

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

17. november 2020 nr 66 nr

Leppneeme külas, kinnistute Lännemäe tee 22, Lännemäe tee 23, Lännemäe tee 24, Lännemäe tee 25, Lännemäe tee 25b, Lännemäe tee 27, Neeme ja Lännemäe tee lõik 2 detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneeringu menetlus

Käesoleva otsusega kehtestatav detailplaneering algatati Viimsi Vallavolikogu 9.09.2008 otsusega nr 75 „Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine: Leppneeme küla maaüksused Lännemäe tee 27/Lännemäe, Lännemäe tee 24/Kivineeme I, Kivineeme II, Neeme, Lännemäe tee 22/Mäe, Mäe 2 ja Mäe 1“ Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu (Üldplaneering) kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks looduslikust rohumaast osaliselt väikeelamute maaks, elamukruntide moodustamiseks ja ehitusõiguse määramiseks üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks. Otsuses märgitud planeeritavate kinnistute nimed on tulenevalt Vabariigi Valitsuse 8.10.2015 määruse nr 103 „Aadressiandmete süsteem“ § 16 lõike 1 punktist 2, § 16 lõikest 5 ja § 17 lõikest 3 muudetud ja käesolevas otsuses kajastuvad uued nimed.

Detailplaneeringu algatamise teade avaldati ajalehes „Viimsi Teataja“ (12.09.2008) ja valla kodulehel. Detailplaneeringu järelevalvemenetluses kontrollis maavanem detailplaneeringu seadustele ja normidele vastavust ning määras detailplaneeringu riigiasutustega kooskõlastamise vajaduse. Detailplaneering kooskõlastati Maa-ametiga, Terviseametiga, Põllumajandusametiga, Riigimetsa Majandamise Keskusega, Keskkonnaametiga ja Põhja-Eesti Päästkeskusega.

Viimsi Vallavolikogu 29.01.2013 otsusega nr 6 võeti detailplaneering vastu ja korraldati avalik väljapanek. Avalik väljapanek toimus ajavahemikul 4.03.2013 kuni 31.03.2013, selle kohta avaldati teave ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (22.02.2013) ja „Harju Elu“ (22.02.2013), puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 18.02.2013 kirjaga nr 10-10/801.

Avalikul väljapanekul esitasid detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikud planeeringuala kinnistute Lännemäe tee 25b ja Neeme omanikud Margit Järvsaar ja Annika Järvsaar (edaspidi Isikud) kirjaliku seisukoha (kirjas nimetatud vaideks) detailplaneeringu lahenduse kohta (registreeritud valla dokumendiregistris 21.03.2013 numbritega 10-10/1415 ja 10-10/1431), teisi kirjalikke ettepanekuid ega vastuväiteid ei esitatud. Isikud ei nõustunud detailplaneeringuga määratud Lännemäe tee maa-ala laiendamisega, mille eluviimisel oleks vähenenud Isikute omandis olevate kinnistute suurus kokku 145 m². Pikaajaliste läbirääkimiste tulemusena muudeti planeeringulahendust nii, et kõnealusele 145 m²

suurusele maa-alale määrati detailplaneeringuga avaliku kasutusega servituudi vajadus. 7.04.2017 ja 9.04.2017 teatasid Isikud digitaalselt allkirjastatud avaldustes (registreeritud valla dokumendiregistris vastavalt numbritega 10-10/1902 ja 10-10/1903), et nõustuvad tagasi võtma 21.03.2013 esitatud vaide ning lisaks 16.02.2015 ja 17.02.2015 e-kirjaga esitatud märkused.

Detailplaneeringule võeti uuesti planeeringuala kinnisasjade omanike nõusolekud, samuti uuendati koostööd tehnovõrkude valdajatega (AS Viimsi Vesi, Imatra Elekter AS, Telia AS, valla kommunaalamet). Riigiasutustega kooskõlastamist ei peetud vajalikuks korrata, kuivõrd nimetatud asutusi puudutavad asjaolud võrreldes varem kooskõlastatud planeeringulahendusega ei muutunud.

Viimsi Vallavolikogu 15.05.2018 otsusega nr 38 võeti detailplaneering vastu, Viimsi Vallavolikogu 19.06.2018 otsusega nr 52 pikendati detailplaneeringu menetluse lõpuleviimise tähtaega. 3.09.2018 kuni 2.10.2018 korraldati detailplaneeringu avalik väljapanek. Avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (17.08.2018) ja „Harju Elu“ (17.08.2018), puudutatud isikutele edastati teave vallavalitsuse 17.08.2018 kirjaga nr 10-10/4440. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu toimus 5.11.2018. Kuivõrd avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta kirjalikke ettepanekuid ega vastuväiteid esitati detailplaneering järelevalve teostajale heakskiidu andmiseks.

