



## VIIMSI VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Viimsi

13. juuni 2023 nr 27

Leppneeme küla, kinnistu Lehe ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

#### Detailplaneeringu uuendamise menetlus

Viimsi vald, Leppneeme küla, kinnistu Lehe ja lähiala detailplaneeringu menetlust uuendati Viimsi Vallavolikogu 18.01.2022 otsusega nr 7.

Varasemalt on kinnistu Lehe ja lähiala detailplaneering läbinud kõik planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) menetlusetapid ning kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 19.05.2020 otsusega nr 32.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist esitas Marika Sõtš Tallinna Halduskohtule kaebuse Viimsi Vallavolikogu 19.05.2020 otsuse nr 32 tühistamiseks.

Tallinna Halduskohus otsustas 24.05.2021 kohtuotsusega nr 3-20-1464 kaebuse rahuldada ja tühistada Viimsi vallavolikogu 19.05.2020 otsuse nr 32, millega detailplaneering kehtestati, sest kõik puudutatud isikud ei olnud planeerimismenetlusse nõuetekohaselt kaasatud.

Kohus sedastas otsuses, et vallal on valida, kas algatada uus detailplaneeringu menetlus või uuendada olemasolev. Detailplaneeringu menetlust otsustati uuendada ning jätkata detailplaneeringu menetlust eskiisi kooskõlastamise ja arvamuse andmise etapist ehk sellest etapist, kus viga tehti. Kuna planeering oli kooskõlastatud koostöö tegijatega nõudeid järgides, otsustati uuendamise menetluses läbi viia vaid PlanS § 133 lg 1 kohane puudutatud isikute kaasamine.

Vallavalitsus edastas 4.02.2022 kirja nr 10-10/689 lisana kõigile puudutatud isikutele (planeeringualaga külgnevate katastriüksuste omanikud või erastamise õigustatud subjektid) kinnistu Lehe ja lähiala detailplaneeringu lahenduse arvamuse andmiseks. Ühtlasi teatas vallavalitsus kirjas menetluse uuendamisest ning andis võimaluse esitada oma arvamus hiljemalt 6.03.2022. Menetluse uuendamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (28.01.2022) ja „Harju Elu“ (28.01.2022).

Maa-amet teatas oma kirjas (2.03.2022 nr 6-3/22/2173-2), et ei esita vastuväiteid kinnistu Lehe ja lähiala detailplaneeringu lahendusele, samuti leidis Maa-amet, et planeeringulahendus ei kitsenda Lännekalda tee 7 ja 10 maaüksusi.

Kaks Lännekalda tee 7 ja 10 maaüksuste erastamise õigustatud isikut teatasid vallavalitsusele (8.02.2022 kiri nr 10-10/689-1), et nad on detailplaneeringu lahendusega nõus.

Üks Lännekalda tee 7 ja 10 maaüksuste erastamise õigustatud isikutest, Maria Sõtš esitas vallavalitsusele arvamuse ja vastuväited kinnistu Lehe ja lähiala detailplaneeringu kohta (2.03.2022 kiri nr 10-10/689-2).

4.02.2022 kirjaga 10-10/703 edastas vallavalitsus detailplaneeringu Rahandusministeeriumile koostöötegijate ja kaasatavate isikute ning asutuste määramiseks. Rahandusministeerium teatas oma kirjas (3.03.2022 nr 15-3/1414-2), et ei pea vajalikuks määrata täiendavaid kaasatavaid ega koostöötegijaid.

Detailplaneeringu lahendust täpsustati võrreldes varasemalt kehtestatud lahendusega: lisati naaberkatastriüksuste andmed (Lännekalda tee 7 ja 10), lisati täiendavad Lännekalda teemaa laiused, seletuskirjas täiendati oluliselt peatükke „Teed. Liiklus. Parkimine“ ning „Loomastik ja linnustik“.

