

KORRALDUS

Viimsi

05. juuni 2024 nr 240

Leppneeme küla, Loosaare katastriüksuse
detailplaneeringu algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine

I Detailplaneeringu ala, detailplaneeringu koostamise eesmärk ja ülesanne ning vastavus üldplaneeringule

Leppneeme küla, Loosaare katastriüksuse (89001:003:0067, maatulundusmaa 100%, 20 948 m²) detailplaneeringu algatamise peamine eesmärk on väikeelamu ehitamine. Detailplaneeringuga nähakse ette Loosaare katastriüksuse jagamine ning planeeritakse krundid elamuehituseks, puurkaevule ja metsaalale.

Detailplaneeringuga piiritletakse hoonestusala, määratakse tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning muud planeerimisseaduse §-s 126 lõikes 1 nimetatud kohased ülesanded.

Loosaare katastriüksus on ebakorrapärase kujuga maatükk, mille idapoolne külg jääb olemasoleva juba väljakujunenud elamupiirkonna vahele, läänepoolne külg on aga osa säilinud metsaalast (vt lisa 1). Katastriüksuse idaosa piirneb kahelt poolt teedega: põhja poolt Kaevu tee ja lõuna poolt Kaasiku teega. Katastriüksusel asub toimiv Aiandusühistu Kiigemäe (registrikood 80049121) puurkaev, mis varustab piirkonna elanikke joogiveega. Kinnistusraamatus on Loosaare kinnisasjal (nr 3260602) hoonestusõigus (nr 13203002) aiandusühistu kasuks.

Detailplaneeringuga kavandatakse koostööna üldisemate planeeringutega.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala lääneosas osaliselt kaitsemetsa maa (KM), osaliselt perspektiivne väikeelamute maa hajaasustusviisil (EHR), idaosas aga väikeelamute maa (EV) juhtotstarve. Läänepoolne ala jääb üldplaneeringukohasele hajaasustusalale, idapoolne, elamukvartalite vahel asuv ala aga tihehoonestusalale (vt lisa 1). Teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ (rohevõrgustiku teemaplaneering) kohaselt on planeeringuala osaliselt rohevõrgustiku puhverala, kus väikeelamute rajamine on lubatud hoonestamiseks ettenähtud aladel. Osaliselt (KM ulatuses) jääb planeeringuala kohaliku kaitseala, Leppneeme-Tammneeme maastikukaitseala piiridesse. See ala on rohevõrgustiku teemaplaneeringu kohaselt rohevõrgustiku tugiala (vt lisa 3).

Seoses uue algatatud Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu koostamisega kehtestas Viimsi Vallavolikogu 12.12.2023 otsusega nr 55 ajutise planeerimis- ja ehituskeelu Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu koostamise ajaks, aga mitte kauemaks kui kaheks aastaks alates otsuse jõustumisest. Planeerimis- ja ehituskeeld puudutab elamuehituse reservmaid; algatatava detailplaneeringu puhul Loosaare katastriüksuse lääneosa (EHR – lühendi viimane täht R viitab reservmaale). Katastriüksuse idaosa on üldplaneeringukohane väikeelamute maa (EV) ning jääb keelualast välja.

Kuivõrd keeld puudutab vaid reservmaid ja Loosaare katastriüksusel paiknev reservmaa jäetakse looduslikuks ning sinna ei ehitata, siis on põhjendatud detailplaneeringu algatamine ja elamumaa planeerimine Loosaare katastriüksuse osale, mida keeld ei puuduta.

Taotlus detailplaneeringu algatamiseks esitati 5.07.2021 (registreeritud valla dokumendiregistris nr 10-10/3622). Algatamise taotluse kohaselt sooviti planeerida kuus elamumaakrunti üldplaneeringukohasele elamumaale ning maatulundusmaakrunt üldplaneeringukohasele kaitsemetsamaale. Olemasolev puurkaev nähti ette likvideerida.

Taotluse menetluse ajal ilmnis, et Viimsi valla haldusterritooriumil on veeressursid ammendunud ning vee-ettevõtjal AS Viimsi Vesi ei ole võimalik enam väljastada vee- ja kanalisatsioonivarustuse tagamiseks planeeritavatele uutele elamuüksustele ning seetõttu vee-ettevõtja keeldus tehniliste tingimuste väljastamisest.

