



VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

15. detsember 2021 nr 642

Leppneeme külas, kinnistute Sepamäe tee 13, Sepamäe tee 15 ja Sepamäe tee 17 detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneeringu menetlus

Kinnistu Sepamäe tee 15 (89001:003:1789) omanik esitas 28.01.2020 avalduse detailplaneeringu algatamiseks kinnistutel Sepamäe tee 13, Sepamäe tee 15 ja Sepamäe tee 17 (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/476), eesmärgiga planeerida maa-alale neli üksikelamukrunti. Planeeringuala kinnistul, aadressiga Sepamäe tee 13 kehtib Viimsi Vallavolikogu 12.12.2000 otsusega nr 232 kehtestatud „Viimsi vald, Leppneeme küla, Liiva 4 ja Sepa 4 maaüksuste detailplaneering“, mida käesoleva detailplaneeringuga osaliselt muudetakse. Kinnistutel, aadressidega Sepamäe tee 15 ja Sepamäe tee 17 kehtib Viimsi Vallavalitsuse 26.05.2006 korraldusega nr 307 kehtestatud „Viimsi vald, Leppneeme küla, Sepamäe tee 15 detailplaneering“, mida käesoleva detailplaneeringuga muudetakse kogu ulatuses.

Detailplaneering on üldplaneeringu kohane, Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punkti 2 kohaselt kuulub üldplaneeringule vastava detailplaneeringu menetlus vallavalitsuse pädevusse.

07.09.2020 sõlmiti detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga kokkulepe detailplaneeringu tehnilise koostamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks ning 08.09.2020 sõlmiti planeeringuala kinnisasjade omanikega (Arendaja) leping, millega Arendaja võttis kohustuse anda detailplaneeringuga moodustatavad transpordimaa krundid tasuta valla omandisse ja seada detailplaneeringu alal asuvalle sademeveekraavile tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus valla kasuks. Detailplaneering algatati Viimsi Vallavalitsuse 16.09.2020 korraldusega nr 499.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (25.09.2020) ja „Harju Elu“ (25.09.2020), puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 28.09.2020 kirjaga nr 10-10/5607.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasja omanikega ning tehnovõrkude valdajatega, detailplaneering kooskõlastati, vastavalt Viimsi Vallavalitsuse 16.09.2020 korraldusega nr 499 kinnitatud lähteseisukohtadele Päästeameti Põhja Päästkeskusega (22.03.2021 digiallkiri).

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 30.06.2021 korraldusega nr 301 ja korraldati perioodil 13.09.2021 kuni 27.09.2021 avalik väljapanek. Avalikust väljapanekust teavitati avalikkust ajalehtede „Viimsi Teataja“ (27.08.2021) ja „Harju Elu“ (27.08.2021) vahendusel,

puudutatud isikuid teavitati Viimsi Vallavalitsuse 27.08.2021 kirjaga nr 10-10/4412. Avaliku väljapaneku ajal ei esitatud detailplaneeringu kohta kirjalikke ettepanekuid ega arvamusi. Avalikku arutelu ei peetud vajalikuks korraldada, kuivõrd planeerimisseaduse § 136 lõike kohaselt ei ole avaliku arutelu korraldamine nõutav, kui detailplaneeringu kohta ei esitatud avaliku väljapaneku kestel kirjalikke arvamusi või kui kõik kirjalikult esitatud arvamused on arvesse võetud.

Detailplaneeringu koostamiseks on teostatud järgmised uuringud: „Geodeetilise uurimistöö aruanne“ (Radaan OÜ töö nr 101G20, 16.04.2020) ja „Viimsi vald, Leppneeme küla, Sepamäe tee 13, 15, 17 Dendroloogiline hinnang“ (OÜ Aktiniidia, PhD, botaanik-dendroloog Ülle Jügar töö nr 53/20, 13.11.2020, Tartu).

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Planeeritav ala, suurusega 6 629 m², hõlmab kolme hoonestamata elamukrunti, aadressidega Sepamäe tee 13 (89001:003:0367), Sepamäe tee 15 (89001:003:1789) ja Sepamäe tee 17 (89001:003:1791). Planeeringuala asub Leppneeme küla põhjaosas ning piirneb põhjast kahe hoonestatud elamukrundiga Sepamäe tee 11 ja Leppneeme tee 100, idast, lõunast ja läänest avalikult kasutatava Sepamäe teega. Planeeringualal kasvab kõrghaljastust (III – V väärtusklassi puud), kuid valdavalt on ala võsastunud, planeeringuala põhjaosa on kõrghaljastuseta rohumaa, kaguosa läbib kraav. Planeeringuala krundid on korrapärase kujuga, maapinna reljeef on suhteliselt tasane, maapind langeb vähesel määral lääne suunas (kõrguste vahe on ligikaudu 1,0 meetrit).

Detailplaneeringuga jagatakse planeeringuala kuueks krundiks ning moodustatakse neli elamumaa sihtotstarbega krunti (kolm krunti on suurusega 1 500 m², üks on 2 066 m²) ning kaks tee ja tänavamaa krunti, suurustega 51 m² ja 12 m². Tee ja tänavamaa krundid on planeeritud tee kurvide laugjamaks muutmiseks ja need antakse tasuta valla omandisse.