Uuendatud detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavolikogu 14.06.2022 otsusega nr 26, misjärel korraldati Viimsi raamatukogus ja valla kodulehel perioodil 25.07 - 25.08.2022 detailplaneeringu avalik väljapanek. Vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (8.07.2022) ja „Harju Elu“ (8.07.2022), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 22.06.2022 kirjaga nr 10-10/3049.

Avalikul väljapanekul laekus üks aramus Marika Sõtšilt (24.08.2022 kiri nr 10-10/3166-2). Arvamuse esitaja tõi välja, et Lehe kinnistu hoonestamine toob kaasa Lännekalda tee 7 ja 10 kruntidel salvkaevude ja tiigi hävinemise, tee rekonstrueerimistööde korral hävitatakse puud ning et Telia Eesti AS sidekaabel on paigaldatud ebaseaduslikult. Arvamuse esitaja leidis, et Lehe kinnistu omanikule võib väljastada ehitusloa vaid siis, kui arvesse on võetud keskkonna huvid ning kinnistuga piirnevate kruntide omanike huvid. Lisaks andis arvamuse esitaja teada, et Tallinna Halduskohtus on võtnud menetlusse haldusasja nr 3-22-1479, mille eesmärgiks on 14.06.2022 Viimsi Vallavolikogu poolt vastu võetud detailplaneeringu nr 26 tühistamine ja haldusasja nr 3-22-1247, mille eesmärgiks on Telia AS sidekaabli eemaldamine Lännekalda tee 10 krundilt ning et Tallinna Ringkonnakohtus on lahendamisel haldusasi nr 3-21-506, mille teemaks on Metstoa talu maade erastamise õiguspärasuse kontroll.

Vallavalitsus vastas arvamuse esitajale (21.10.2022 nr 10-10/3166-3) selgitusega, et juhul, kui Lännekalda tee 10 krundil on probleeme salvkaevudega, on nüüd hea võimalus liituda ÜVK (ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni) võrguga, kuna vee- ja kanalisatsioonitorustikud paiknevad Lännekalda tee 10 krundi vahetus läheduses. Tee rekonstrueerimise kohta selgitas vallavalitsus, et Lännekalda tee//Reinu tee lõik 3 (89001:003:1904) on munitsipaalomandis olev avalikult kasutatav tee, mille teemaa laiendamise Lehe kinnistuga piirnevas lõigus Lehe kinnistu arvelt näeb ette detailplaneering selleks, et teemaa oleks terves lõigus (Reinu teest Mäemetsa kinnistuni) laiusega vähemalt 6 m. Hetkel on teemaa kitsamas kohas vaid 4,6 m lai. Mitme muu kirjas toodud küsimuse kohta vastati, et tegemist on eraldi menetlusega, mis ei oma puutumust Lehe ja lähiala detailplaneeringu menetlusega.

Vallavalitsus korraldas 7.11.2022 avaliku väljapaneku järgse avaliku arutelu Viimsi raamatukogus. Avalikust arutelust teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (21.10.2022) ja „Harju Elu“ (14.10.2022) ning puudutatud isikuid 19.10.2022 kirjaga nr 10-10/4942.

Arvamuse esitaja ei osalenud avalikul arutelul, kuigi ta oli avaliku arutelu toimumisest teadlik, kuivõrd ta vastas 6.11.2022 e-kirjaga vallavalitsuse kirjale detailplaneeringu avaliku arutelu kohta.

Avalikul arutelul selgitati, kuidas kulgeb detailplaneeringu edasine menetlus. Kuivõrd detailplaneeringut täiendati enne vastuvõtmist lähtuvalt arvamuse esitaja varem esitatud arvamusest (2.03.2022 kiri nr 10-10/689-2), siis otsustati, et täiendav lahenduse muutmise/täiendamine ei ole vajalik.

Avaliku arutelu tulemustest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (18.11.2022) ja „Harju Elu“ (25.11.2022).

Kuna arvamuse esitajaga kokkulepet ei saavutatud, siis edastas vallavalitsus 12.12.2022 kirjaga nr 10-10/5869 detailplaneeringu koos kõigi asjassepuutuvate dokumentidega Rahandusministeeriumile planeeringu heakskiitmiseks.

