

PLANEERIMISKOMISJONI KOOSOLEK

18.06.2025

Protokoll nr 11

Osalesid: Piret Kõo, Helen Lindvere, Merje Muiso, Imre Saar, Anne Siitan, Enel Valli, Taavi Rebane
Puudus(id): Endrik Mänd, Taavi Valgmäe, Maarja Pilman
Lisaks osalesid: Ilona Pärkna (AS Viimsi Vesi), Liis Reim, Eve Leesment, Kenneth Ravis, Erkki Annama (osales I punkti arutelus)
Koosoleku juhataja: Merje Muiso
Koosoleku protokollija: Helen Lindvere

Koosoleku päevakord:

1. Haabneeme alevik, Randvere tee 9b katastriüksuse detailplaneeringu eskiis - Anne Siitan
2. Leppneeme küla, Lännemäe tee 11a katastriüksuse detailplaneeringu algatamise taotlus - Anne Siitan
3. Leppneeme küla, Põlendiku detailplaneeringu eskiis - Anne Siitan
4. Leppneeme küla, Kärimesa ja Põllu katastriüksuste detailplaneeringu algatamise taotlus - Piret Kõo
5. Leppneeme küla, Leppneeme Sadama tee 17 katastriüksuse jagamise taotlus - Liis Reim
6. Prangli saar, Idaotsa küla, Lillebergi-Uuetoa ostueesõigus - Merje Muiso
7. Äigrumäe küla, Seene katastriüksuse detailplaneeringu menetlusega jätkamine - Anne Siitan

1. Haabneeme alevik, Randvere tee 9b katastriüksuse detailplaneeringu eskiis

Haabneeme alevik, Randvere tee 9b detailplaneering on algatatud Viimsi Vallavolikogu 12.11.2025 otsusega nr 77. Detailplaneeringu eesmärk on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmine üldkasutatavate hoonete maast osaliselt äri- ja büroohoonete maaks, säilitades osaliselt üldkasutatavate hoonete maa juhtotstarbe, jagada planeeringuala ühiskondlike hoonete maa, ärimaa- ja teemaa kruntideks ning määrata ehitusõigus ärihoonete ja ühe ühiskondliku hoone ehitamiseks.

Detailplaneeringu alal asub osa nõukogudeaegsest välistaadioni kompleksist. Kogu kunagine staadionikompleks on tänaseks jagatud kruntideks, planeeringuala naaberkrundil asuv endine tribüünhoone on ümber ehitatud hotelliks, staadioni lõunapoolne tugivall, mis samuti asub planeeringuala naaberkrundil, on lammutatud ja sinna on ehitatud kaubanduskeskus. Planeeringualal hooneid ei ole.

Viimsi Vallavalitsusele on esitatud Randvere tee 9b katastriüksuse detailplaneeringu eskiis. Planeerimiskomisjoni 23.04.2025 koosolekul protokolliti eskiisi kohta komisjoni esialgsed tähelepanekud, kuid komisjon soovis esitatud eskiisi põhjalikumalt analüüsida ning oodata ära Viimsi keskusala ideekorje tulemusi.

Otsus:

1. Komisjon ei nõustu esitatud eskiislahendusega ja juhib tähelepanu, et planeeringulahendus peab põhinema ennekõike detailplaneeringu algatamise otsuses sõnastatud eesmärgile: /.../ „Samuti soovitakse planeerida avalik ruum jalakäijatele ning aleviku (pea)väljak avalike sündmuste läbiviimiseks. Seega on detailplaneeringu tulemuseks nii mahult kui arhitektuurselt sobivam keskkond, mis arvestab kaasaegse linnaruumi planeerimise põhimõtteid. Viimsi saab kauaoodatud keskväljaku ja avalikud vaba-aja veetmise alad, mis on kujundatud esteetiliselt ja inimeste vajadusi arvestavalt.“, detailplaneeringu eskiis viia vastavusse lähteseisukohtadega (LS) ning arvestada allolevate märkustega:

