29. aprill 2025 nr 185

Tammneeme küla, kinnistu Suur-Lutika
detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule
väljapanekule esitamine

Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu (DP) koostamisest huvitatud isik esitas 10.10.2013 taotluse (valla dokumendiregistris nr 10-10/5647) detailplaneeringu algatamiseks Tammneeme külas asuval Suur-Lutika kinnistul (kinnistu nr 2334602, 89001:003:5461, 100% maatulundusmaa, 33 964 m²).

DP algatamise taotluse kohaselt sooviti Suur-Lutika kinnistule planeerida kaheksa üksikelamumaa krunti, üks suvilate maa krunt, kaks haljasala maa krunti ja üks tee ja tänava maa krunt.

12.06.2019 sõlmiti Tallinna notar Jaan Hargi notaribüroos (notari ametitegevuse number 1686) detailplaneeringu koostamise tellimise üleandmise kokkulepe, detailplaneeringu koostamise rahastamise kokkulepe, detailplaneeringu elluviimisega seonduvate kaudsete kulude hüvitamise kokkulepe, detailplaneeringuga kavandatavate teede, tehnovõrkude ja rajatiste väljaehitamise ning rahastamise kokkulepped, võlaõiguslikud kokkulepped ja eelmärked servituutide seadmiseks, võlaõiguslik kokkulepe ja eelmärke hüpoteegi seadmiseks, kokkulepe lepingu ülevõtmiseks, kinnistamisavaldused (registreeritud valla dokumendiregistris nr 2-10.2/572). Lepingu osapoolteks on kinnistu kaasomanikud ja Viimsi vald. Lepinguga lisaks on DP eskiisi põhijoonis M 1:1000 (OÜ Head, joonise koostamise kuupäev 10.10.2016) ning lepinguga lepitati kokku toona veel algatamata DP lahenduse üksikasjalikes detailides.

23.10.2019 Viimsi Vallavalitsuse korraldusega nr 648 algatati Tammneeme küla, kinnistu Suur-Lutika DP.

DP algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (8.11.2019) ja „Harju Elu“ (8.11.2019) ning veebilehel „Ametlikud teadaanded“, puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 30.10.2019 kirjaga nr 10-10/4767.

DP menetluse vältel ilmnes, et 12.06.2019 lepinguga fikseeritud lahendus ei ole üldplaneeringukohasena elluviidav. Lubatud hoonestusalad olid planeeritud ranna ehituskeeluvööndisse, kuid keeluvööndi vähendamine on lubatud ainult Keskkonnaameti nõusolekul ja nõusolekut küsitakse peale üldplaneeringut muutva DP vastuvõtmist (looduskaitseseadus § 40 lõige 4 punkt 2). Arutluste tulemusel otsustati menetlust jätkata üldplaneeringukohasena ning seetõttu on käesoleva korraldusega vastu võetava detailplaneeringu koostamise alast välja jäetud see osa, mille käsitlemine tooks kaasa

üldplaneeringu muutmise menetluse. Viidatud ala ulatus on detailplaneeringu joonisel kajastatud vastava leppemärgiga (pos 5).

Kuivõrd planeeringuala paikneb mere kaldal, kus asub piirkonnas väljakujunenud supluskoht, siis arutati teemade üle, kuidas tagada pääs mere äärde ja mereäärse ala kasutus ning DP lahenduses sihtotstarve, mis on kooskõlas üldplaneeringu juhtotstarbega (kaldal 50 m ulatuses looduslik rohumaa).

Lepiti kokku, et lisaks kehtivale 12.06.2019 sõlmitud notariaalsele lepingule sõlmitakse notariaalse lepingu lisa, milles lepitakse kokku valla kasuks avaliku kasutuse servituudi ala seadmist 20 m ulatuses veekogu piirist kruntidel POS 8, 9, 13 ja 14. Lepiti kokku, et täiendav ranna-alale avaliku kasutuse servituudi seadmine sõnastatakse: „...viidatud alal tagab Valla kasuks seatav Avaliku kasutuse servituut ööpäevaringse avaliku kasutuse koos õigusega teostada sellel alal heakorratõid ja erinevaid ala hooldustõid, mis on vajalikud loodusliku rohumaa senise olukorra säilitamiseks ja supluskoha hoolduse tagamiseks (sh, kuid mitte ainult niitmine, haljastuse hoolduslõikus). Viidatud alale on keelatud püstitada mistahes piiret või paigaldada piiravalt kive, paigaldada inventari (välja arvatud merepäästega seotud inventar) või lisada haljastust. Avaliku kasutuse servituut ei anna Viimsi vallale õigust rajada kallasrajale supelranda, korraldada või lubada avalike kogunemiste korraldamist, lubada või soodustada veemotospordiga tegelemist ega lubada mistahes muud müratekitavat tegevust (v.a hooldustööd ja hooldustehnika kasutamine) ega tule/lõkke tegemist või mistahes muud tegevust, mis läheks vastuollu loodusliku rohumaa funktsiooni või supluskoha teenindamisega.,,

DP lahenduse koostamisel tehti koostööd tehnovõrkude valdajatega (2021 ja 2025, kuna põhilahendus muutus) ning Tammneeme külavanemaga.

