

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

19. mai 2020 nr 32

Viimsi vallas, Leppneeme külas, kinnistu Lehe ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneeringu menetlus

Avalduse detailplaneeringu koostamise algatamiseks esitas EKK Investments OÜ (registreeritud valla dokumendiregistris 9.04.2018 nr 10-10/2057). Leppneeme külas, kinnistu Lehe detailplaneering algatati Viimsi Vallavolikogu 19.06.2018 otsusega nr 48. Sama otsusega jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Algamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (17.08.2018) ja „Harju Elu“ (13.07.2018) ning veebilehel „Ametlikud teadaanded“, puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 1.08.2018 kirjaga nr 10-10/4128.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasja omanikuga, tehnovõrkude valdajatega ning kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästkeskusega (28.05.2019).

Detailplaneeringule teostati järelevalvemenetlust, mille käigus Rahandusministeerium täiendavaid kooskõlastusi ei määranud (9.07.2019 kiri nr 14-11/3996-2).

Detailplaneeringule teostati järgnevad uuringud: OÜ Ruutjuur poolt koostatud maa-ala plaani mõõdistus tehnovõrkudega (11.10.2018 töö nr.18_144) ja OÜ Aktiniidia poolt koostatud taimkatte ülevaade (10.05.2019 töö nr 10/19).

Detailplaneeringu avalikes huvide elluviimiseks sõlmiti 13.04.2020 Tallinna notar Liivi Laose notaribüroos huvitatud isiku ja Viimsi valla vahel notariaalne jagamisel tekkiva kinnistu võlaõiguslik tasuta võõrandamise leping ja avaldus eelmärke kandmiseks kinnistusraamatusse, kinnistu isikliku kasutusõigusega koormamise leping, asjaõigusleping ning kinnistamisavaldus (notari ametitegevuse raamatu registri nr 765). Lepingu sisu on Lehe kinnistule planeeritava transpordimaa sihtotstarbega krundi (u 55 m²) tasuta võõrandamine vallale ja sademeveekraavile isikliku kasutusõiguse seadmine valla kasuks.

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavolikogu 13.11.2019 otsusega nr 62, misjärel korraldati vallamajas perioodil 6.12.2019 – 6.01.2020 avalik väljapanek. Teated avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (22.11.2019) ja „Harju Elu“ (22.11.2019) ning puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 19.11.2019 kirjaga nr 10-10/5212. Avaliku väljapaneku kestel ei esitatud detailplaneeringu kohta kirjalikke arvamusi ja detailplaneering on läbinud kõik vajalikud menetlustapid.

Detailplaneeringu kehtestamiseks andis Rahandusministeerium heakskiidu 21.02.2020 kirjaga nr 14-11/871-2.

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Kehtestatava detailplaneeringu alasse kuuluvad Leppneeme külas asuv Lehe kinnistu (katastritunnus 89001:003:0491, suurus 3085 m², maakasutuse sihtotstarve 100% elamumaa) ja Lännekalda tee //Reinu tee lõik 3 (katastritunnus 89001:003:1904, suurus 2688 m², maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa). Detailplaneeringuga moodustatakse üks 3030 m² üksikelamumaa krunt ning kolm tee ja tänava maa kasutamise sihtotstarbega krunti (suurustega 594 m² (moodustub ajutiste kruntide 2a suurusega 539 m² ja 2b suurusega 55 m² liitmisel), 1324 m² ja 825 m²). Üksikelamumaa sihtotstarbega krundile antakse ehitusõiguse ühe kuni 8,5 m kõrguse üksikelamu ja ühe kuni 5 m kõrguse abihoone püstitamiseks ehitisealuse pinnaga kokku 500 m².

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendus detailplaneeringu kehtestamiseks

Detailplaneeringuga kavandatav vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas piirkonnas on väikeelamute maa hajaasustusviisil (EHR). Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, kuna planeeringualal ei paikne roheline võrgustiku elemente.