EhSRS § 11¹ lõike 3 ja PlanS v.r § 23 lõike 6 alusel andis riigihalduse minister 15.01.2019 kirjaga nr 14-11/9543-2 heakskiidu detailplaneeringu kehtestamiseks.

Enne detailplaneeringu vallavolikogule kehtestamiseks esitamist sõlmiti 26.10.2020 detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks notariaalne leping.

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Detailplaneering hõlmab Leppneeme külas asuvaid kinnistuid Lännemäe tee 22 (89001:003:1138, sihtotstarve elamumaa), Lännemäe tee 23 (89001:003:1137, sihtotstarve maatulundusmaa), Lännemäe tee 24 (89001:003:1158, sihtotstarve elamumaa), Lännemäe tee 25 (89001:003:1056, sihtotstarve maatulundusmaa), Lännemäe tee 25b (89001:003:1518, sihtotstarve maatulundusmaa), Lännemäe tee 27 (89001:003:1164, sihtotstarve maatulundusmaa), Neeme (89001:003:1519, sihtotstarve maatulundusmaa) ja Lännemäe tee lõik 2 (89001:003:1934, sihtotstarve transpordimaa), planeeringuala suurus on 7,5 hektarit. Planeeringuala piirneb põhjast kinnistutega Vinnuniidi mets 1, Lännemäe tee ja Vinnuniidi, idast Lännemäe lahega ja kinnistuga Lännemäe rand, lõunast kinnistutega Vana-Niidi ja Lännemäe tee 21 ning läänest kinnistuga Viimsi metskond 323. Kuivõrd planeeritav ala piirneb merega, ulatuvad planeeringualale Läänemere ranna veekaitsevöönd (20 meetrit), ehituskeeluvöönd (50 meetrit) ja piiranguvöönd (200 meetrit). Detailplaneering ei tee ettepanekut ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks, sest ehituskeeluvööndis asuvad õigusliku alusega hooned ja looduskaitseaduse § 38 lõike 4 punkti 5 kohaselt ei laiene ehituskeeld esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist.

Planeeringuala maapind on reljeefilt suhteliselt tasane, v.a merepoolsel alal, kus asub astang, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku $\pm 0.00 \dots 8.60$, astangupealsel alal $\pm 6.47 \dots 8.60$. Planeeringuala jääb nii tihe- kui ka hajaasustusalale, planeeritavad elamukrundid on kavandatud valdavalt tiheasustusalale. Üldplaneeringu kohane metsamajandusmaa juhtotstarve detailplaneeringuga säilitatakse, osa loodusliku rohumaa juhtotstarbega alast muudetakse metsamajandusmaaks, ranna-äärne loodusliku rohumaa juhtotstarve jääb

detailplaneeringus valdavalt samaks.

Planeeringuala asub olemasoleva hoonestusega ajaloolises rannakülas, kus elamud ja abihooned paiknevad tihedama grupina kahel pool küla läbivat teed, detailplaneeringuga tihendatakse vähesel määral olemasolevat hoonestusstruktuuri ning keskkonda lisandub viis täiendavat üksikelamut koos abihoonetega. Planeeritavate kinnistute omanikud on põlised rannaküla elanikud ja nende järeltulijad ning sedalaadi ajalooline järjepidevus tagab kohaliku kultuuripärandi säilimise.

Detailplaneeringuga on 7,7 hektari suurusele maa-alale moodustatud kümme üksikelamukrunti (katastris elamumaa), neli loodusliku maa krunti (katastris üldkasutatav maa), kaks muu loodusliku maa krunti (katastris maatulundusmaa), viis metsamaa krunti (katastris maatulundusmaa) ja viis tee ja tänavamaa krunti (katastris transpordimaa). Elamumaa osakaal planeeringualal on 22 %.

Üksikelamukruntide suurused jäävad vahemikku 1 295 m² kuni 2 137 m², elamukruntidele on määratud ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kolme abihoone ehitamiseks. Üksikelamukruntide suurim lubatud ehitisealune pind on 300 m², kuid arvestades, et kõik krundid asuvad üldplaneeringu teemaplaneeringu kohasel miljööväärtuslikul alal, peab põhihoonete (üksikelamute) ehitamisel ja/või rekonstrueerimisel arvestama, et põhihoone ehitisealune pind ei ületaks 150 m². Üksikelamute suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 7,5 meetrit (1 + katusekorrus) ja abihoonetel 4,5 meetrit (1 korrus). Katusekalle on määratud vahemikus 30-45°, piirde suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit.

