

# VIIMSI VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Viimsi

10. oktoober 2017 nr 70 nr

Leppneeme külas, kinnistute Sepa II ja Sepa V detailplaneeringu kehtestamine

Planeeritav ala, ligikaudse suurusega 9,0 ha asub Leppneeme külas Leppneeme lasteaia naabruses ning paikneb mõlemal pool Leppneeme teed. Leppneeme teega põhjast piirnev planeeringuala, nimetusega Sepa II (uue nimetusega Sepalaane), jääb Põlluveere tee, Leppneeme sadama tee, Leppneeme tee, Lännemäe tee ja Lepatriinu tee vahelisele puistualale ning piirneb kahe elamukrundiga, aadressidega Põlluveere tee 7 ja Lepatriinu tee 4. Leppneeme teest lõunasse jääv planeeringuala, nimetusega Sepa V (uue nimetusega Suur-Sepa), piirneb lisaks Leppneeme teele kinnistutega Sepa IV, Sepamäe tee 9, Sepamäe tee 5, Sepamäe tee, Taga-Liiva, lisaks reformimata riigimaaga. Detailplaneeringuga hõlmatavatel kinnistutel hoonestus puudub, maa-ala on kaetud kõrghaljastusega.

Planeeritava kinnistu Sepa II maakasutuse juhtotstarve kehtiva Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on looduslik rohumaa, kinnistul Sepa V aga kaitsemetsa maa. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek kinnistu Sepa II üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks looduslikust rohumaa osaliselt väikeelamute maaks, kinnistu Sepa V ulatuses jääb üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve valdavalt kaitsehaljastuse maaks, kuid Leppneeme teega piirneval alal, varieeruvalt 5 kuni 10 meetri laiusel maa-alal moodustatakse tee ja tänavamaa kasutamise sihtotstarbega krunt, mis kajastub edaspidi üldplaneeringus tee ja tänavamaana.

Detailplaneering on üldplaneeringut osaliselt muutev, lisaks üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele muudetakse detailplaneeringuga üldplaneeringu teemaplaneeringuid *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik (Rohevõrgustiku Teemaplaneering)* ja *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted. (Elamuehituse Teemaplaneering)*. *Rohevõrgustiku Teemaplaneeringu* kohaselt asub kinnistul Sepa II haljastu nr 38, mis detailplaneeringuga muudetakse ligikaudselt 40 % ulatuses elamualaks, *Elamuehituse Teemaplaneeringut* aga muudab detailplaneering osas, millega on sätestatud, et kõik elamud Viimsi vallas peavad asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal, väljapoole elamumaad uusi elamuid ja nende abihooned rajada ei ole lubatud.

Liigilt üldisemate planeeringute muutmise vajadus tuleneb valla ja maaomanike vahelisest kokkuleppes, mille esemeks on erakinnistute tehnovõrkudega koormamine avalikes huvides. Detailplaneeringu lahendus on läbirääkimiste tulemusena saavutatud kompromiss planeeritavate kinnistute omanikega, kes võimaldasid avalikes huvides seada nende omandis olevatele kinnistutele kitsendused, eesmärgiga rajada neile küla vajadusi arvestavad ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitrassid ning elektri madal- ja kõrgepinge kaabelliinid. Lisaks rajati kinnistutele jalg- ja jalgrattatee ning tänavavalgustus. Kinnistul Sepa V asub ka oluline eesvoolu- ja teekraav ning kinnistul Sepa II siderajatised. Kogu nimetatud taristu on valla arengu seisukohalt olulise tähtsusega ja maaomanikega lepiti lisaks nende rajamise õigusele kokku, et detailplaneeringuga moodustatakse trasside alusele maale ka vastavad krundid, mis

antakse tasuta valla omandisse. Vald on eelnimetatud tingimustel nõustunud menetlema detailplaneeringu kuni kuue üksikelamukrundi moodustamiseks. Asja kaalumisel asus vald seisukohale, et antud kaasuses esineb ülekaalukas avalik huvi ja üldplaneeringu muutmata jätmise ning *Rohevõrgustiku teemaplaneeringu* kohane haljastu säilitamine ei kaalu üle piirkonna elanikele vajalike tehnovõrkude rajamisest saadavat kasu. Elamukruntide osakaal kinnistust Sepa II moodustab ligikaudselt 40 % (kogu planeeringualast 11 %) ja haljasmaa osakaal 21 % (kogu planeeringualast 77 %) ning ülaltoodud põhjendusi arvestades asus volikogu seisukohale, et kuue elamukrundi planeerimine 9,0 hektari suurusel maa-alal on proportsionaalne püstitatud eesmärgi suhtes.