Rahandusministeerium korraldas 14.02.2023 detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvestamata jäetud arvamuste ärakuulamise, millest teavitas osapooli 1.02.2023 kirjaga nr 15-3/9766-2. Ärakuulamisel osalesid Viimsi Vallavalitsuse esindajad, planeeringu koostaja ning planeeringust huvitatud isik. Arvamusi esitanud isik Rahandusministeeriumis toimunud arutelul ei osalenud, kuid esitas 6.02.2023 ja 27.02.2023 e-kirjadega jätkuvarvamusel.

Arvamuste ärakuulamisel lepidi kokku, et tuleb välja selgitada, kas ja millisel määral võivad ehitustööd Lehe kinnistul mõjutada kõrvalkinnistute veevarustust, näha vajadusel ette leevendusmeetmed ning täiendada vastavalt detailplaneeringu seletuskirja.

Detailplaneeringut täiendati lisades seletuskirja ptk 3.3. järgnev lõik: *Kuna Lännekalda tee 7 kinnistul Lehe krundipiiri vahetus läheduses paikneb olemasolev salvkaev (ehr.kood 221345584) ning salvkaev on ka Lännekalda tee 10 kinnistul, siis üksikelamu projekti koosseisus tuleb koostada hüdrogeoloogiline uuring lähtuvalt konkreetsest ehitusprojektist, et välistada võimaliku keldri ja/või drenaažisüsteemi kahjulik mõju toimivatele salvkaevule. Salvkaevu hooldusalal (10 m salvkaevust) hooneid ja rajatise (va piirdeaed) püstitada või rajada ei ole lubatud. Samuti kanti planeeringu põhijoonisele Lännekalda tee 7 asuva salvkaevu hooldusala ning sellest lähtuvalt korrigeeriti Lehe kinnistu hoonestusala.*

Viimsi Vallavalitsus edastas 21.02.2023 e-kirjaga täiendatud detailplaneeringu materjalid Rahandusministeeriumile ja arvamuse esitajale Marika Sõtšile. Arvamuse esitaja vastas täiendatud detailplaneeringu lahendusele kaebusega (26.02.2023, nr 10-10/5869-3), milles esitas erinevaid nõudeid ning tõi välja, et riigikohtus on pooleli kaks haldusasja (nr 3-22-1247 ja 3-21-506). Vallavalitsus selgitas arvamuse esitajale 14.03.2023 kirjaga 10-10/5869-3, et muudatused tehti detailplaneeringusse arvamuse esitaja huvidest lähtuvalt, samuti, et pärast detailplaneeringu kehtestamist on kehtestamise otsust võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

Rahandusministeerium andis 17.03.2023 kirjaga nr 15-3/9766-4 Lehe ja lähiala detailplaneeringu kehtestamiseks heakskiidu.

#### Kooskõlastused ja uuringud

Detailplaneering kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästekeskusega (28.05.2019). Kuna uuendatud menetluse ajal detailplaneeringu põhilahendust ei muudetud ning tingimused, mis võiksid tuleohutust mõjutada, ei muutunud, siis ei olnud uue kooskõlastuse küsimine vajalik.

Detailplaneeringu koostamise aluseks teostati järgnevad uuringud:

- OÜ Ruutjuur poolt koostatud maa-ala plaani mõõdistus tehnovõrkudega (11.10.2018 töö nr.18\_144);
- OÜ Aktiniidia poolt koostatud taimkatte ülevaade (10.05.2019 töö nr 10/19).