1.1. Eskiisis ei ole arvestatud hea avaliku ruumi planeerimise põhimõtetega (LS p 1), sest jalakäiguteed on kitsad, peidetud massiivsete hoonete vahele, juurdepääsud ebamugavad ja arusaamatud, kõrged ja suured hoonemahud varjavad päikese, väliruum on pime, võimalikud tuulekoridorid (seda tuleb täiendavalt analüüsida), keskväljak on mõõtmiselt tagasihoidlik ja seegi on planeeritud katta kõrghaljastusega – sellisena ei saa tekkida avatud väljakut. Korrigeerida detailplaneeringu lahendust, sh arvestades, et teemaal peab olema valitsev kasutaja jalakäija ning kergliiklusvahendiga liikleja.

1.2. Eskiisis ei ole arvestatud peaväljaku miinimumsuuruse nõudega 3 000 m² (LS p 2), väljaku suurus on 2 500 m². Samuti tuleb LS kohaselt planeerida ühiskondliku hoone maaks vähemalt 20 % planeeringuala katastriüksuse pindalast. Selgitus: planeeringuala suurus on 20 999 m² ja sellest 20 % on 4200 m². Krunt pos 1 on ÜK 100% (5552 m²), kuid sinna hulka on arvestatud ka Randvere tee äärne looduslik ala (~ 1850 m²), kuhu hooneid ei ole lubatud planeerida ja mis seetõttu ei ole olemuslikult ühiskondliku hoone maa krunt. Samuti on eskiisis krundi pos 1 sisse arvestatud peaväljaku ala (~ 2500 m²), mis on hoonete vaba. Linnaväljakule tuleks planeerida eraldi linnaväljaku maa krunt (LV). Seega eskiisi kohaselt on tegelik ÜK krunt (turuhoone alune, ÄA) vaid ~ 1200 m².

LS on miinimumnõudena sätestanud vähemalt ühe ühiskondliku hoone ja vähemalt ühe väljaku, mis tähendab, et mõlemad võib olla ka enam. Antud juhul on planeeritud veel krunt ÜK 100% (pos 6), kuid selle krundi puhul ei ole arusaadav, kuidas krundi ühiskondliku hoone maana kasutatama hakatakse. MaakS §18¹ lg 12 p 1 kohaselt on ühiskondlike ehitiste maa kasumi saamise eesmärgiga ehitise ja ehitiste kompleksi alune maa ning ehitisi teenindav maa, sealhulgas riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuste, büroo- ja administratiivhoonete maa, välisriikide diplomaatiliste ja konsulaaresinduste hoonete maa, äriotstarbeta meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, hoolekande-, sakraal-, puhke- ja spordiehitiste maa, muuseumi, arhiivi- ja raamatukoguehitiste maa ning loomaaia ja botaanikaaia maa. Eskiisi kohaselt on krundil pos 6 asuv ÜK hoone planeeritud kas ol.ol spordihoone laiendusena või plokeeritult sellega eraldiseisvana (hoonestusala on vahetult krundipiiril, kuhu ulatub ka ol.ol spordihoone). Eelnevast lähtudes:

1.2.1 mitte planeerida hoonet krundile pos 6, jätta krunt rohealaks ning siduda see planeeringuala teiste rohealadega ühtseks tervikuks. Krundi pos 6 hoonestamine ei ole ruumiliselt põhjendatud (see on väga kitsas kahe suure hoone vaheline ala), samuti on see määratletud rohealana valla haldusterritooriumi

üldplaneeringus, seega valla ruumilise arengu eesmärgid ei toeta eskiisi kohase krundi pos 6 hoonestamist;

1.2.2 suurendada väljaku ala nii, et selle suurus ilma turuhoone aluse maata oleks vähemalt 3000 m² (eskiisis on 2500 m²) ja mitte planeerida väljakut pargiks;

1.2.3 Randvere tee äärsele looduslikule alale planeerida eraldi haljasala maa krunt (HP), millele määrata krundi edaspidise kasutamise põhimõtted;

1.2.4 mitte arvestada krundi pindala krundi pos 1 (ÜK) hulka.