Detailplaneeringuga moodustatakse kinnistule Sepa II kuus üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krundi ning määratakse krundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks. Kruntide suurused on planeeritud vahemikus 1516 m<sup>2</sup> kuni 1765 m<sup>2</sup> ja see vastab *Elamuehituse Teemaplaneeringuga* sätestatud krundi miinimumsuurusele, mis kõnealuses piirkonnas on 1 500 m<sup>2</sup>. Kinnistule Sepa II planeeritakse ka kolm roheala krundi, mille kasutamise sihtotstarbed on kahel krundil haljasala maa (avalik kasutus) ning ühel looduslik maa. Ühele avalikult kasutatavale haljasala maa krundile on planeeritud laste mänguväljak, teisele looduslik jalgrada. Lisaks moodustatakse maa-alale seitse tee ja tänavamaa krundi sõidu- ja kergliiklusteedele. Kinnistu Sepa V jagatakse kaheks ning moodustatakse üks 4 933 m<sup>2</sup> suurune tee- ja tänavamaa krunt ja 61 006 m<sup>2</sup> suurune kaitsehaljastuse maa krunt.

Kuivõrd detailplaneering sisaldab üldisema planeeringu muutmise ettepanekut, kuulub detailplaneeringu seadusekohaste menetlusotsuste vastuvõtmine Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 *Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas* § 3 kohaselt volikogu pädevusse. Detailplaneering algatati Viimsi Vallavolikogu 26.06.2012 otsusega nr 49, detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtede *Viimsi Teataja* (17.08.2012) ja *Harju Elu* (12.10.2012) vahendusel, puudutatud isikuid informeeriti vallavalitsuse 17.10.2012 kirjaga nr 10-10/5282. Viimsi Vallavolikogu 16.06.2015 otsusega nr 41 jäeti KSH eelhinnangust lähtudes algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine, seejärel esitati detailplaneering järelevalve teostamiseks Harju maavanemale, kes 16.07.2015 kirjaga nr 6-7/2671 tegi omapoolsed ettepanekud detailplaneeringu täiendamiseks. Pärast nõutud täienduste planeeringusse sisseviimist kooskõlastati detailplaneering Päästeameti Põhja Päästkeskusega ja Maanteeametiga, sealhulgas tehti detailplaneeringu tehnotrasside lahenduse väljatöötamiseks koostööd tehnovõrkude valdajatega.

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavolikogu 21.06.2016 otsusega nr 76 ja perioodil 22.08.2016 kuni 20.09.2016 korraldati vallamajas detailplaneeringu tutvustamiseks avalik väljapanek. Avaliku väljapaneku vältel oli detailplaneeringuga võimalik tutvuda ka valla kodulehel <http://www.viimsivald.ee/11021/>. Avalikust väljapanekust teavitati avalikkust ajalehtedes *Viimsi Teataja* (12.08.2016) ja *Harju Elu* (5.08.2016), puudutatud isikutele edastati teave vallavalitsuse 22.07.2016 kirjaga nr 10-10/3607.

Avalikul väljapaneku ajal esitas planeeringuala naaberkinnistu omanik pr Lembi Lõugas detailplaneeringu kohta arvamuse, millele vald andis 3.03.2017 kirjaga nr 4868-1 oma seisukohad, sealhulgas teatas 20.03.2017 toimuvast avalikust arutelust. Arutelu toimumisest informeeriti avalikkust ajalehtede *Viimsi Teataja* (10.03.2017) ja *Harju Elu* (10.03.2017) vahendusel. Avaliku arutelu käigus lepiti kokku detailplaneeringu mõningases korrigeerimises – varasem tee- ja tänavamaa krunt jaotati detailplaneeringu parema loetavuse huvides vastavalt teelõikudele mitmeks teemaa krundiks, Põlluveere tee äärsele haljasala maa krundile (pos nr 13) lisati põhijoonisele eraldi leppemärk *kõrghaljastuse säilitamise*

(taastamise) kohustusega ala, Põlluveere tee äärne kraav säilitatakse lahtise kraavina (varasema ettepaneku asemel kraav torustada) ning vee- ja kanalisatsioonitrasside asukoht planeeriti ümber nii, et nende rajamisel pole Põlluveere teega puutumust – elamukruntide pos nr 5 ja pos nr 6 liitumine ÜVK trassidega nähakse uue lahenduse kohaselt ette kruntide lõunaküljelt (lahendus kooskõlastati täiendavalt AS-ga Viimsi Vesi). Lisaks tähistati Leppneeme tee ja Leppneeme Sadama tee ristumiskohal jalakäijate ülekäigukoht, mida hiljem täpsustatakse ehitusprojekti menetluse käigus. Loetletud korrektuurid ei too kaasa detailplaneeringu põhilahenduse muutmist, millega kaasneuks detailplaneeringu avalikustamise kordamise vajadust ja korrektuuride teostamise tulemusena nõustus pr Lembi Lõugas detailplaneeringu lahendusega, mida ta kinnitas oma 16.08.2017 vallale saadetud e-kirjas. Detailplaneeringu menetluses ei jäänud lahendamata planeeringuvaidlusi.