Detailplaneeringu koostamise aluseks on kasutatud informatsiooni järgnevatest uuringutest:

- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kavandatud rohevõrgustiku toimivuse uuring (8.11.2021, OÜ Sfäär Planeeringud, OÜ Tirts ja Tigu, OÜ Xenus, MTÜ Wiina talu pärandkultuurifond). Osa 1 „Loomastiku ja elupaikade alusuuringud Viimsi rohevõrgustikus“, OÜ Tirts ja Tigu;
- Eksperthinnang Viimsi vallas Leppneeme külas Reinu tee 114 maaüksusel ja lähiümbruses asuva hallhaigrute pesitsuskoloonia seisundile ja võimaliku inimtegevuse mõju Reinu tee 114 maaüksusel (18.06.2020, Linnuekspert OÜ).

### Notariaalne leping

Detailplaneeringu avalikes huvide elluviimiseks on 13.04.2020 sõlmitud 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 m<sup>2</sup>) tasuta võõrandamine vallale ja sademeveekraavile isikliku kasutusõiguse seadmine valla kasuks. 13.04.2020 kinnistamisavalduse alusel on kitsendused kantud kinnistusraamatusse 15.04.2020.

### Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandata

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

Lehe kinnistule on OÜ Aktiniidia koostanud taimkatte ülevaate, milles kokkuvõtvalt leitakse, et kinnistul kasvavad puittaimed üksikpuudena haljastuslikku väärtust ei oma, kuna paljud neist on kas osaliselt või täiesti kuivanud, murdunud, seente poolt kahjustatud või jõudnud eluea lõpule (peamiselt kuused). Taimkatte ülevaates soovitatakse osa puudest ja põõsastest rühmade kaupa säilitada, kuna nad täidavad oma rolli loodusliku haljastusena. Krundi suurus ja lubatud hoonestusala paiknemine (7,5 m, Reinu tee poolses küljes 15 m kinnistu piiridest) võimaldavad puudegruppe säilitada.

Uuendatud detailplaneeringu lahendust on võrreldes 19.05.2020 otsusega nr 32 kehtestatud lahendusega täiendatud. Planeeringujoonisele on sisse viidud täiendavad naaberkatastriüksusi (Lännekalda tee 7 ja 10) puudutavad andmed ning mõõdud. Detailplaneeringu seletuskirja on lisatud peatükk „Loomastik ja linnustik“. Peatükis on kokkuvõtte Linnuekspert OÜ koostatud eksperthinnangust, mis käsitleb hallhaigrute pesitsuskoloonia paiknemist Leppneeme külas planeeringuala lähipiirkonnas ning väljavõtte OÜ Tirts ja Tigu tööst „Loomastiku ja elupaikade alusuuringud Viimsi rohevõrgustikus“, milles kaardistati suurulukite liikumiskoridorid. Hallhaigrute koloonia paikneb osaliselt naaberkinnistul (Reinu tee 114 kaguosas), kuid peamine pesitsusala

jääb maatulundusmaa sihtotstarbega Väike-Mäe kinnistule. Lehe kinnistul hallhaigrute pesi ei tuvastatud. Suurulukite peamised liikumiskoridorid OÜ Tirts ja Tigu töös sisalduva kaardi kohaselt planeeringuala ei läbi.

Täiendatud on seletuskirja peatükki „Teed. Liiklus. Parkimine“. Juurdepääs planeeritavale elamukrundile on ette nähtud Lännekalda teelt, kuna tiheda liiklusega Reinu teelt lisanduva mahasõidu kavandamine ei ole liiklusohutuse seisukohalt mõistlik olukorras, kus on olemas alternatiiv. Viimsi vallale kuuluv Lännekalda tee Reinu teest lõuna pool asuv lõik on tupiktee ning juurdepääsuteeks ainult kahele elamukinnistule (Lännekalda tee 10 ja 12). Kuigi detailplaneeringu elluviimisel lisandub kolmas (Lehe), jääb liikluskoormus teelõigul väga väikeseks. Teelõigule planeeritakse laiendus Lehe kinnistu arvelt, et oleks tagatud olemasolevale teetaristule piisav teenindusmaa transpordimaa sihtotstarbega kinnistu koosseisus. Kehtestatava detailplaneeringuga ei kavandata tee-ehituslikke töid ega olemasoleva kruusakattega tee laiemaks ehitamist.