1.3. Eskiisis ei ole arvestatud hoonete sobivust linnaruumis (nt fassaadide vaadeldavus eri suundadest, inimhõõtmelisus (LS p 4). Esitatud lahenduse puhul on kaheldav hoonete fassaadide vaadeldavus kõigist suundadest, seda eriti krundi pos 5 puhul, kuhu on planeeritud suur hoonemaht, mis on paigutatud seljaga vastu Rimi hoonet, või siis jäetud inimese jaoks kitsas ja ebameeldiv ruum kahe hoone vahele. Samuti on küsitav planeeringuala hoonestuse inimhõõtmelisus. Hea avaliku ruumi saavutamiseks:

1.3.1 vähendada krundi pos 5 hoonestusala (võtta aluseks maksimaalselt Rimi hoone laius), põhjendada tornide vajalikkust ja kaaluda nendest loobumist;

1.3.2 määrata hoonetele sobiv materjalikasutus, seletuskirjas anda täpsustatud arhitektuurinõuded, hoonete välisviimistluse nõuded tuleb seletuskirjas lahti kirjutada konkreetset, mitte kasutada sõna „võimalik“;

1.3.3 hoonestuse liigendatust tuleb arhitektuursete tingimustega nõuda (detailplaneering peab andma selged ja ühemõttelised lahendused). Täpsustada hoonete suurim lubatud kõrgus diferentseeritult, vastavalt tegelikult planeeritavatele hoonemahtudele, mitte kajastada ainult kogu hoone suurimat lubatud kõrgust;

1.3.4 väljaku ja Randvere tee vahele planeeritav hoone (turuhoone) peab olema õhuline ja mitte sulgema vaadet väljakule Randvere teelt, määrata detailplaneeringuga täpsustatud nõuded.

Hoonestuse inimhõõtmelisuse (IM) põhimõtted lähtuvad rahvusvahelistest parimatest praktikatest ning Eesti linnaruumi arengudokumentides (nt Eesti Arhitektuuripoliitika, erinevad üldplaneeringud, linnaruumistrateegiad jmt) sätestatud eesmärkidest. See on linnaruumilise planeerimise ja projekteerimise põhimõte, mille eesmärk on tagada ehitatud keskkonna vastavus inimese tajumõõtkavale, liikumisviisidele ja sotsiaalsele toimimisele. IM hoonestuse korral on ruumiline struktuur kavandatud selliselt, et see toetab jalgsi ja aeglase liikumiskiirusega (kuni 5 km/h) ruumi tajumist, tagab meeldiva ja turvalise linnaruumikogemuse ning soodustab mitmekesisust ja elavat tänavapilti. IM hoonestuse tunnused on järgmised:

- Hoonestuse kõrguse ja tänavaruumi laiuse proportsioon jääb üldjuhul vahemikku 1:1 kuni 1:2, mis tagab ruumilise harmoonia ja inimesele sobiva skaalatunde;
- Tänavatasandi aktiivsus on tagatud avalike või poolavalike funktsioonide (nt kaubandus, teenused, sissepääsud, aknad) paigutusega hoonete esimesele korrusele, soodustades sotsiaalset interaktsiooni ja visuaalset kontakti linnaruumiga;
- Fassaadide liigendatus ja arhitektuurne detailsus toetavad aeglasel liikumisel (jalakäija tempos) ruumi mõtestamist ning loovad esteetiliselt kvaliteetse keskkonna;
- Liikumisvõimaluste mitmekesisus ja eelistused on suunatud jalakäijate, ratturite ja ühistranspordikasutajate vajadustele, vähendades sõltuvust autoliiklusest;
- Ligipääsetavus ja kaasav disain tagavad hoonestuse ja avaliku ruumi kasutatavuse kõigile elanike- ja vanuserühmadele, sh lastele, eakatele ja liikumispuudega inimestele.