Elamukruntidele määratakse ehitusõigus ühe põhihoone (üksikelamu) ja ühe abihoone ehitamiseks. Põhihoone on lubatud ehitada kahe maapealse korrusega, suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest on 8,5 meetrit, abihooned on ühe maapealse korrusega, suurim lubatud kõrgus 5,0 meetrit. Hoonestusala kaugus naaberkruntide piiridest on 7,5 meetrit, abihoonetele on määratud eraldi hoonestusala, mille kaugus naaberkruntide piiridest on 5,0 meetrit. Naabritevahelisel kirjalikul kokkuleppel ja Päästeameti nõusolekul on osadele kruntidel antud detailplaneeringuga võimalus abihooned ehitada krundipiirile ka lähemale kui 5,0 meetrit. Suurim lubatud ehitisealune pind on kõikidel planeeringuala kruntidel 300 m², suletud brutopind 600 m².

Detailplaneeringuga on määratud hoonete põhilised arhitektuurinõuded, piirete lahendused, keskkonnakaitselised abinõud, sh radoonihust tulenevad nõuded ja turvaabinõud, samuti on lahendatud kruntide tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ja liikluskorraldus.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

Detailplaneering vastab liigilt üldisematele planeeringutele. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu¹ kohaselt asub planeeringuala väikeelamute maa juhtotstarbega alal, detailplaneeringuga kavandatavate kruntide maakasutuse sihtotstarve on väikeelamute maa.

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

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“² kohaselt on planeeringuala asukohas lubatud üksikelamu ehitamine elamukrundile, mille suurus on minimaalselt 1 500 m², krundi suurim lubatud täisehitus 20%, üksikelamu suurim lubatud kõrgus 8,5 meetrit, põhihoone lubatud ehitusala kaugus naaberkrundi piirist 7,5 meetrit ja piirde suurim lubatud kõrgus 1,5 meetrit. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud kõigi teemaplaneeringust tulenevate nõuetega, sh vastab detailplaneering teemaplaneeringu peatüki 4.1 tingimusele, mille kohaselt peavad kõik elamud Viimsi vallas asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal, väljapoole elamumaad uusi elamuid ja nende abihooned rajada ei ole lubatud.

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“³, kuivõrd planeeringualal ei esine rohevõrgustiku elemente.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud liigilt üldisemate planeeringutega, samuti on täidetud planeerimisseadusega detailplaneeringu menetlusele kehtestatud nõuded. Detailplaneering on koostatud vastavat pädevust omava isiku poolt ja on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega (antud juhul Päästeameti Põhja Päästkeskusega). Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajatega, planeeritava kinnisasja omanikega ja naaberkinnisasjade omanikega. Kehtestatava detailplaneeringu lahendus sobitub piirkonda ega moonuta ümbritsevat keskkonda. Detailplaneeringu lahendus järgib üldplaneeringu elluviimise eesmärki ning on kooskõlas valla arengusuundade ja -eesmärkidega.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 139 lõikest 1 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktist 2 ning arvestades, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele:

1. Kehtestada Leppneeme külas, kinnistute Sepamäe tee 13, Sepamäe tee 15 ja Sepamäe tee 17 detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ projekt nr 08-20, põhijoonise kuupäev 10.02.2021), millega moodustatakse neli elamumaa sihtotstarbega krunti ja kaks tee- ja tänavamaa krunti ning määratakse elamukruntide ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks. Üksikelamute maapealsete korruste arv on kaks (suurim lubatud kõrgus 8,5 meetrit), abihoonetel üks (suurim lubatud kõrgus 5,0 meetrit), maa-aluseid korruseid ei ole planeeritud. Suurim lubatud ehitisealune pind kõikidel planeeringuala kruntidel on 300 m², suletud brutopind 600 m². Detailplaneering kehtestatakse alljärgnevate kõrvaltingimustega:

1.1 vallal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 02.12.2021 sõlmitud notariaalset lepingut nr 3225;

1.2 vallal on õigus keelduda detailplaneeringu kohastele ehitistele ehitus- ja kasutusloa andmisest, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 02.12.2021 sõlmitud notariaalset lepingut nr 3225, milles on muuhulgas kokkulepitud detailplaneeringu elluviimise tegevuskavas.

2. Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti 02.12.2021 Tallinna notar Kätlin Aun-Janisk notaribüroos võlaõiguslik leping kinnistu jagamise tulemusel tekkivate kinnistute tasuta

² Üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32):

https://www.viimsivald.ee/public/vw_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf

³ Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22)

https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi_RV_VM_tp_kehtestamisele.JPG

võõrandamiseks ja võlaõiguslik isikliku kasutusõiguse seadmise leping. Lepingu kohaselt kohustub lepingu eseme omanik võõrandama tasuta vallale detailplaneeringuga kavandatavad teemaa krundid (pos 5 ja pos 6) ning seadma tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse planeeringualal asuvate sademeveekraavide avalikuks kasutamiseks, sh ehitamiseks, omamiseks, kasutusse andmiseks, teenindamiseks, hooldamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks.

3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

4. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Merit Renlund
õigusosakonna juhataja
vallasekretäri ülesannetes