Kuivõrd tegu on üldplaneeringu põhilahendust osaliselt muutva detailplaneeringuga, paluti Harju maavanemal 21.08.2017 kirjaga nr 10-10/3580-2 planeerimisseaduse § 23 lõike 3 punkti 3 kohaselt anda nõusolek liigilt üldisemate planeeringute muutmiseks ja heakskiit detailplaneeringu kehtestamiseks – detailplaneeringuga tehakse ettepanek *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu* ja üldplaneeringu teemaplaneeringute *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted. ja Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik* osaliseks muutmiseks. Harju Maavanem andis 14.09.2017 kirjaga nr 6-7/2258 heakskiidu detailplaneeringu kehtestamiseks. Kõik menetluskirjandused, s.h kooskõlastused ja kirjavahetus on lisatud detailplaneeringu köitesse, mis on huvilistele kättesaadav valla arhiivis (Nelgi tee 1, Viimsi alevik).

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, planeerimisseaduse (redaktsiooni jõustumise kuupäev: 23.03.2014, redaktsiooni kehtivuse lõpp: 30.06.2015, avaldamismärge: RT I, 13.03.2014, 97) § 24 lõikest 3, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikest 1 ja arvestades, et detailplaneering vastab seadustele ning muudele 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. Kehtestada Viimsi vallas Leppneeme külas, kinnistute Sepa II ja Sepa V detailplaneering (Viimsi Valla Arenduskeskus OÜ projekt nr 10-13, põhijoonise väljatrükk: 15.08.2017), millega tehakse ettepanek Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe osaliseks muutmiseks looduslikust rohumaast väikeelamute maaks ning üldplaneeringu teemaplaneeringute *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik* haljastu nr 38 osaliseks muutmiseks elamualaks ja *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.* muutmiseks osas, millega on sätestatud, et kõik elamud Viimsi vallas peavad asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal, väljapoole elamumaad uusi elamuid ja nende abihooned rajada ei ole lubatud. Detailplaneeringuga jagatakse kinnistu Sepa II kuueks üksikelamumaa krundiks ja määratakse krundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja abihooned ehitamiseks, suurima lubatud ehitusaluse pindalaga 300 m<sup>2</sup>. Üksikelamu suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest katuseharja peale on 8,5 meetrit (2 maapealset korrust) ja abihoonel 5,0 meetrit. Lisaks moodustatakse kinnistule Sepa II seitse tee ja tänavamaa kasutamise sihtotstarbega krunti, kaks haljasala maa kasutamise sihtotstarbega krunti ja üks loodusliku maa krunt. Sepa V kinnistu jagatakse kaheks ning jagamise tulemusena moodustatakse üks 4 933 m<sup>2</sup> suurune tee ja tänavamaa kasutamise sihtotstarbega krunt ja üks 61 006 m<sup>2</sup> suurune kaitsehaljastuse maa kasutamise sihtotstarbega krunt.

2. Vastavalt Tallinna notari Lee Mõttuse notaribüroos 4.05.2016 sõlmitud võlaõiguslikule lepingule (registreeritud notari ametitegevuse raamatus numbri all 1721) kohustuvad detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikud omal kulul välja ehitama ja vallale tasuta üle andma avalikult kasutatava juurdepääsutee ja selle juurde kuuluva tänavavalgustuse enne esimesele hoonele kasutusloa taotluse esitamist, kuid mitte hiljem kui 4 aastat peale detailplaneeringu kehtestamist. Lisaks sõlmiti kokkulepe valla kasuks isikliku kasutusõiguse seadmiseks detailplaneeringuga kavandatud mänguväljaku ja loodusliku jalgraja rajamiseks, avalikuks kasutamiseks, rajatiste püstitamiseks, korrashoiuks ja hooldamiseks ning sademeveetrassi rajamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks ja sademevee ärajuhtimise tagamiseks.
3. Otsus jõustub teatavastegemisest.
4. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.

*/digitaalselt allkirjastatud/*

Mari-Ann Kelam

Vallavolikogu esimees