Detailplaneeringut täiendati ka tingimuste osas, mis aitavad leevendada võimalikku ehitustegevuse mõju Lännekalda tee 7 ja 10 asuvatele salvkaevudele.

Lisaks eeltoodule on Lännekalda tee 10 maaüksusel võimalik liituda ÜVK trassidega, mis asuvad kinnistu vahetus läheduses.

#### Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

Detailplaneeringuga kavandatav vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringukohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas piirkonnas on väikeelamute maa hajaasustusviisil (EHR), kuid muudab üldplaneeringut krundi suuruse osas.

Kinnistu üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve on väikeelamute maa hajaasustusviisil, kus Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on üksikelamukrundi vähim lubatud suurus 3300 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringuga moodustatakse üks üksikelamu maa krunt suurusega 3030 m<sup>2</sup>. Kuivõrd kinnistuga piirnev valla omandis olev Lännekalda tee//Reinu tee on kitsas ning seda on ohutu liikluse tagamiseks ja teehoolde teostamiseks vaja laiendada, siis tulenevalt avalikust huvist määratakse teeäärne osa Lehe kinnistu koosseisust teemaaks, mis antakse tasuta valla omandisse. Samuti nähakse Lehe kinnistul paikneva avalikes huvides vajaliku, igapäevaselt kasutatava ja sademeveesüsteemi 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 notariaalse lepinguga. Arvestades eeltoodut ning seda, et ärälõige elamumaa krundist tehakse valla omandis oleva transpordimaaga liitmiseks avalikes huvides, on põhjendatud detailplaneeringu kehtestamine ja üldplaneeringu muutmine Lehe kinnistu osas.

Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, kuna planeeringualal ei paikne teemaplaneeringuga kavandatud rohelise võrgustiku elemente. Lehe kinnistu asub piirkonnas, mis on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga kavandatud elamualaks. Üksikelamumaa sihtotstarbega krundi kõrval paiknevad Reinu tee 114 ning kehtestatud detailplaneeringutega elamuteks ette nähtud kinnistud. Detailplaneeringuga kujundatakse naabruses asuva elamualaga arvestav ruumiline terviklahendus, mis sobitub ümbritseva keskkonnaga.

Lännekalda tee 7 ja 10 maaüksuste näol oli detailplaneeringu menetlemise ajal tegu reformimata riigimaaga, mille valitsejaks oli Maa-amet, kellele saadeti detailplaneeringu menetlusest teateid. Käesoleval hetkel on Lännekalda tee 7 ja 10 kinnistamata eraomand.

Detailplaneeringu uuendamise menetlusse kaasati kõik puudutatud isikud, sh Lännekalda tee 7 ja 10 erastamise õigustatud subjektid (kolm isikut).

Uuendatud menetlusega kinnistu Lehe ja lähiala detailplaneering on läbinud kõik vajalikud menetlustapid. Puudutatud isikud on saanud kasutada oma õigusi detailplaneeringu koostamisel arvamust esitada ja seeläbi olnud planeeringu koostamisse kaasatud. Arvamustest lähtuvalt on detailplaneeringu lahendust täpsustatud ja täiendatud arvamuse esitaja huvidest lähtuvalt, s.t et detailplaneeringu menetlemine on viidud läbi vastavuses avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõttega (PlanS § 9).

Detailplaneeringu lahendus lähtub valla arengu eesmärkidest ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringuga kavandatud.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 22 lõike 1 punktist 33, PlanS § 139 lõikest 1 ja haldusmenetluse seaduse § 53 lõike 1 punktist 4 ja lõike 2 punktist 3 ning arvestades, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele,

Viimsi Vallavolikogu

OTSUSTAB:

1. Kehtestada Viimsi vald, Leppneeme küla, kinnistu Lehe ja lähiala detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ, töö nr 01-19).
2. Planeeringu elluviimisel järgida 13.04.2020 sõlmitud notariaalset lepingut nr 765.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
4. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Atso Matsalu  
vallavolikogu esimees