

# VIIMSI VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Viimsi

15. juuni 2021 nr 31 nr

Leppneeme külas, kinnistute Rannaliiva tee 4 ja Rannaliiva tee 6 detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine

### Detailplaneeringu menetlus

Viimsi Vallavolikogu 16.06.2020 otsusega nr 40 algatati Leppneeme külas, kinnistute Rannaliiva tee 4 ja Rannaliiva tee 6 detailplaneering. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmine looduslikust rohumaast väikeelamute maaks ja kruntide ehitusõiguse määramine üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks. Sama otsusega jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) detailplaneeringule, kuivõrd KSH eelhindangus ja Keskkonnaameti 10.04.2018 kirjas nr 6-5/18/3675-2 asuti seisukohale, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses (KeHJS) § 2<sup>2</sup> 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 puudutatud isikutele edastati 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 arvestamisest 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 ei pidanud vajalikuks määrata detailplaneeringule täiendavaid kooskõlastusi.

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgmised uuringud: *Topo-geodeetiline mõõdistus* (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 m<sup>2</sup>. Planeeringuala asub Leppneeme küla rannikualal väljakujunenud hoonestusega elamupiirkonnas, ümbritseva ala hoonestuses domineerivad kahekorruselised üksikelamud. Planeeringuala on hoonestuseta, üksikute puudega looduslik rohumaa. Juurdepääs planeeringualale toimub avalikult kasutatavalt Rannaliiva teelt.

Käesoleva otsusega vastuvõetava detailplaneeringuga muudetakse planeeritavate kinnistute üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve looduslikust rohumaa väikeelamute jaoks ning määratakse elamukruntide ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks. Krundi pos 1 (1 540 m<sup>2</sup>) suurim lubatud ehitisealune pind on 300 m<sup>2</sup>, krundil pos 2 (1 630 m<sup>2</sup>) 325 m<sup>2</sup>, mõlema üksikelamu suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 8,5 meetrit (kaks korrust + üks maa-alune korrus), abihoonel 5,0 meetrit (üks maapealne korrus).

Detailplaneeringuga on piiritletud krundi lubatud hoonestusalad põhihoonele (kaugus 7,5 meetrit naaberkrundi piirist) ja abihoonele (kaugus 4,0 meetrit naaberkrundi piirist või naabrite vahelisel kokkuleppel ja Päästeameti nõusolekul ka lähemal) ning määratud on hoonete põhilised arhitektuurinõuded, mis arvestavad sobivust ümbritseva 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 ja määratud on tuleohutusabinõud. Määratud on keskkonnakaitselised tingimused, radooniohutuse tagamise põhimõtted ning kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

## Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Planeeritav ala asub Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu<sup>1</sup> kohasel loodusliku rohumaa (AH) juhtotstarbega alal, detailplaneeringuga tehakse ettepanek maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks väikeelamute jaoks (EV). Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala tihehoonestusega alal, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering.

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

<sup>1</sup> Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1):

[https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi\\_YP\\_2012\\_Kataster.pdf](https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi_YP_2012_Kataster.pdf)

<sup>2</sup> Üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“

(kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32):

[https://www.viimsivald.ee/public/vana/Teemaplan\\_Seletuskiri.pdf](https://www.viimsivald.ee/public/vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf)

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

Liigilt üldisema planeeringu detailplaneeringuga muutmine on põhjendatud eeskätt sellega, et planeeritavad kinnistud on neid 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. Maa-alale ei ulatu ranna ehituskeeluvöönd, samuti ei esine planeeringualal rohevõrgustiku elemente. Krundil kasvav väärtuslik kõrghaljastus tuleb detailplaneeringu kohaselt säilitada. Detailplaneeringu põhjendused lähtuvad PlanS 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.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, planeerimisseaduse § 134 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 3 ning arvestades, et detailplaneering vastab õigusaktidele ning valla ruumilise arengu eesmärkidele, samuti lähtudes Vallavolikogu maa- ja planeerimiskomisjoni ning keskkonna- ja heakorrakomisjoni seisukohtadest, Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu ja esitada avalikule väljapanekule 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 elamumaal, 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 (1 540 m<sup>2</sup>) suurim lubatud ehitisealune pind on 300 m<sup>2</sup>, krundil pos 2 (1 630 m<sup>2</sup>) 325 m<sup>2</sup>, üksikelamute suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 8,5 meetrit (lubatud on kaks korrust + üks maa-alune korrus), abihoonel 5,0 meetrit (lubatud on üks maapealne korrus).
2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

---

<sup>3</sup> 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](https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi_RV_VM_tp_kehtestamisele.JPG)

(allkirjastatud digitaalselt)

Taavi Kotka  
Volikogu esimees