

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

27. aprill 2015 nr 26

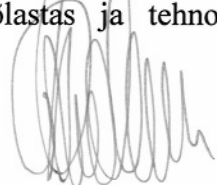
Leppneeme külas, kinnistute Põhja-Jaani ja
Lõuna-Jaani detailplaneeringu osalise
maa-ala kehtestamine

Detailplaneering hõlmab Leppneeme külas asuvaid kinnistuid Põhja-Jaani (89001:003:0512) ja Lõuna-Jaani (89001:003:0513), mille suurus kokku on 6134 m². Planeeritav ala jääb Leppneeme sadama teest läände, paiknedes Põlluveere tee ja Lännemäe lahe vahelisel maa-alal. Planeeringuala on ebaühtlase reljeefiga hoonestamata maa, mille edelaosas kasvab sanglepik, loodeosa piirneb merega ja on roostikuline ülejutatav ala, kagus on maapind kõrgem ja see on ümbritsetud hoonestatud elamukruntidega. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala valdavalt loodusliku rohumaa juhtotstarbega alal, kaguosa jääb väikeelamute maa juhtotstarbega alale. Mõlema kinnistu maakasutuse sihtotstarve maakatastris on maatulundusmaa.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk selle algatamise hetkel oli üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmise maatulundusmaast (looduslikust rohumaa) väikeelamute maaks kogu planeeringuala ulatuses ning kahe kuni kolme üksikelamukrundi moodustamine. Selline lahendus eeldas ehituskeeluvööndi vähendamist Looduskaitseaduse § 40 alusel ja Keskkonnaameti vastavat nõusolekut. Keskkonnaamet asus aga seisukohale, et ehituskeeluvööndit käsitletavas piirkonnas ei peaks vähendama üksikute kinnistute kaupa, vaid et võimaliku ehitusõiguse ja keskkonnatingimuste määramist tuleks käsitleda piirkonnas ulatuslikumal alal, ning ei nõustunud antud juhtumil ehituskeeluvööndi vähendamisega, vähemalt enne naaberhoonestuse väljaehitamist, mis sel juhul annaks aluse looduses varem väljakujunenud ehitusjoone tekkele. Arvestades, et taotletud lahendust polnud niisugusel kujul ilma Keskkonnaameti nõusolekuta võimalik edasi menetleda, jätkati menetlust osalisel maa-alal, ehk ulatuses, mis ei sisalda vastuolu Looduskaitseadusega ja mis oleks osalisel kehtestamisel ka elluviidav.

Käesoleva otsusega kehtestatava osalise maa-ala detailplaneeringuga moodustatakse üks 1500 m² suurune üksikelamukrunt, mis jääb suures osas üldplaneeringu kohasele väikeelamute maa juhtotstarbega alale ja osaliselt loodusliku rohumaa juhtotstarbega alale olemasoleva hoonestuse vahele, üks 2569 m² suurune loodusliku maa maakasutusega üksus ja 466 m² suurune transpordimaa sihtotstarbega katastriüksus Põlluveere tee pikendamiseks ja randa pääsuks. Ülejäänud 1599 m² suurune maa-ala, mis jääb ehituskeeluvööndisse ja millele algselt oli kavandatud teine üksikelamukrunt, jääb hetkel kehtestatavast planeeringualast välja. Kehtestava planeeringuala ulatus on tähistatud joonisel AP-5 eraldi leppemärgiga (sinine kriips-punkt joon).

Detailplaneering algatati kinnisasja omaniku taotluse alusel Viimsi Vallavolikogu 13.05.2003. a otsusega nr 69, millest teavitati avalikkust ajalehe „Viimsi Teataja“ (29.05.2003. a) vahendusel. Detailplaneeringu lahendus on valminud koostöös planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikuga, naaberkinnisasjade omanikega, Keskkonnaametiga, kes detailplaneeringu avalikule väljapanekule esitatud kujul kooskõlastas ja tehnotrasside



valdajatega, lisaks kooskõlastati detailplaneering Päästeameti Põhja Päästkeskusega ja Põllumajandusameti Harju Keskusega. Terviseameti Põhja Talitus ei pidanud võimalikuks detailplaneeringut kooskõlastada, kuivõrd hindas probleemiks lähedalasuvast Leppneeme sadamast lähtuvat müra ning nõudis müraprognoosi esitamist. Arvestades, et Leppneeme sadam on sisuliselt väikesadam, mille vahetus naabruses asuvatelt elanikelt pole laekunud müra kohta ühtegi kaebust ja asjaolu, et planeeritav ala ei asu vahetult Leppneeme sadama kõrval, jäädes sadama lähimast piirist ca 250 meetri kaugusele, ja et planeeringuala puhul on tegu üldiselt varem välja kujunenud elurajooniga, ei pidanud kohalik omavalitsus Terviseameti esitatud nõuet ja detailplaneeringu kooskõlastamata jätmist põhjendatuks.