Detailplaneeringuga on määratud põhilised arhitektuurinõuded nii uute hoonete ehitamisel kui ka olemasolevate rekonstrueerimisel. Oluline fookus arhitektuurinõuete määramisel on ajaloolisele rannakülale omase miljöö säilitamisel, sellest lähtudes on määratud nõuded materjalikasutusele, hoonete mahtudele kui ka arhitektoonikale.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

Detailplaneering sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Planeeritav ala asub Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu¹ kohaselt nii tihe- kui ka hajaasustusalal, üldplaneeringu kohased maakasutuse juhtotstarbed planeeringualal on väikeelamute maa (EV), looduslik rohumaa (AH) ja metsamajandusmaa (MM). Detailplaneeringuga muudetakse osa loodusliku rohumaa juhtotstarbega maad väikeelamute maaks ja osa loodusliku rohumaa juhtotstarbega maad metsamajandusmaaks.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“² (Elamuehituse Teemaplaneering) peatüki 4.1 (lk. 20) kohaselt peavad kõik elamud Viimsi vallas asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal ning väljapoole elamumaad uusi elamuid ja nende abihooneid rajada ei ole lubatud. Kuivõrd käesoleva otsusega kehtestatava detailplaneeringuga on osad elamukrundid planeeritud loodusliku rohumaa juhtotstarbega alale, kehtestatakse detailplaneeringuga muudatus ka Elamuehituse Teemaplaneeringu vastavas peatükis. Teiste teemaplaneeringust tulenevate nõuetega on detailplaneeringu koostamisel arvestatud.

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/vw_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf

Detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala paikneb üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“³ (Rohevõrgustiku Teemaplaneering) kohasel astmelaua nr 1, miljööväärtuslikul alal nr 7 „Lännemäe“ ja osaliselt rohevõrgustiku puhveralal. Detailplaneeringuga kavandatavad üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krundid (s.h uushoonestus) on planeeritud rohevõrgustiku astmelaua alast väljapoole, seega detailplaneeringus on astmelaua asukohaga arvestatud. Küll aga jäävad kavandatavad elamukrundid koos olemasolevate eluhoonetega rohevõrgustiku puhveralale ja miljööväärtuslikule alale.

Puhveralal, mis kujutab endast rohevõrgustiku tuumalade tugialasid ja astmelaudu ümbritsevat üleminekuala, võib Rohevõrgustiku Teemaplaneeringu peatüki 2.2.2.4 (lk 34) kohaselt maakasutust muuta kas vastavalt üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarbele (näiteks mõneks muuks otstarbeks reserveeritud maakasutus) või siis maatulundusmaaks, haljasalaks ja pargiks, üldmaaks, veekogu maaks või kaitsealuseks maaks. Kuivõrd eelnevas loetelus elamumaa ei esine, teeb detailplaneering ettepaneku Rohevõrgustiku Teemaplaneeringu muutmiseks osas, millega määratakse puhveralal asuvale maale elamumaa sihtotstarve. Samas aga on Rohevõrgustiku Teemaplaneeringu viidatud peatükis sätestatud, et puhveralal on eelistatud ja lubatud väikeelamute rajamine ning lubatud on ehitada ka elamupiirkondi teenindavaid väikesemahulisi ja vähest mõju omavaid ühiskondlikke- ja ärihooneid. Kuivõrd detailplaneeringuga muudetakse Üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve looduslikust rohumaast osaliselt väikeelamute maaks, siis kaudselt võib lugeda detailplaneeringut ka puhveraladel sätestatud tingimustele vastavaks.

Miljööväärtuslikul alal pole uute hoonete ehitamine keelatud, kui järgitakse teemaplaneeringu peatükis 3.7.2 (lk 87) sätestatud tingimusi. Detailplaneeringus on ehitusõiguse määramisel teemaplaneeringuga miljööväärtuslikele aladele kehtestatud nõudeid arvestatud ning nendest lähtudes on määratud hoonetele ka väiksem maht ning antud miljöösse sobituvad arhitektuurinõuded.

Detailplaneeringu koostamise avalik huvi ja liigilt üldisemate planeeringute muutmise vajadus tuleneb kokkuleppest kinnistu Lännemäe tee 27 omanikuga planeeritava tee ja tänavamaa krundi (pos 3, 671 m²) tasuta vallale võõrandamiseks ja detailplaneeringu krundil pos 1 asuvale randa viivale jalgteele avaliku kasutuse servituudi määramiseks. Detailplaneeringu kohase krundi pos 3 vallale üleandmine tagab seni eravalduses olnud kinnistu avaliku kasutuse ja ühenduse Kelvingi külaga.

