

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

21. mai 2019 nr 34

Leppneeme küla, kinnistu Leppneeme tee 95 detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine

Detailplaneeringu ala hõlmab Leppneeme külas asuvat 6 848 m² suurust elamumaa sihtotstarbega kinnistut Leppneeme tee 95 (89001:003:1506), mis asub Leppneeme tee ja Soome lahe vahelisel alal, Leppneeme sadama teeristmikust ca 80 meetri kaugusel idas. Planeeringuala piirneb läänest kinnistuga Leppneeme tee 93, idast kinnistuga Vana-Sepa, põhjast Soome lahega ja lõunast Leppneeme teega. Reljeefilt on planeeritav krunt ebäühtlane, maapind langeb tugevalt põhja suunas, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 0.0 kuni 5.5. Kujult on planeeritav kinnistu suhteliselt korrapärane, Leppneeme tee poolses osas paikneb üksikelamu mitme abihoonega – tegu on ranna-äärse maastikuga, kus kasvab sellele iseloomulik madalam taimestik, kõrghaljastust peaaegu ei esine. Kinnistule kehtestati Viimsi Vallavolikogu 12.09.2006 otsusega nr 87 „Harjumaa, Viimsi vald, Leppneeme küla, Mäeotsa maaüksuse detailplaneering“, mida käesoleva otsusega vastu võetava detailplaneeringuga osaliselt muudetakse.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, jagada 6 848 m² suurune elamukrunt (kehtiva detailplaneeringu kohane krunt pos nr 4) kaheks üksikelamukrundiks ja määrata krundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks. Lisaks korrigeeritakse detailplaneeringuga teemaa piire, sealjuures moodustatakse elamukrundi jagamise teel 84 m² suurune tee ja tänava maa kasutamise sihtotstarbega krunt Leppneeme tee laiendamiseks ning elamukrundi lõunapoolne piir korrigeeritakse maakorralduspõhimõtetele vastavaks. Moodustatav tee ja tänava maa kasutamise sihtotstarbega krunt antakse kinnistu omanikuga sõlmitud kokkuleppe kohaselt tasuta valla omandisse ning hiljem saab selle soovi korral liita Leppneeme tee krundiga. Planeeringuala kaguosas asuval reformimata riigimaal paiknevale alajaamale moodustatakse 139 m² suurune elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa krunt, ülejäänud reformimata riigimaa (140 m²) liidetakse planeeritava üksikelamukrundiga (pos nr 2).

Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas asukohas on valdavalt väikeelamute maa, samuti vastab detailplaneering üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ – krundi vähim lubatud suurus planeeritava ala asukohas on 1 500 m². Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.“, sest rohevõrgustiku alasad planeeritaval kinnistul ei paikne, küll aga piirneb planeeritav ala Leppneeme teega, mis on teemaplaneeringus tähistatud vaatelise tähtsusega ilusa teelõiguna. Planeeritav ala asub

kompaktse asustusega territooriumil (tiheasustuses), kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering. Kuivõrd menetluse käigus ilmnes vajadus määrata ehitusõigus paadikuuri püstitamiseks ja krundi pos 2 lubatud ehitusala maaparandussüsteemi eesvoolule lähemale kui 25 meetrit, tehakse detailplaneeringuga ettepanek nii ranna kui ka kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Sellisel juhul loetakse detailplaneeringut looduskaitseaduse § 40 lõike 4 punkti 2 kohaselt üldplaneeringut muutvaks ja menetlustoiminguid teostab Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 kohaselt vallavolikogu.

Detailplaneering algatati Priit Voit'i 9.05.2016 avalduse (registreeritud valla dokumendiregistris 12.05.2016 numbriga 10-10/2338) alusel Viimsi Vallavalitsuse 23.11.2016 korraldusega nr 719. Korraldusest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (10.02.2017) ja „Harju Elu“ (10.02.2017), puudutatud isikutele edastati teave vallavalitsuse 13.12.2016 kirjaga nr 10-10/6764. Detailplaneeringu eskiislahendust tutvustati vallamajas 12.09.2017, sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (1.09.2017) ja „Harju Elu“ (1.09.2017), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 22.08.2017 kirjaga nr 10-10/4079. Viimsi Vallavolikogu 30.01.2018 otsusega nr 8 jäeti keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangu järelduste alusel algatamata KSH menetlus, teave selle kohta avaldati Ametlikes Teadaannetes (6.02.2018) ja ajalehes „Viimsi Teataja“ (9.02.2018).

Detailplaneering koostati koostöös planeeritava kinnisasja omanikega ja tehnovõrkude valdajatega ning kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästkeskusega, Maanteeametiga ja Põllumajandusametiga, misjärel esitati detailplaneering riigihalduse ministrile järelevalve teostamiseks, sealhulgas täiendavate kooskõlastuste vajaduse määramiseks. 7.05.2018 kirjaga nr 14-11/3078-2 teatas minister, et ei pea vajalikuks detailplaneeringule täiendavaid kooskõlastusi määrata. Asjassepuutuvad menetlusdokumendid, s.h kooskõlastused jm lisad on köidetud detailplaneeringusse.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, planeerimisseaduse §-st 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 heakorralduskomisjoni seisukohtadest, Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu ja esitada avalikule väljapanekule Viimsi vallas, Leppneeme külas, kinnistu Leppneeme tee 95 detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ projekt nr 03-17, põhijoonise väljatrukk: 08.10.2018), millega tehakse ettepanek kinnistu jagamiseks ja kahe üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krundi (2 750 m² ja 1 701 m²), kahe loodusliku maa krundi (1 296 m² ja 1 157 m²), ühe tee ja tänavamaa krundi (84 m²) ja ühe elektrienergia tootmise ja jaotamise maa krundi (139 m²) moodustamiseks, elamukruntide ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja olenevalt krundist ühe kuni nelja abihoone ehitamiseks. Lisaks tehakse detailplaneeringuga ettepanek ranna ehituskeeluvööndi ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks, esimesel juhul paadikuuri püstitamiseks 33,5 meetri kaugusele tavalisest veepiirist ja elamute püstitamiseks detailplaneeringu põhijoonisel vastava leppemärgiga tähistatud asukohtades, teisel juhul 15,0 meetri võrra maaparandussüsteemi eesvoolukraavi kaitsevööndi piirini. Üksikelamukruntide suurim

lubatud ehitisealune pind on vastavalt krundile 400 m² või 300 m², põhihoone suurim lubatud kõrgus mõlemal krundil on 8,5 meetrit (kaks maapealset korrust ja üks maa-alune korrus), abihoonetel 4,5 meetrit (1 maapealne korrus). Krundile pos nr 4 on lubatud paadikuuri püstitamine, suurima lubatud ehitisealuse pinnaga 20 m², suurima lubatud kõrgusega 3,5 meetrit ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist.

2. Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti Tallinna notari Robert Kimmel'i notaribüroos 02.05.2019 kinnistu jagamise tulemusel tekkiva kinnistu võlaõiguslik tasuta võõrandamise leping (notari ametitegevuse raamatu registri nr 3224, registreeritud valla notariaallepingute registris 06.05.2019 numbriga 2-10.2/364). Lepingu esemeks on kinnistu jagamise tulemusel ja detailplaneeringu kehtestamisel moodustatav kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega, mille koosseisu hakkab kuuluma transpordimaa sihtotstarbega katastriüksus, ligikaudse pindalaga 84 m² ja mis võõrandatakse tasuta vallale.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.



Mari-Ann Kelam
Vallavolikogu aseesimees