DP algsele lahendusele andis oma seisukohad Keskkonnaamet (20.05.2021, valla dokumendiregistris nr 10-10/2194-1 ja 17.11.2021, nr 10-10/5581-1), millest lähtuvalt põhilahendust muudeti.

DP lahenduse kooskõlastas Päästeameti Põhja Päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo (2.06.2021, valla dokumendiregistris nr 10-10/2194-2 ja 12.02.2025 nr 10-6/303-1).

Koostatud on järgmised uuringud:

- Geodeetiline alusplaan, TOP geodeesia OÜ (2020 ja 2022 töö nr GD-20-113). 2022 geodeetiline uuring koostati selleks, et täpsustada 1,5 m samakõrgusjoone asukohta;
- Puittaimestiku hinnang, Dendro SJ OÜ (20.06.2020);
- Radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang, Radoonitõrjekeskus OÜ (29.01.2020);
- Suur-Lutika kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang, Lemma OÜ (2021).

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

DP hõlmab Tammneeme külas Lisvi lahe ääres asuvat Suur-Lutika kinnistut (kinnistu nr 2334602, 89001:003:5461, 100% maatulundusmaa, 33 964 m²). DP algatati tervele kinnistule, kuid kehtestada on DP plaanis osaliselt – välja jäetakse 8642 m² kinnistu keskel asuv maa-ala. Vastuvõtmisele esitatavas lahenduses on planeeringuala piire muudetud.

Planeeringuala on hoonestamata. Kinnistul asub tee, mida kasutavad juurdepääsuks naaberkinnistud (Tammneeme tee 58, 62, 64, 68 ja 70, Väike-Neemeotsa, Suur-Neemeotsa ja Neememast) ning AS Viimsi Vesi tehno rajatise (reoveepumpla) hooldamiseks; samuti asuvad kinnistul erinevad tehnovõrgud (vee- ja kanalisatsioonitorustikud, reoveepumpla, elektriõhuliin, sideehitis).

Planeeringuala asub mere kaldal. Lääneosas on rand madal ja roostikuline, aegajalt üleujutatud, idaosas on rand kõrgem ning seal asub kohaliku tähtsusega ujumiskoht.

Kinnistu lõunaosa on kohati liigniiske pinnasega lodu, kus kasvab erivanuseline sanglepik. Kinnistu keskosa suunas, kus reljeef tõuseb, kasvavad samuti mõned sanglepa grupid. Puittaimestikku hinnangu kohaselt väga väärtuslikke (I väärtusklass) puid alal ei tuvastatud, väärtuslikke (II väärtusklass) on üks. Olulisi puid (III väärtusklass) on palju ning need valdavas enamuses (mõned sellised puud jäävad hoonestusalasse POS 2 ja 3) ka säilitatakse. Suurem puistu kasvab kinnistu selles osas, mis jäetakse kehtestatavast osast välja.

DP-ga nähakse ette kuue üksikelumumaa, nelja loodusliku haljasala maa ning ühe tee ja tänavamaa krundi moodustamine.

Üksikelumumaa kruntidele (suurusega vahemikus 1500 - 2877 m²) on kõigile lubatud ühe kuni 8,5 m kõrguse üksikelamu ja ühe kuni 5 m kõrguse abihoone püstitamine. Lubatud krundi suurim ehitisealune pind varieerub 150–250 m²-ni ehk see on planeeritud väiksem kui teemaplaneeringukohane 20% elamukrundi pindalast. Hoonestusalad on mõõduka suurusega ning arvestatud on kõrghaljustusega. DP-s on määratud arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded hoonetele, samuti nõuded piiretele.

Merepoolsete elamukruntide (POS 10 ja 11) hoonestusalad on planeeritud nii, et need jääksid ranna ehituskeeluvööndist välja. Ranna ehituskeeluvööndi laius tihehoonestusalal on 50 m ja selle arvestamise lähtejoon on korduva üleujutusega ala piir (Viimsis lähtuvalt teemaplaneeringust "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" 1,5 m). Joonisele on kantud 1,5 m samakõrgusjoon ning sellest lähtudes arvestatud välja hoonestusalade merepoolne piir.