- 1.4. Eskiis ei ole arvestatud nõuet luua planeeringulahenduse sidusus naaberaladega (LS p 5). Eskiis ei arvesta sujuvate üleminekutega ega tekita laiemal alal ühtset tervikut. Juurdepääsud keskväljakule peavad olema avaramad ja kaugemalt saabujale kutsuvamad, planeeringuala sisuliselt ei suhtle ümbruskonnaga, vaid moodustab autonoomse hoonetekompleksi, mis on pööratud seljaga piirnevate naaberalade poole. Muuta planeeringulahendust ja luua keskkond, mis suhtleb paremini piirnevate aladega, planeerida avaramad juurdepääsuteed ja avada liikumissuunad, hoonestus ja rohealad väljaspoole planeeringuala.
 - 1.5. Pikaajalise haljastuslahenduse leidmiseks ja vaid konteinerhaljastuse vältimiseks (LS p 7) ei ole loogiline, et keskväljak kaetakse valdavas osas kõrghaljastusega. Jääb arusaamatuks, mida planeeritakse keskväljaku alla? Eskiisist jääb mulje, et väljaku alla parkimist ei planeerita, kuid kui põhjus on planeeritavates puudes, siis tuleks haljastuse (sh kõrghaljastuse) lahenduse olulisemad põhimõtted detailplaneeringu faasis paremini läbi mõelda ja anda detailplaneeringus tingimused haljastusprojekti koostamiseks. Muuta väljaku lahendust nii, et väljak oleks avar ja valdavalt puudevaba. Väljaku põhifunktsioon seisneb väljaku kasutamise võimaluses erinevate sündmuste läbiviimiseks, mitte ei asenda parki. Kõrghaljastust võib lisaks istutada krundile pos 6, kuhu hoonestust mitte kavandada.
 - 1.6. Planeeritud jalgteede laiusi arvestades ei ole nt ratastooliga liiklejal, samuti lapsevankriga, rulaatoriga või nägemispuudega isikul mugav ja ohutu planeeringualani ega ka planeeringualal liigelda (LS p 8). Seetõttu tuleb planeeringut muuta, arvestades paremini erinevate puuetega inimeste vajadusi (EhS § 11; Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 29.05.2018 määrus nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitistele“, Riigikantselei, „Ligipääsetavuse rakkerühma lõpparuanne“).
 - 1.7. Esitatud eskiis soosib ennekõike autoga liiklejat, jättes jalakäijad tahaplaanile, seega ei ole arvestatud lähteseisukohtades esitatud nõuet planeerida naaberaladega hästi seotud ja turvaline jalakäiguteede võrgustik, kus liiklemiseelis on jalakäijal (LS p 9). Muuta planeeringulahendust ja planeerida väliruum, mis lähtub esmalt jalakäijate liikumisvajadustest. Detailplaneeringus käsitleda teemaad ühtse alana, kus liiklemiseelis on jalakäijal, ning mitte eristada kergliikluse ala ja segaliikluse ala. Detailplaneeringus anda liikluskorralduse üldised põhimõtted, mis tagavad jalakäijate turvalisuse (nt teenindavate autode ühesuunaline liikumine Rohuneeme teelt sisse-, Randvere teelt väljasõit, vältides kahe-suunalist autoliiklust planeeringualal, mitmesugused kujundusvõtted ja väikevormid erinevate alade eristamiseks ja eraldamiseks teemaal jmt);
 - 1.8. Eskiis ei ole arvestatud planeeritava kvartali inim mõõtmeteliste mastaapidega ega hea avaliku ruumi kujundamise põhimõtetega (LS p 14). Lähtuda käesoleva otsuse p 1.3 toodud juhistest, sj tagada, et planeeritavad hooned ei ületaks Viimsi SPA hoone kõrgust, mis EHR-i andmetel on 29 m.
2. Detailplaneeringu loetavuse parandamiseks koostada järgmised joonised:
 - 2.1. tugijoonis, millele on kantud dendroloogia;
 - 2.2. põhijoonis;
 - 2.3. tehnovõrkude joonis;
 - 2.4. liikluslahenduse joonis koos parkimisaladega;
 - 2.5. haljastuse joonis;
 - 2.6. servituutide joonis;
 - 2.7. kontaktvööndi analüüs;

2.8. detailplaneeringu lahendust illustreerivad 3D vaated.

