

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

16. veebruar 2021 nr 9 nr

Leppneeme küla, kinnistu Leppneeme tee
95 detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneeringu menetlus

Käesoleva otsusega kehtestatav detailplaneering algatati Priit Voit'i 9.05.2016 avalduse alusel (registreeritud valla dokumendiregistris 12.05.2016 numbriga 10-10/2338) Viimsi Vallavalitsuse 23.11.2016 korraldusega nr 719, Viimsi Vallavolikogu 12.09.2006 otsusega nr 87 kehtestatud Mäeotsa maaüksuse detailplaneeringu osaliseks muutmiseks. 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.

12.09.2017 tutvustati avalikkusele detailplaneeringu eskiislahendust, teave selle kohta avaldati 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.

Kuivõrd menetluse käigus selgus, et detailplaneeringuga kavandatava elluviimiseks on vajalik taotleda ranna ehituskeeluvööndi vähendamist, koostati keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang ja selle järeldustest lähtudes ning Keskkonnaameti 01.12.2017 kirjas nr 6-5/17/12567-2 toodud seisukohtade alusel võttis Viimsi Vallavolikogu 30.01.2018 vastu otsuse nr 8, jätta KSH detailplaneeringule algatamata. Teave KSH algatamata jätmise kohta avaldati Ametlikes Teadaannetes (6.02.2018) ja ajalehes „Viimsi Teataja“ (9.02.2018).

Detailplaneering koostati koostöös planeeritava kinnisasja omanikega, tehnovõrkude valdajatega (Imatra Elekter AS, Elion Ettevõtted AS, AS Viimsi Vesi, Viimsi valla kommunaalamet) ja teiste puudutatud isikutega (K/Ü Rääim) ning kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästkeskusega (03.04.2018 digiallkiri), Maanteeametiga (21.09.2017 kiri nr 15-2/16-00744/301) ja Põllumajandusametiga (5.06.2018 kiri nr 14.2-1/14300-1), seejärel esitati detailplaneering riigihalduse ministrile järelevalve teostamiseks ning detailplaneeringu riigiasutustega kooskõlastuste vajaduse määramiseks. 7.05.2018 kirjaga nr 14-11/3078-2 teatas minister, et ei pea vajalikuks detailplaneeringule täiendavaid kooskõlastusi määrata.

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavolikogu 21.05.2019 otsusega nr 34, misjärel esitati Keskkonnaametile taotlus ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Keskkonnaamet palus 10.09.2019 kirjaga nr 6-2/19/13272-2 detailplaneeringut täiendada ja enne ehituskeeluvööndi vähendamise taotluse esitamist ametiga kooskõlastada. Keskkonnaamet kooskõlastas 30.10.2019 kirjaga nr 6-2/19/13272-4 detailplaneeringu ja 10.03.2020 kirjaga nr 7-13/20/402-3 nõustus ranna ehituskeeluvööndi vähendamisega.

Detailplaneeringu lahenduse tutvustamiseks korraldati 3.07.2020 kuni 3.08.2020 avalik väljapanek, avalikust väljapanekust informeeriti avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (19.06.2020) ja „Harju Elu“ (19.06.2020), puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 16.06.2020 kirjaga nr 10-10/3395. Teave detailplaneeringu avaliku väljapaneku kohta ja detailplaneeringu materjal oli tutvumiseks kättesaadav ka valla kodulehel <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud/vastuvoetud-ja-avalikul-valjapanekul>.

Avalikul väljapanekul esitas Maa-amet kirjaliku arvamuse, milles palus detailplaneeringut täpsustada ning pärast korrigeeritud planeeringulahendusega tutvumist teatas 17.09.2020 kirjaga nr 6-3/20/9249-4, et nõustub paranduste ja täiendustega ning detailplaneeringu esitatud kujul kehtestamisega.