Kuigi detailplaneeringu kehtestamisele esitatav osa vastab valdavalt Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule ja üldplaneeringu teemaplaneeringule „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“, sisaldab see siiski vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ sättega, mis puudutab lubatud ehitusala kaugust naaberkrundi piiridest. Arvestades aga, et tegu on enne viidatud teemaplaneeringu jõustumist algatatud detailplaneeringuga ja asjaolu, et krundi ehitusõigusega hõlmatud asukohas on planeerimise käigus kujunenud vajadus reserveerida asukohad ka avalikku huvi teenivatele kinnistut läbivatele tehnorajatistele ja teedele, mis seab krundi sihtotstarbelisele kasutamisele omad piirangud, nõustub vald detailplaneeringu lahendusega osades, kus lubatud hoonestusala on määratud 3 meetri ja 3,5 meetri kaugusele krundi piirist teemaplaneeringus sätestatud 7,5 meetri asemel. Samuti 300 m² suuruse ehitusaluse pindala määramisega lähteülesandes nõutud 220 m² asemel ning hoonetevahelise kuja määramisega 15 meetrit 20 meetri asemel.

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavolikogu 11.11.2014. a otsusega nr 86 ja perioodil 15.12.2014. a kuni 18.01.2015. a toimus Viimsi vallamajas detailplaneeringu avalik väljapanek. Avalikust väljapanekust informeeriti avalikkust seadusega ettenähtud korras – vastavad teated ilmusid 5.12.2014. a ajalehtedes „Viimsi Teataja“ ja „Harju Elu“, puudutatud isikutele saadeti tähtkirjad. Avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta kirjalikke ettepanekuid ega vastuväiteid. Vallavalitsus esitas 20.03.2015. a kirjaga nr 10-10/449-2 detailplaneeringu Harju maavanemale Planeerimisseaduse § 23 kohase järelevalve teostamiseks, Harju maavanem nõustus muudatustega üldplaneeringus ning andis 20.03.2015. a kirjaga nr 6-7/452 heakskiidu detailplaneeringu kehtestamiseks.

Detailplaneeringu menetlust kajastav dokumentatsioon, sealhulgas koopiad ajalehtedes ilmunud kuulutustest, kirjavahetus, haldusaktid ja kooskõlastused on köidetud detailplaneeringusse, mis asub Viimsi Vallavalitsuse arhiivis ja on huvilistele etteteatamisel kättesaadav aadressil: Viimsi vald, Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, 74001.

Arvestades ülaltoodut ning aluseks võttes „Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse“ § 3 punkti 1, § 6 lõike 1 ja § 22 lõike 1 punkti 33, „Planeerimisseaduse“ § 24 lõike 3 ja „Viimsi valla ehitusmääruse“ § 2 punkti 7, Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Viimsi vallas Leppneeme külas kinnistute Põhja-Jaani ja Lõuna-Jaani osalise maa-ala detailplaneering (Viimsi Valla Arenduskeskus OÜ projekt nr 42-06), millega tehakse ettepanek kehtiva Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe osaliseks muutmiseks maatulundusmaast (looduslikust rohumaast) elamumaaks ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ peatükkide 4.1 ja 4.1.1 muutmiseks planeeritava ala ulatuses osas, mis sätestab, et kõik elamud Viimsi vallas peavad asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal ja et uute elamukruntide puhul ei ole lubatud elamute ehitamine lähemale kui 7,5 meetrit krundipiirist. Detailplaneeringuga

moodustatakse üks 1500 m² suurune elamukrunt, üks loodusliku maa kasutusotstarbega katastriüksus ja üks transpordimaa kasutusotstarbega katastriüksus ning määratakse elamukrundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja abihoone ehitamiseks, suurima lubatud ehitusaluse pindalaga 300 m² ja põhihoonete kõrgusega kuni 8,5 meetrit (2 korrust), abihoone kõrgus on kuni 5,0 meetrit.

2. Detailplaneeringu kohase tee kinnistu kohustub arendaja tasuta valla omandisse üle andma ja lisaks seadma isikliku kasutusõiguse sademevee kanalisatsioonitrassi majandamiseks ning üldiseks kasutamiseks vastavalt Tallinna notar Heleriin Kulla notaribüroos 23.10.2014. a sõlmitud lepingule 2477.
3. Otsus avaldada ajalehes Viimsi Teataja ja Viimsi valla veebilehel.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
5. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

Priit Robas
Vallavolikogu esimees