3. Lisaks koostada ja lisada detailplaneeringusse analüüs varjude langemise kohta naaberhoonetele kogu päevakaare vältel (hommik, lõuna, õhtu) ja erinevatel aastaaegadel, hoonete kõrgused ja paigutus planeerida lähtuvalt analüüsi tulemustest.

2 Leppneeme küla, Lännemäe tee 11a katastriüksuse detailplaneeringu algatamise taotlus

Detailplaneeringu algatamise taotlus esitati 24.05.2025 läbi iseteeninduskeskkonna VAAL (DP-1448).

Taotluse kohaselt soovib huvitatud isik Lännemäe tee 11a (tunnus 89001:003:0038, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 1 505 m²) katastriüksuse sihtotstarbe muuta elamumaaks üksikelamu püstitamise eesmärgil. Huvitatud isiku arvamus kohaselt asub katastriüksus selleks sobivas asukohas, kuna on olemas vajalikud liitumised (vesi, elekter, side, kanalisatsioon). Detailplaneeringu eskiislahendust taotluse juurde lisatud ei ole.

Lännemäe tee 11a (varasema nimetusega Niidi I) katastriüksusel ei ole kehtivat detailplaneeringut. Viimsi Vallavolikogu 13.03.2007 otsusega nr 21 algatati Leppneeme küla, maaüksuse Niidi I detailplaneering, kuid detailplaneeringut koostatud ei ole ning menetlus on seni haldusaktiga lõpetamata. Uus taotlus detailplaneeringu algatamiseks on esitatud 25.07.2016.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on Lännemäe tee 11a katastriüksuse alal maakasutuse juhtotstarve looduslik rohumaa (AH), seega elamuehituse teemaplaneeringust tulenevalt ei ole elamu ehitamist antud asukohta ettenähtud.

Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" (edaspidi elamuehituse teemaplaneering) ptk 4.1 kohaselt peavad kõik elamud Viimsi vallas asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal ja väljapoole elamumaad uusi elamuid ja nende abihooneid rajada ei ole lubatud. Lännemäe tee 11a asub üldplaneeringu kohaselt maatulundusmaa juhtotstarbega alal, seega elamu ehitamine on vastuolus elamuehituse teemaplaneeringuga.

Lännemäe tee 11a katastriüksus ei asu Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" kohastel rohevõrgustiku aladel.

Koostamisel oleva Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu kohaselt on Lännemäe tee 11a piirkonnas maakasutuse juhtotstarve roheala ning ala läbib rohevõrgustiku koridor (sh mikro-, perspektiivne- ja sinivõrgustiku koridor).

Otsus:

1. Komisjon ei nõustu detailplaneeringu algatamisega alljärgnevatel põhjustel:
 - 1.1. taotlus detailplaneeringu algatamiseks üksikelamu planeerimise eesmärgil on vastuolus kehtiva Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga, mille kohaselt on Lännemäe tee 11a katastriüksus loodusliku rohumaa (AH) juhtotstarbega ning üldplaneering ei näe ette Lännemäe tee 11a katastriüksusele elamu planeerimist.
 - 1.2. Taotlus on vastuolus Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“, mille kohaselt peavad kõik elamud Viimsi vallas asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal.

1.3. Koostamisel olev Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu eskiislahendus ei näe ette Lännemäe tee 11a katastriüksusele elamumaa juhtotstarvet, üldplaneeringus jääb taotluse ala roheala maakasutuse juhtotstarbega alale ning rohevõrgustiku koridori alale.