Vallavalitsus valmistas ette detailplaneeringu algatamisest keeldumise korralduse eelnõu ja edastas selle huvitatud isikule. Huvitatud isik tegi ettepaneku mitte sulgeda olemasolevat Aiandusühistu (AÜ) Kiigemäe puukaevu, kasutada sealset veeressurssi ja jätkata detailplaneeringu algatamisega. Uues lahenduseettepanekus, mida arutati 30.03.2022 planeerimiskomisjonis, oli vähendatud elamumaakruntide arvu ühele, lisaks planeeriti üks tootmiskaakrunt säilitatavale puurkaevule ja üks maatulundusmaakrunt metsaalale. Komisjon põhimõtteliselt nõustus detailplaneeringu algatamisega lähtudes esitatud uuest lahendusest, kuid seadis planeeringu algatamise tingimuseks puurkaevu hoonestusõiguse omaniku AÜ Kiigemäe nõusoleku.

29.06.2023 väljastas AÜ Kiigemäe juhatus huvitatud isikule tõendi, mille kohaselt ta võib ühineda ühistu puurkaevu veega vastavalt varem sõlmitud lepingule.

Arvestades, et detailplaneering on üldplaneeringu kohane, otsustab detailplaneeringu algatamise Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 2 kohaselt Viimsi Vallavalitsus.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmiti 27.05.2024 detailplaneeringu tehnilise koostamise tellimise ja finantseerimise üleandmise leping ning kokkulepped detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise osas (registreeritud Viimsi valla dokumendihaldussüsteemis 28.05.2024 numbriga 2-10.1/387).

II Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, uuringute ja kooskõlastuste vajadus ning kaasatavad isikud

Detailplaneeringu koostamisel arvestada:

- Detailplaneeringuga lahendada planeeringuala kruntimine lähtudes piirkonnas väljakujunenud selgelt piiritletud planeeringulisest struktuurist (hoonestatud/looduslik ala). Hoonete ehitusõigust võib planeerida Kaasiku ja Kaevu tee vahelisele alale ehk tihehoonestusalale. Loosaare katastriüksuse läänepoolsele alale ehk hajaasustusosalale hoonete ehitusõigust mitte planeerida. Kruntimisel järgida tihehoonestusala/hajaasutusala piiri (vt lisa 2).
- Detailplaneeringuga anda hoonestuse arhitektuurilised tingimused (mahud, katusekalle, materjalid jm) ning tingimused piirdeaedadele (kõrgus, materjalid jm).
- Arvestada, et osa planeeringualast asub Leppneeme-Tammneeme maastikukaitsealal, millel kehtivad reeglid tulenevad vastavast kaitsekorralduskavast https://www.viimsivald.ee/sites/default/files/inline-files/Leppneeme-Tammneeme_KKK_eelnou.pdf