Kuivõrd teisi arvamusi avalikul väljapanekul ei esitatud ja Maa-ameti kirjalikult esitatud arvamus võeti arvesse, ei peetud planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõikest 2 tulenevalt ja PlanS § 88 lõike 2 alusel avaliku arutelu korraldamist vajalikuks ning detailplaneering esitati riigihalduse ministriile heakskiidu andmiseks. PlanS § 142 lõikest 5 tulenevalt ja sama seaduse § 90 lõike 2 alusel andis riigihalduse minister 03.11.2020 kirjaga nr 14-11/6710-3 (registreeritud valla dokumendiregistris 04.11.2020 numbriga 10-10/3366-5) heakskiidu detailplaneeringule.

Asjassepuutuvad menetlusdokumendid, s.h kooskõlastused jm lisad on köidetud detailplaneeringu köitesse, mida säilitatakse vallavalitsuse arhiivis (Nelgi tee 1, Viimsi alevik).

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandata

Planeeringuala suurus on 7 125 m² ja see hõlmab Leppneeme külas asuvat 6 848 m² suurust elamumaa sihtotstarbega krunti, aadressiga Leppneeme tee 95 (89001:003:1506) ja sellega kagus piirnevat maa-ala, mis detailplaneeringu algatamise hetkel oli reformimata riigimaa. Planeeringuala asub Leppneeme tee ja Soome lahe vahelisel alal, Leppneeme sadama teeristmikust ca 80 meetri kaugusel idas. Planeeringuala piirneb läänest kinnistuga Leppneeme tee 93 (89001:003:1507), idast kinnistutega Vana-Sepa (89001:003:0011) ja Sadama rand (89001:001:1219), põhjast Soome lahega ja lõunast Leppneeme teega.

Reljeefilt on planeeritav maa-ala ebahütlane, maapind langeb tugevalt põhja suunas, absoluutkõrgused jäävad vahemikku ± 0.0 kuni $+5.5$. Kujult on planeeringuala suhteliselt korrapärane, tegu on ranna-äärse maastikuga, kus kasvab sellele iseloomulik madalam taimestik, kõrghaljastust peaaegu ei esine. Planeeringuala Leppneeme tee poolses osas asuvad kasutuses olevad üksikelamu ja abihooned, planeeringuala idaküljel asub maa-ala läbiv põhja-lõunasuunaline kraav.

Detailplaneeringuga moodustatakse kaks üksikelamukrunti (EP), suurustega 1 700 m² ja 2 750 m², ranna-alale kaks loodusliku maa krunti (HL), suurustega 1 157 m² ja 1 296 m², üks 84 m² suurune tee ja tänavamaa krunt (LT) Leppneeme tee laiendamiseks ja krundipiiride korrigeerimiseks, vastavalt MaaKS § 5 lg 2 p 5 nõuetele ja üks 138 m² suurune elektrienergia tootmise ja jaotamise maa ehitise maa krunt (OE) alajaamale. Moodustatav tee ja tänavamaa krunt antakse kinnistu omanikuga sõlmitud kokkuleppe kohaselt tasuta valla omandisse.

Üksikelamukruntidele määratakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks, kruntide suurim lubatud ehitisealune pind olenevalt krundi suuruselt on 280 m² ja 400 m², põhihoonete suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist katuseharja peale on 8,5 meetrit, abihoonetel 4,5 meetrit. Üksikelamule on lubatud ehitada

kaks maapealset korrust ja üks maa-alune korrus, abihoonetele üks maapealne korrus.

Detailplaneeringuga määratakse ka kruntide põhilised arhitektuurinõuded, hoonete välisviimistlusmaterjalid (elistatakse looduslikke materjale), samuti hoonete katusekalded (vahemikus 20-40°). Detailplaneeringuga määratakse nõuded piiretele, piirde suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit, piire on lubatud paigaldada üksnes üksikelamukrundi piirile.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu¹ kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis ülekaalukas osas on väikeelamute maa (EV), vahetult rannaga külgneval alal puhkeotstarbeline maa (AP). Detailplaneeringu lahendus arvestab üldplaneeringu kohaste maakasutuse juhtotstarvetega.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“², mille kohaselt on üksikelamukrundi vähim lubatud suurus planeeringuala asukohas 1 500 m², samuti vastab detailplaneering teistele teemaplaneeringust tulenevatele nõuetele.

