

KORRALDUS

Viimsi

18. veebruar 2025 nr 72

Leppneeme küla, Loosaare katastriüksuse detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine

Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik esitas 5.07.2021 taotluse (registreeritud valla dokumendiregistris nr 10-10/3622) detailplaneeringu algatamiseks Leppneeme külas asuval Loosaare katastriüksusel (89001:003:0067, 100% maatulundusmaa, 20948 m²).

Algamise taotluse kohaselt sooviti planeerida kuus elamumaakrunti ning katastriüksusel asuv Aiandusühistu Kiigemäe puurkaev likvideerida. Taotluse menetluse ajal ilmnnes, et Viimsi valla haldusterritooriumil on veeressursid ammendunud ning vee-ettevõtjal AS Viimsi Vesi ei ole võimalik enam väljastada tehnilisi tingimusi vee- ja kanalisatsioonivarustuse tagamiseks planeeritavatele uutele elamuüksustele. Vallavalitsus valmistas ette detailplaneeringu algatamisest keeldumise korralduse eelnõu ja edastas selle huvitatud isikule. Huvitatud isik tegi ettepaneku mitte sulgeda olemasolevat puukaevu, kasutada sealset veeressurssi ja jätkata detailplaneeringu algatamisega planeerides vaid ühe elamukrundi.

29.06.2023 väljastas Aiandusühistu Kiigemäe juhatus huvitatud isikule tõendi, mille kohaselt ta võib ühineda ühistu puurkaevu veega.

27.05.2024 allkirjastasid vald ja detailplaneeringust huvitatud isik detailplaneeringu tehnilise koostamise tellimise ja finantseerimise üleandmise lepingu ning kokkulepped detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise osas (registreeritud valla dokumendiregistris nr 2-10.1/387).

Viimsi Vallavalitsuse 5.06.2024 korraldusega nr 240 algatati detailplaneering.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (21.06.2024) ja „Harju Elu“ (21.06.2024) ning veebilehel „Ametlikud teadaanded“, puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 20.06.2024 kirjaga nr 10-10/2870.

Detailplaneeringu lahenduse kooskõlastas Päästeameti Põhja Päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo (13.12.2024, registreeritud valla dokumendiregistris nr 10-10/2870-1).

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgnevad uuringud: geodeetiline alusplaan, Geoalus OÜ (15.11.2023 töö nr 23-G476) ja Loosaare maaüksuse haljastuse hinnang, OÜ Visioon Haljastus (9.09.2024, töö nr 536/2024).

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Loosaare katastriüksus (89001:003:0067, 100% maatulundusmaa, 20948 m²) asub Leppneeme külas Viimsi poolsaare kirdeosas. Loosaare katastriüksus on ebakorrapärase kujuga maatükk, mille idapoolne külg jääb olemasoleva juba väljakujunenud elamupiirkonna vahele, läänepoolne külg on aga osa säilinud metsaalast. 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. Hoonestus Loosaare katastriüksusel puudub.

Planeeringualaga külgnevad järgmised katastriüksused: Kaevu tee 16 (89003:004:0320, 100% elamumaa), Kaevu tee 14 (89003:004:0310, 100% elamumaa), Kaevu tee 12 (89003:004:0300, 100% elamumaa), Kaevu tee L1 (89001:001:0771, 100% transpordimaa), Kiigemäe tee 10 (89003:004:0001, 100% elamumaa), Kaasiku tee L1 (89001:001:1477, 100% transpordimaa), Kärimetsa (89001:003:1750, 100% elamumaa), Põllu (89001:003:0155, 100% maatulundusmaa), Neemesauna (89001:003:0065, 100% maatulundusmaa), Hiiremetsa (89001:003:1912, 100% maatulundusmaa), Laane tee 15 (89001:003:1908, 100% elamumaa) ja Laane tee // Pihlapuu tee (89001:003:1913, 100% transpordimaa).