1.4. Üldplaneeringu muutmiseks ja asustuse laiendamiseks looduslike alade arvelt puudub avalik huvi, samuti puuduvad objektiivsed põhjendused. Looduslike maastike ja rohevõrgustiku säilitamine Viimsi valla territooriumil on kooskõlas avalike huvide ja väärtustega.

Kuna taotlus on üldplaneeringut muutev, siis suunata taotlus volikogu keskkonna- ja heakorrakomisjonile ja volikogu maa- ja planeerimiskomisjonile.

3 Leppneeme küla, Põlendiku detailplaneeringu eskiis

Viimsi Vallavolikogu 14.11.2023 otsusega nr 47 on algatatud detailplaneering Viimsi Vallavolikogu 12.06.2001 otsusega nr 147 kehtestatud Leppneeme küla Põlendiku maaüksuse detailplaneeringu (edaspidi Põlendiku detailplaneering) planeeringuala katastriüksustel ning Ees-Mihkli ja Taga-Mihkli katastriüksustel. Põlendiku detailplaneeringuga muudeti üldplaneeringuga kehtestatud maakasutuse tingimusi ning moodustati 14 krunti, millest 11 olid elamukrundid. Elamukruntidele määrati ehitusõigus 1 ühepereelamu ja 1 abihoone ehitamiseks. Põlendiku detailplaneeringuga muudeti üldplaneeringu kohane hajaasustusviisil elamumaa juhtotstarve osaliselt kaitsemetsamaaks ja kaitsemetsamaa juhtotstarve osaliselt hajaasustusviisil elamumaaks. Planeeringu kohaselt oli ette nähtud seada teeservituut katastriüksustele 89001:003:3400 (Taga-Mihkli) ning 89001:003:3390 (Ees-Mihkli). Ühtlasi oli detailplaneeringu liiklusskeemi kohaselt kavandatud rajada asfaltkattega sõiduteed laiusaga 4,5 meetrit, tugevdatud 0,7 meetri laiuste teepeenardega ja kokku teekoridori laiusaga 8 meetrit.

Kuna Põlendiku detailplaneeringu puhul on tegemist enam kui 23 aastat vana detailplaneeringuga ning detailplaneeringu kohaste teede ja planeeringualale juurdepääsuteede projekteerimistingimuste avatud menetluses ilmnemise tõttu olulised puudused, mida ei olnud otstarbekas või õiguslikult lubatud kõrvaldada projekteerimistingimuste menetluses, osutus vajalikuks algatada uus detailplaneering kehtiva detailplaneeringu muutmiseks. Samuti soovis vald uuendada Põlendiku detailplaneeringu alal piirkonna elanike, ettevõtjate ja valla ühiskondlikku kokkulepet planeeringuala lähiaastate ruumilise arengu kujundamise ning ehitusõiguse osas ning arvestada aja- ja asjakohaste keskkonnahoiu ning energiatõhususe põhimõtetega, et tagada planeeringualal ning selle mõjualal kvaliteetne elu- ja looduskeskkond.

Viimsi Vallavalitsusele on esitatud läbivaatamiseks detailplaneeringu eskiislahendus, kus üksikelumukruntide suurused vastavad hajaasustusviisil elamumaadele (EHR) planeeritavatele üksikelumukruntide miinimumsuurustele 3300 m².

Endise Põlendiku katastriüksuse alale on planeeritud kümme üksikelumukrunti, st võrreldes kehtiva detailplaneeringuga ühe võrra vähem, elamukruntide suuruse jäävad vahemikku 3300 m² – 3700 m² (üks elamukrunt on 4239 m²), neli transpordimaa krunti (kaks tupikuga lõppevat sõiduteed, mis on ühes lõigus Piirikivi tee pikendus ja teises lõigus Kuusiku tee pikendus ja kaks jalakäiguteed, millest üks on planeeritud sõiduteede tagasipöörde platside vahelise jalgteena

(ühendustee) ja teine jääb planeeringuala edelanurka jalakäijatele juurdepääsuks metsa). Planeeringuala kagunurka on planeeritud üks 689 m² suurune üldmaa krunt.