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljöövärtuslikud alad“³, kuivõrd planeeringualal ei esine rohevõrgustiku elemente. Planeeringuala piirneb lõunast Leppneeme teega, mis on teemaplaneeringus tähistatud vaatelise tähtsusega ilusa teelõiguna.

Planeeritav ala asub üldplaneeringu kohaselt kompaktse asustusega territooriumil (tiheasustuses), kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering. Detailplaneering vastab üldplaneeringust tulenevatele nõuetele, kuivõrd aga menetluse käigus selgitati koostöös Keskkonnaametiga, et detailplaneeringu elluviimiseks on siiski vajalik ranna ehituskeeluvööndi vähendamine, tehakse detailplaneeringuga vastav ettepanek ja sellisel juhul loetakse LKS § 40 lõike 4 punkti 2 alusel detailplaneering üldplaneeringut muutvaks. Üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu menetlustoimingud teostab Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 kohaselt vallavolikogu.

Ranna ehituskeeluvööndi vähendamine ei ole vastuolus Viimsi valla ruumilise arengu pikaajaliste suundumustega, kuivõrd detailplaneeringuga kavandatavad uued hooned (üksikelamu ja abihooned) asuvad Leppneeme teest samal kaugusel olemasolevate hoonetega ja täiendava hoonestuse püstitamine ei moonuta väljakujunenud miljööd. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused arvestavad ümbritseva ala ehitatud keskkonnaga.

Ka keskkonnakaitselisest aspektist on koostöös Keskkonnaametiga tuvastatud, et detailplaneering ei kahjusta LKS § 34 sätestatud eesmärkide täitmist, milleks on rannal või kaldal asuvate looduskosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

¹ Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1): https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi_YP_2012_Kataster.pdf

² 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

³ Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22) https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi_RV_VM_tp_kehtestamisele.JPG

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1 ja § 22 lõike 1 punktist 33, planeerimisseaduse § 139 lõikest 1, haldusmenetluse seaduse § 53 lõike 1 punktidest 2 ja 4, § 53 lõike 2 punktist 3 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 3 ning lähtudes vallavolikogu maa- ja planeerimiskomisjoni seisukohtadest, Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Viimsi vallas, Leppneeme külas, kinnistu Leppneeme tee 95 detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ projekt nr 03-17, põhijoonise väljatrükk: 07.08.2020), millega moodustatakse kaks üksikelamukrunti (EP – 1 700 m² ja 2 750 m²), kaks loodusliku maa krunti (HL – 1 157 m² ja 1296 m²), üks tee ja tänavamaa krunt (LT – 84 m²) ja üks elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa krunt (OE – 138 m²) ning määratakse üksikelamukruntide ehitusõigus ühe üksikelamu ja sõltuvalt krundi suurusest ühe kuni nelja abihoone ehitamiseks. Üksikelamukruntide suurim lubatud ehitisealune pind on 400 m² krundil pos nr 1 ja 280 m² krundil pos nr 2, põhihoonete suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 8,5 meetrit (kaks maapealset korrust ja üks maa-alune korrus) ning abihoonetel 4,5 meetrit (üks maapealne korrus). Detailplaneeringuga vähendatakse ka ranna ehituskeeluvööndi ulatust, vastavalt detailplaneeringu põhijoonisel AP-4 tähistatule, alljärgnevate kõrvaltingimustega:
 - 1.1. vallal on õigus detailplaneering tunnistada kehtetuks, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 02.05.2019 sõlmitud notariaalset lepingut nr 3224;
 - 1.2. vallal on õigus keelduda detailplaneeringu kohastele ehitistele ehitus- ja kasutusloa andmisest, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 02.05.2019 sõlmitud notariaalset lepingut nr 3224, milles on muuhulgas kokkulepitud detailplaneeringu elluviimise tegevuskavas.
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 teatavastegemisest.
4. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Taavi Kotka
Volikogu esimees