Lisaks määratakse detailplaneeringuga kinnistutele Lännemäe tee 24, Lännemäe tee 25b ja Neeme planeeritavatele kruntidele (pos 10, pos 11 ja pos 13) tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus (avaliku kasutuse servituudi vajadus, sh sõidutee hooldustöödele ja tehnovõrkudele) ning piirdeaedade taandega paigaldamise nõue, mis tagab Lännemäe teele vajaliku laiuse ja avaliku kasutuse.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud liigilt üldisemate planeeringutega, välja arvatud osas, millega tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks. Samuti on täidetud planeerimisseadusega detailplaneeringu menetlusele kehtestatud nõuded, detailplaneering on koostatud vastavat pädevust omava isiku poolt ja on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega. Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd planeeritava kinnisasja omanike ja naaberkinnisasjade omanikega ning detailplaneeringu koostamise menetluse üle teostas järelevalvet riigihalduse minister, kes 15.01.2019 kirjaga nr 14-11/9543-2 andis heakskiidu detailplaneeringu kehtestamiseks (registreeritud valla dokumendiregistris

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

numbriga 10-10/6560-1). Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1 ja § 22 lõike 1 punktist 33, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõike 1, planeerimisseaduse v.r § 24 lõike 3, haldusmenetluse seaduse § 53 lõike 1 punktist 4 ja lõike 2 punktidest 2 ja 3 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 3 ning 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 Lännemäe tee 22, Lännemäe tee 23, Lännemäe tee 24, Lännemäe tee 25, Lännemäe tee 25b, Lännemäe tee 27, Neeme ja Lännemäe tee lõik 2 detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ projekt nr 20-08, põhijoonise kuupäev 08.11.2018), millega muudetakse Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve looduslikust rohumaast osaliselt väikeelamute maaks ja osaliselt metsamajandusmaaks. Ühtlasi muudetakse detailplaneeringuga üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ peatükis 4.1 sätestatud tingimust, mille kohaselt peavad kõik elamud Viimsi vallas asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal ning väljapoole elamumaad uusi elamuid ja nende abihooneid rajada ei ole lubatud, ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik“ peatüki 2.2.2.4 osas, millega on sätestatud, et rohevõrgustiku puhveraladel võib maakasutust muuta kas vastavalt üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarbele või maatulundusmaaks, haljasalaks ja pargiks, üldmaaks, veekogu maaks või kaitsealuseks maaks.

Detailplaneeringuga moodustatakse 77 178 m² suurusele planeeringualale kümme üksikelamukrunti (katastris elamumaa), suurustega vahemikus 1 206 m² kuni 2 137 m², neli loodusliku maa krunti (katastris üldkasutatav maa), kaks muu loodusliku maa krunti (katastris maatulundusmaa), viis metsamaa krunti (katastris maatulundusmaa) ja viis tee ja tänava maa krunti (katastris transpordimaa) ning määratakse üksikelamukrundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kolme abihoone ehitamiseks. Üksikelamukruntide suurim lubatud ehitisealune pind on 300 m², millest põhihoone (üksikelamu) alune pind on 150 m², üksikelamu suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 7,5 meetrit ja abihoonel 4,5 meetrit. Detailplaneering kehtestatakse alljärgnevate kõrvaltingimustega:

- 1.1. vallal on õigus detailplaneering tunnistada kehtetuks, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 26.10.2020 sõlmitud notariaalset lepingut nr 6236;
 - 1.2. vallal on õigus keelduda detailplaneeringukohastele ehitistele ehitus- ja kasutusloa andmisest, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 26.10.2020 sõlmitud notariaalset lepingut nr 6236.
2. Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti 26.10.2020 Tallinna notari Robert Kimmeli notaribüroos detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikutega tekkiva kinnistu (DP krunt pos 3 – transpordimaa) võlaõiguslik tasuta võõrandamise leping, tekkivatele kinnistutele (DP krunt pos 1 – looduslik maa, pos 2 – looduslik maa, pos 10 – elamumaa, pos 11 – elamumaa, pos 13 – muu looduslik maa) isiklike kasutusõiguste

seadmise võlaõiguslikud lepingud (notari ametitegevuse raamatu registri nr 6236, registreeritud valla notariaallepingute registris 28.10.2020 numbriga 2-10.2/537).

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