- Detailplaneeringus tuua välja kõrghaljastuse säilitamise/võimaliku raiumise tingimused. Planeeringuala piires need erinevad tingituna hajaasustusalast/tihehoonestusalast ning maastikukaitsealast. Tihehoonestusalale planeeritavatel kruntidel näidata säilitatavad puud/puudegrupid.
- Parkimine lahendada krundisisesealt. Juurdepääsud on võimalik kavandada nii Kaevu kui ka Kaasiku teelt.
- Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 topo-geodeetilisele alusplaanile. Topo-geodeetilise uuringu peab olema koostanud kutsetunnistust omav geodeet (minimaalne tase 5) ja vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“. Vastavalt § 10 nõuetele peab uuringu tegija esitama digitaalse maa-ala plaani ning uuringu aruande tellijale ja 10 päeva jooksul uuringu valmimise päevast alates ehtisregistrile ja kohaliku omavalitsuse üksusele. Uuring esitada Viimsi Vallavalitsuse geoarhiivi aadressil <https://geoveeb.viimsi.ee>. Kui topo-geodeetiline uuring ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu. Täpsem, üksikpuudega möödistus on vajalik Kaevu tee ja Kaasiku tee vahelisel tihehoonestusalal.
- Detailplaneering koostada kooskõlas piirkonnas kehtivate asjakohaste üldplaneeringutega ja üldplaneeringu teemaplaneeringutega (leitavad valla kodulehelt: <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/uldplaneeringud/kehtestatud-uldplaneeringud>).
- Detailplaneeringu koosseisus esitada ruumiline analüüs ja tuua välja seosed naaberaladega.
- Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgenenud radooniohuga alale. Detailplaneeringus käsitleda radooniteemat. Seletuskirjas tuua välja, et radooniohu täpsustamiseks on soovitatav enne hoonete projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni hoonesse sisse imbumise tõkestamiseks.
- Tehnovõrkude lahendused planeerida vastavalt tehnovõrkude valdajate väljastatud tehnilistele tingimustele. Enne detailplaneeringu kehtestamist taotleda vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonnalt tehnilised tingimused teede, tänavavalgustuse ja sademevee ärajuhtimise ehitusprojektide koostamiseks, taotluse saab esitada VAAL-keskkonnas: <https://vaal.viimsi.ee/map>.
- Detailplaneering peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada kontaktvööndi analüüsi joonis, tugiplaan (M 1:500), põhijoonis (M 1:500), illustreerivad 3D joonised. Haljastuse lahendus, tehnovõrgud ja liikluskorraldus võivad olla kajastatud põhijoonisel.
- Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn, avalikustamiseks *.pdf). Detailplaneering esitada kehtestamiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja üleriigilisse planeeringute andmekogusse (PLANK) esitamiseks digitaalselt.
- PLANK riiklikku andmekogusse esitamisel lähtuda täiendavalt järgnevatest nõuetest:
 - Vallale üleantava / sundvõõrandatava krundi (kruntide) moodustamisel märkida üleantav / võõrandatav krunt eraldi tingimusega. Ilma ehitusõigusega ja/või teise krundiga liidetav krunt (juhul kui see on planeeritud) tuleb samuti eraldi tingimusena ära märkida. Krundi juurde peab olema märgitud sihtotstarve.

- Kui hoonestusala on põhihoonele ja abihoonele määratud erinev, siis tuleb nii kirjutada ja väljad õigesti täita. Hoonestuskõrguse märkimisel esitada nii kõrgus maapinnast kui ka absoluutkõrgus.
- Lisaks kohustuslikele kihtidele tuleb teha servituudivajaduse kiht ning juurdepääsu kiht tuleb teha juhul, kui sellest sõltub aadressi määramine.
- Kõikidest joonistest tuleb esitada ka PDF-vormingus fail ja vormistus peab olema põhjalõuna suunaline (st õigetpidi).
- Dokumentidest on kohustuslik esitada kooskõlastuste koondtabel, seletuskiri peab olema koos tiitellehega.
- Kõik, mis detailplaneeringu kehtestamise ajal on käsitletav lisadena, tuleb lisadena PLANK- i kanda (PLANK-i kannab kohalik omavalitsus), kuid lisad, uuringud jm asjakohased materjalid koondab detailplaneeringu koostaja).

Enne detailplaneeringu vastuvõtmist kooskõlastada detailplaneering Päästeameti Põhja päästekeskusega.

Detailplaneeringu koostamisse kaasata olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude omanikud ning naaberkinnisasjade omanikud.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 125 lõike 1 punktist 1 ja lõikest 2, § 128 lõikest 1, Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisseaduse tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 2 ning lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku avaldusest:

1. Algatada detailplaneering Leppneeme külas, Loosaare katastriüksusel (89001:003:0067). Detailplaneeringuga nähakse ette Loosaare katastriüksuse jagamine ning planeeritakse krundid elamuehituseks, puurkaevule ja metsaalale.
2. Detailplaneeringu koostamisel lahendada planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud asjakohased ülesanded. Kaaluda planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–19 loetletud ülesannete täitmiseks avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajadust.
3. Kaasata detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada, sh olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad ning naaberkinnisasjade omanikud.
4. Detailplaneeringu algatamisest teavitada planeerimisseaduse § 128 lõigete 6, 7 ja 8 kohaselt.
5. Detailplaneeringu koostamisel viia läbi topo-geodeetiline uuring. Täpsem, üksikpuudega mõõdistus on vajalik Kaevu tee ja Kaasiku tee vahelisel tihehoonestusalal.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Merit Renlund
vallasekretär