Haljasala maa kruntidele nähakse ette lisaks 10 m laiusele seadusekohasele kallasrajale (keskkonnaseadustiku üldosa seadus § 38 lõige 2) 20 m ulatuses merepiirist valla kasuks isikliku kasutusõiguse seadmine. Lisaks on seatud notariaalse lepinguga valla kasuks õigus ehitada kahele mereäärsele krundile (POS 8 ja 9) kuni 2 m laiused jalgteed rannal liikumiseks. Haljasala maa krunde ei ole lubatud hoonestada ja aiaga ehituskeeluvööndi ulatuses (ehk terves ulatuses) piirata.

Tee ja tänavamaa krunt (POS 12) antakse pärast tee ja taristu väljaehitamist üle Viimsi vallale. POS 12 on planeeritud 5 % ulatuses ka vee tootmise ja jaotamise maa sihtotstarve ning selleks otstarbeks ehitusõigus kuni 180 m² ehitisealuse pinnaga ehitise püstitamiseks.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

DP on üldplaneeringukohane.

Viimsi valla mandriosa üldplaneering näeb planeeringualale ette loodusliku rohumaa (AH) ja väikeelamute maa (EV) juhtotstarbed. Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt läbib planeeringuala lääneosa rohevõrgustiku arengusuund.

Üldplaneeringukohaste juhtotstarvetega arvestatakse. Rohevõrgustiku arengusuund läbib planeeritavat loodusliku haljasala maad ning ala, mis jäetakse kehtestatavast alast välja (jääb maatulundusmaaks).

Kõik lubatud hoonestusalad on planeeritud ranna ehituskeeluvööndist väljapoole.

DP-s arvestatakse üldplaneeringu teemaplaneeringus „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted” toodud nõuetega, milleks on minimaalne üksikelamukrundi suurus 1500 m², maksimaalse täiehitusprotsent kuni 20 %, elamu kaugus krundi piirist vähemalt 7,5 m ja elamu kõrgus kuni 8,5 m.

Ranna-alale seatakse 20 m ulatuses valla kasuks avaliku kasutuse servituut, mis tagab avalikkusele õiguse ja mugavamad võimalused rannal viibimiseks.

Detailplaneering lähtub valla arengu eesmärkidest ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringuga kavandatud.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2, planeerimisseaduse § 134 ja Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 2 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 2:

1. Võtta vastu Tammneeme külas, kinnistu Suur-Lutika detailplaneering (RUUM JA MAASTIK OÜ, töö nr 01/20, põhijoonise kuupäev 07.04.2025) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek. Detailplaneeringuga moodustatakse kuus üksikelamukrunti (EP, pos 1–4 ja pos-d 10 ja 11), suuruslega vahemikus 1 500 m² – 2 877 m², neli loodusliku haljasala maa krunti (HL, pos-d 8, 9, 13 ja 14) ja üks teekrunt (LT 95%, T 5%, pos 12), mille liisihotstarbeks on 5 % tootmismaa.

Üksikelamukruntidele määratakse ehitusõigus ühe üksiklamu ja ühe abihoone ehitamiseks, suurima lubatud maapealse ehitisealuse pinnaga vahemikus 150 m² – 250 m² ja maa-aluse ehitisealuse pinnaga vahemikus 150 m² – 300 m². Üksikelamute suurim lubatud maapealsete korruste arv on 2, maa-aluste korruste arv on 1. Üksikelamute suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 8,5 m, abihoonetel 5,0 m.

Loodusliku haljasala maa kruntidele (pos-d 8, 9, 13 ja 14) nähakse detailplaneeringuga ette 20 m laiune isikliku kasutusõigusega ala avaliku kasutuse tagamiseks (KeÜS § 38 lg 2 kohaselt on kallasraja laius 10 m). Kruntidele pos-d 8 ja 9 on detailplaneeringuga seatud valla kasuks isiklik kasutusõigus kuni 2 m laiuse avalikult kasutatava jalgte rajamiseks (tähistatud põhijoonisel kollase kriipsjoonega). Loodusliku haljasala maa krunte ei ole lubatud hoonestada, samuti ei ole lubatud ranna ehituskeeluvööndi ulatuses rajada piirdeid.

Teekrunt (pos 12) antakse pärast tee ja taristu väljaehitamist üle Viimsi vallale. Teekrundile on määratud 5% ulatuses vee tootmise ja jaotamise maa sihtotstarve ning selleks otstarbeks on lubatud püstitada kuni 180 m² ehitisealuse pinnaga ehitist.

2. Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmida 12.06.2019 sõlmitud notariaalse lepingu number 1686 lisa, millega lepitakse kokku ranna-alale valla kasuks avaliku kasutuse servituudi ala seadmise tingimustes.

3. Vallal on õigus jätta detailplaneering kehtestamata, kui ei sõlmita punktis 2 nimetatud lepingut.

4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Merit Renlund
vallasekretär