Kinnistu üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve on väikeelamute maa hajaasustusviisil, kus Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on üksikelamukrundi vähim lubatud suurus 3300 m². Detailplaneeringuga moodustatakse üks üksikelamu maa krunt suurusega 3030 m², mis ei vasta oma suuruse poolest üldplaneeringule. Kuivõrd kinnistuga piirnev valla omandis olev Lännekalda tee//Reinu tee on väga kitsas ja seda on ohutu liikluse tagamiseks ja teehoolde teostamiseks vaja laiendada, siis detailplaneeringuga määratakse osa kinnistu Lehe koosseisust teemaaks, mis antakse tasuta valla omandisse. Samuti nähakse ette planeeritaval kinnistul paikneva avalikes huvides vajaliku, igapäevaselt kasutatava ja sadeveesüsteemi osaks oleva Reinu tee äärses eesvoolukraavi avaliku kasutuse servituudi vajadus. Reinu tee äärses eesvoolukraavi detailplaneeringu lahenduses kavandatud avaliku kasutuse servituut on seatud 13.04.2020 notariaalselepinguga (notari ametitegevuse raamatu registri nr 765). Sellest tulenevalt on liigilt üldisema planeeringu detailplaneeringuga muutmine põhjendatud ja kooskõlas ülekaaluka avaliku huviga.

Lehe kinnistu asub kvartalis, mis on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga kavandatud elamualaks. Detailplaneeringuga kujundatakse naabruses asuva elamualaga arvestav ruumiline terviklahendus, mis sobitub ümbritseva keskkonnaga. Detailplaneering lähtub valla arengu eesmärkidest ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringuga kavandatud.

Kuivõrd detailplaneering sisaldab liigilt üldisema planeeringu muutmise ettepanekut, kuulub detailplaneeringu seadusekohaste menetlusotsuste vastuvõtmine Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 kohaselt vallavolikogu pädevusse.

Detailplaneering ja informatsioon menetluse läbiviimise kohta oli kogu menetluse vältel kättesaadav valla kodulehel: <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud>, kehtestatav detailplaneering ja selle menetlust kajastav kirjalik dokumentatsioon, sealhulgas koopiad

ajalehtedes ilmunud kuulutustest, kirjalikud teated puudutatud isikutele, volikogu otsused ja kooskõlastused on lisatud detailplaneeringu köitesse, mis asub Viimsi Vallavalitsuse arhiivis ja on huvilistele kättesaadav aadressil: Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, 74001.

Lähtudes ülaltoodust ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 ja § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 139 lõike 1, haldusmenetluse seaduse § 53 lõike 1 punktid 2 ja 4, § 53 lõike 2 punkti ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 3, Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Viimsi vallas, Leppneeme külas, kinnistu Lehe ja lähiala detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ, töö nr 01-19), millega moodustatakse üks üksikelamumaa krunt ja kolm tee ja tänava maa kasutamise sihtotstarbega krundi; üksikelamumaa sihtotstarbega krundile antakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone püstitamiseks alljärgnevate kõrvaltingimustega:
 - 1.1. vallal on õigus detailplaneering tunnistada kehtetuks, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 13.04.2020 sõlmitud notariaalset lepingut nr 765;
 - 1.2. vallal on õigus keelduda detailplaneeringu kohastele ehitistele kasutusloa andmisest, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 13.04.2020 sõlmitud notariaalset lepingut nr 765, milles on muuhulgas kokkulepitud detailplaneeringu elluviimise tegevuskavas.
2. Detailplaneeringu avalikes huvide elluviimiseks sõlmiti 13.04.2020 Tallinna notar Liivi Laose notaribüroos huvitatud isiku ja Viimsi valla vahel notariaalne jagamisel tekkiva kinnistu võlaõiguslik tasuta võõrandamise leping ja avaldus eelmärke kandmiseks kinnistusraamatusse, kinnistu isikliku kasutusõigusega koormamise leping, asjaõigusleping ning kinnistamisavaldus (notari ametitegevuse raamatu registri nr 765). Lepingu sisu on Lehe kinnistule planeeritava transpordimaa sihtotstarbega krundi (u 55 m²) tasuta võõrandamine vallale ja sademeveekraavile isikliku kasutusõiguse seadmine valla kasuks.
3. Otsus jõustub teatavastegemisest.
4. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Taavi Kotka
Vallavolikogu esimees