Detailplaneeringuga moodustatakse kokku neli krunti: kaks elamumaa sihtotstarbega krunti, üks tootmismaa sihtotstarbega krunt ja üks maatulundusmaa sihtotstarbega krunt. Elamumaakrundile (EP) suurusega 3007 m² võib püstitada ühe üksikelamu ja kuni kaks abihoonet ehitisealuse pinnaga kokku kuni 450 m². Üksikelamu suurim lubatud kõrgus maapinnast on 8,5 m, abihoonetel 5 m. Ehitusõiguseta elamumaakrunt suurusega 158 m² on ette nähtud liita kõrvalasuva Kaevu tee 16 kinnistuga, kus asub üksikelamu. Olemasolevale puurkaevule moodustatakse tootmismaa (OV) sihtotstarbega krunt suurusega 3600 m². Tootmismaaakrundile on lubatud tehnoarajalise püstitamine ehitisealuse pinnaga kuni 20 m². Planeeringuala lääneosas asuvale metsaalale moodustatakse maatulundusmaa (ML) sihtotstarbega krunt suurusega 14183 m². Ehitusõigust sinna ei planeerita.

Planeeringualal kasvab puistu. Haljastuse hinnangu kohaselt on levinumad puuliigid sookask ja harilik pihlakas; vähemal määral esineb ka teisi puuliike. Paremas seisukorras haljastus kasvab ala idapoolsemas osas, samuti teede ääres. Kehvemas seisukorras haljastus kasvab keskosas ja läänepoolses osas, kus suuremat osa haljastust on võimalik säilitada säilitades seda kompaktselt suurte rühmadena. Planeeringulahenduses nähakse ette kesk- ja lääneosa haljastus tervikuna alles hoida. Planeeringuala kõige idapoolsemas osas, kuhu planeeritakse tootmismaaakrunt puurkaevule, on samuti kogu puistu ette nähtud säilitada. Seal on ka enim planeeringualal määratud kõrgeima (III) väärtusklassi puid. Planeeritud elamumaakrundil tuleb lubatud hoonestusalal ja planeeritud sissesõiduteel osa puistut (IV väärtusklass) likvideerida, kuid säilitada on võimalik suurem osa puudest sh kõik III väärtusklassi puud.

Juurdepääs planeeritavale hoonestatavale elamumaakrundile on ette nähtud Kaasiku teelt. Puurkaevule on võimalik ligi pääseda nii Kaasiku kui ka Kaevu teelt.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Detailplaneering on üldplaneeringukohane.

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 hajaasustusosalale, idapoolne elamukvartalite vahel asuv ala aga tihehoonestusalale. 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. Uues koostamisel olevas valla üldplaneeringus tehakse ettepanek kohaliku kaitseala laiendamiseks, kuid laiendusettepanek jääb valdavas ulatuses alale, mis on planeeritud maatulundusmaaks ning kus haljastus säilib. Vaid väike osa kavandatavast kaitseala laiendusest jääb laiendusettepaneku kohaselt kavandatava elamukrundi lääneossa, kuid ka seal haljastus säilib. Seega vastuolu planeeringulahenduse ning maastikukaitseala laiendusettepanekuga puudub, samuti puudub vastuolu kehtiva rohevõrgustiku teemaplaneeringuga.

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; vastuvõetava detailplaneeringu puhul Loosaare katastriüksuse lääneosa. 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 vastuvõtmine ja elamumaa planeerimine Loosaare katastriüksuse osale, mida keeld ei puuduta.

Detailplaneeringus 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, elamu kõrgus kuni 8,5 m ning kõrghaljastuse säilitamine vähemalt 30% ulatuses krundi pindalast. Elamumaakrunt planeeritakse suur, seal säilib rohkelt haljastust ning ta sobitub olemasolevasse väljakujunenud elamukvartalisse.

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

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

Viimsi Vallavalitsus

OTSUSTAB:

1. Võtta vastu Leppneeme küla, Loosaare katastriüksuse detailplaneering (Optimal Projekt OÜ, 2024, töö nr 577) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek. Detailplaneeringuga moodustatakse neli krunti: üks ehitusõigusega ja üks ehitusõiguseta elamumaa sihtotstarbega krunt, üks tootmismaa sihtotstarbega krunt ja üks maatulundusmaa sihtotstarbega krunt. Ehitusõigusega elamumaakrundile võib püstitada ühe üksikelamu ja kuni kaks abihoonet ehitisealuse pinnaga kokku kuni 450 m². Tootmismaaakrundile võib püstitada tehnorajatise ehitisealuse pinnaga kuni 20 m². Maatulundusmaakrundile ehitusõigust ei planeerita.

2. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Aslan Liivak
õigusosakonna juhataja
vallasekretäri ülesannetes