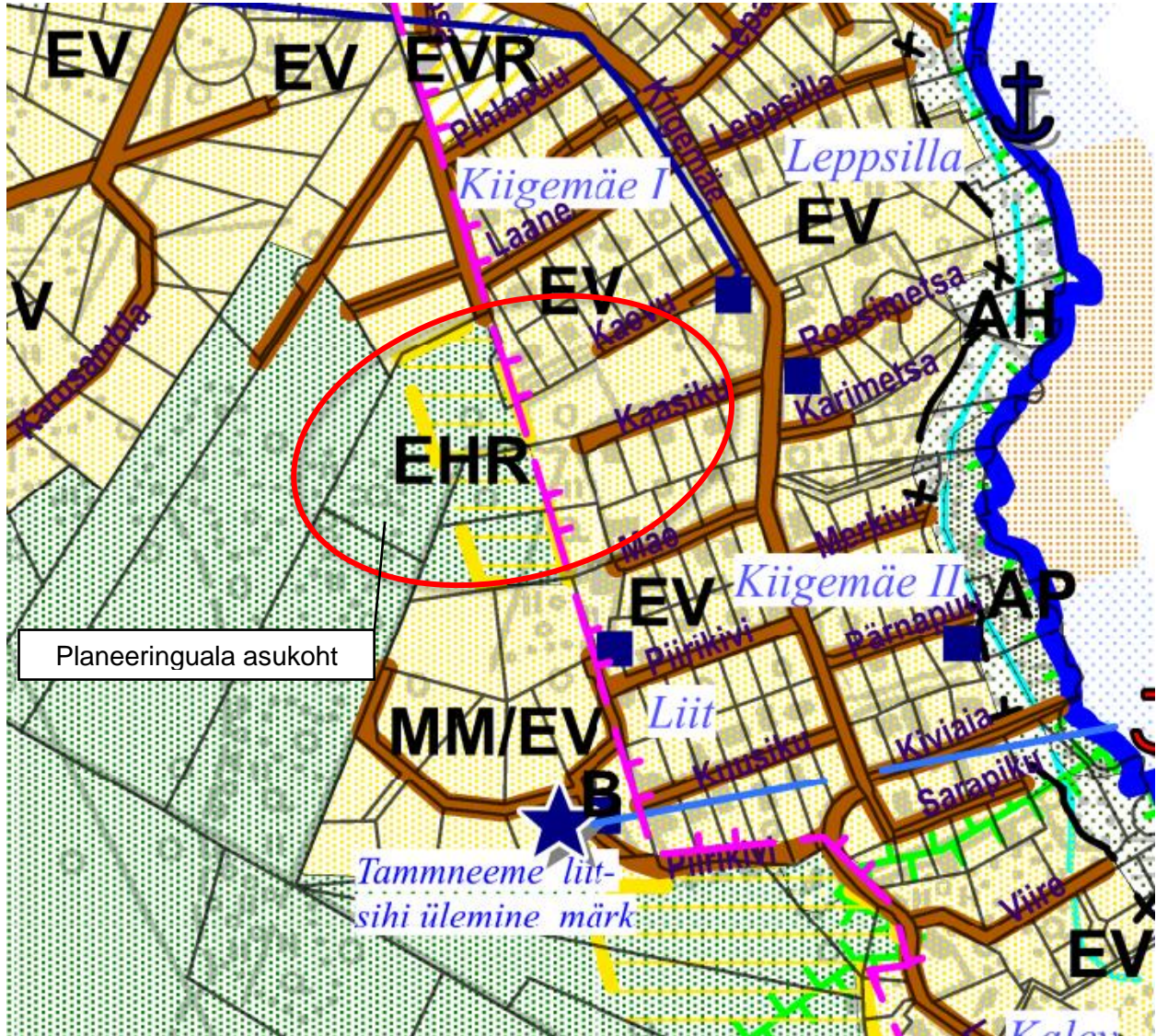
Planeeringuala piirid

Loosaare katastriüksus



Väljavõte

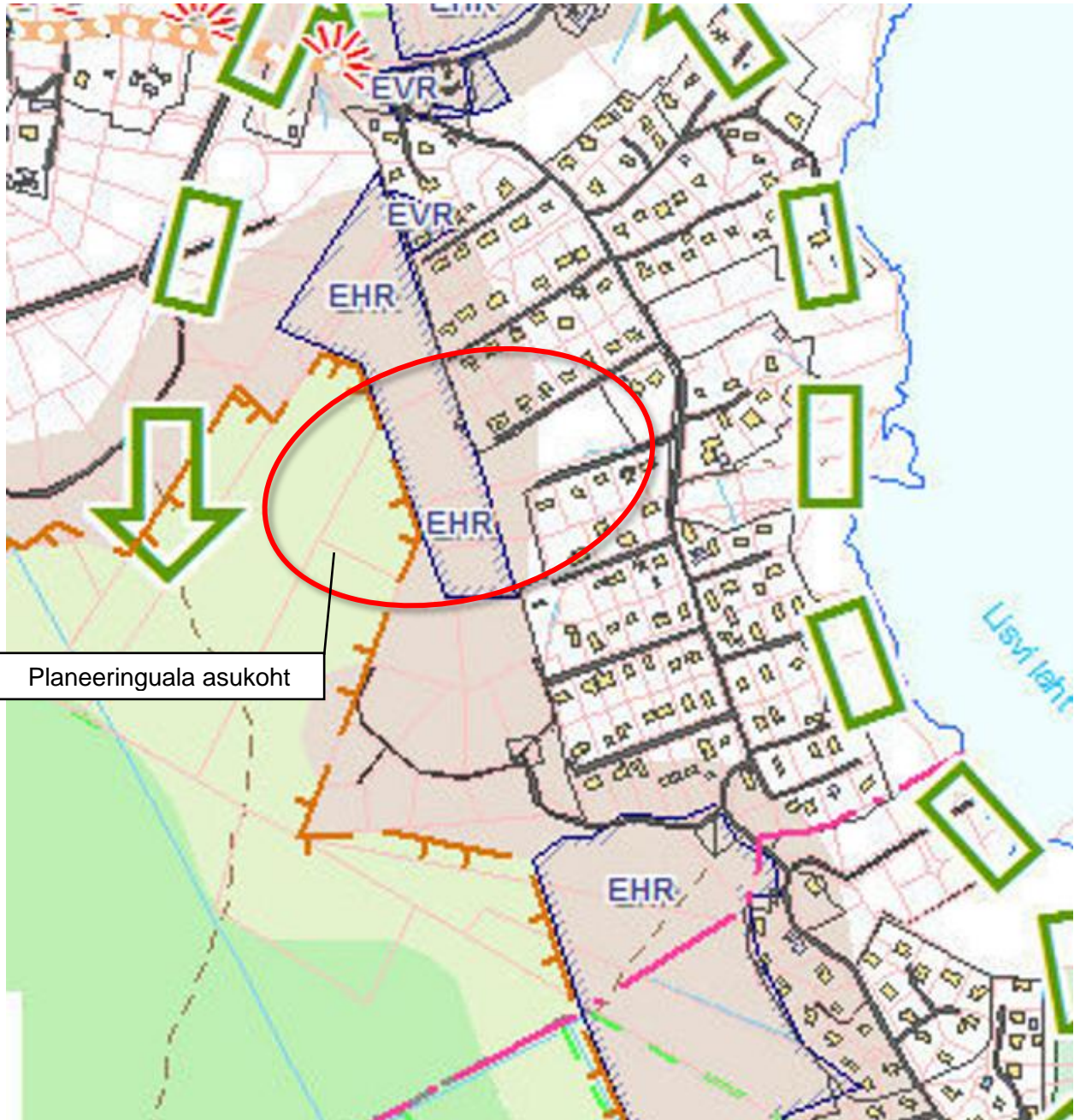
Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardist



- EV – väikeelamute maa
- EHR – perspektiivne väikeelamute maa hajaasustusviisil
- KM (roheline) – kaitsemetsa maa
- roosa joon – tihehoonestusala/hajaasutusala piir

Väljavõte

teemaplaneeringust „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“



beež – rohevõrgustiku puhverala

heleroheline – rohevõrgustiku tugiala

pruun joon – Leppneeme-Tammneeme maastikukaitseala piir

suur roheline punktiir – rohevõrgustiku koridori arengusuund