

Detailplaneeringu kehtestamise teade

Avaldamise algus: 12.10.2017

Avaldamise lõpp: tähtajatu

Viimsi Vallavalitsus avaldab teadaande [planeerimisseaduse \(PlanS\) § 139 lõike 3](#) alusel.

Viimsi Vallavalitsus teatab Viimsi Vallavolikogu 10.10.2017 otsusega nr 70 - Viimsi vallas Leppneeme külas, kinnistute Sepa II ja Sepa V detailplaneeringu (Viimsi Valla Arenduskeskus OÜ projekt nr 10-13, põhijoonise väljatrükk: 15.08.2017) kehtestamisest, millega tehakse ettepanek Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe osaliseks muutmiseks looduslikust rohumaa 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 abihooneid rajada ei ole lubatud.

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 abihooneid rajada ei ole lubatud.

Liigilt üldisemate planeeringute muutmise vajadus tuleneb valla ja maaomanike vahelisest kokkuleppest, 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 jätmine 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 üksikelumumaa kasutamise sihtotstarbega krunti ning määratakse krundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks. Kruntide suurused on planeeritud vahemikus 1516 m² kuni 1765 m² ja see vastab Elamuehituse Teemaplaneeringuga sätestatud krundi miinimumsuurusele, mis kõnealuses piirkonnas on 1 500 m². Kinnistule Sepa II planeeritakse ka kolm roheala krunti, 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 krunti sõidu- ja kergliiklusteedele. Kinnistu Sepa V jagatakse kaheks ning moodustatakse üks 4 933 m² suurune tee- ja tänavamaa krunt ja 61 006 m² suurune kaitsehaljastuse maa krunt.

Dokumendid

- [Viimsi Vallavolikogu 10.10.2017 otsus nr 70 "Leppneeme külas, kinnistute Sepa II ja Sepa V detailplaneeringu kehtestamine"](#)

Viimsi Vallavalitsus

Viimsi, HARJUMAA, Nelgi tee 1

Telefon: 6028800

E-post: INFO@VIIMSIVV.EE

Teadanda number 1204474