Planeeringualal asuvale Vainu tee 14 katastriüksusele (97 m², 89001:003:0791, ärimaa 100%) ei ole ehitusõigust määratud, kuid katastriüksusel paiknevad tehnorajatised (sh sidemast).

Ees-Mihkli katastriüksus on jagatud kaheks ning moodustatud on üks 3300 m² suurune üksikelumukrunt ja üks 198 m² teekrunt. Taga-Mihkli katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve jääb metsamaaks 100%, sellel paikneb olemasolev pinnastee, mis ühendab Kiigemäe teed endise Põlendiku maaüksusega.

Lisaks jäävad planeeringualasse Kuusiku tee L1 ja Piirikivi tee katastriüksused. Planeeringualal on kokku 11 üksikelumukrunti, 5 teekrunti, 1 üldmaa krunt, 1 ärikrunt ja 1 metsamaa krunt.

Eskiis on esitatud ülevaatamiseks teistkordselt. Eskiisi on varasemalt planeerimiskomisjonis arutatud 11.09.2025.

Otsus:

1. Arvestades, et komisjon nõustub teemaa laiuse planeerimisega 12 m, tuleb kummaltki poolt teed määrata elumukruntidele (pos 1 – 10) 1 m laiune servituudi seadmise vajadus piirete paigaldamiseks taandega (tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus (IKÕ) valla kasuks). See on vajalik, et oleks võimalik planeerida sõidutee katendi laiuseks 5 m ja kõnnitee laiuseks 2 m ning tagada piisavad lumeladustamise alad. Tupikteede lõpus ümberpööramisaladel näha ette piirdeaedade rajamine taandega teekattest vähemalt 2 m kaugusele. Teede krundid määrata valla teedeks.
2. Planeeringulahendusega säilitada olemasolevad kraavid. Sademevee lahenduses mitte ette näha sademevee immutamist oma krundi piires, vaid planeerida asjakohased sademeveekanalisatsiooni lahendused ja eesvoolusüsteemid.
3. Metsa säilitamiseks ja maastikukaitseala moodustamiseks planeeritava IKÕ ala ja elumukruntide (pos 1 – 10) hoonestusalade vahele jätta avaram ruum, et kaitstavate puude võradele jääks rohkem ruumi ja et hooned ei hakkaks paiknema vahetult puude kõrval (praktika näitab, et hiljem tekib paratamatult vajadus hoonete kõrval kasvavad puud likvideerida). Samas tuleb määrata rangemad tingimused hoonestusalale jäävate väärtuslike puude säilitamise tagamiseks.
4. Elumukrundile pos 17 määrata Luhaääre tee poolsele alale servituudi seadmise vajadus (tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus (IKÕ) valla kasuks) piide paigaldamiseks taandega, nii et oleks tagatud Luhaääre teemaa laius 12,15 m. See on vajalik, et oleks võimalik laiendada Luhaääre teemaad kergtee ehitamiseks ja tagada vajalik ruum teehoolduseks.
5. Detailplaneeringus määrata tingimus, et metsamaa krunti pos 19 (Taga-Mihkli katastriüksus) piirdega ei piirata ning katastriüksust läbivale pinnasteele määrata servituudi seadmise vajadus (tasuta ja tähtajatu IKÕ valla kasuks).
6. Planeeritavale teekrundile pos 18 määrata servituudi seadmise vajadus tee avaliku kasutuse tagamiseks (tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus (IKÕ) valla kasuks).

4 Leppneeme küla, Kärimetsa ja Põllu katastriüksuste detailplaneeringu algatamise taotlus

Detailplaneeringu algatamise taotlus esitati 30.05.2025 läbi iseteeninduskeskkonna VAAL (DP-1453).

Taotluse kohaselt soovib huvitatud isik Kärimesa (tunnus 89001:003:1750, sihtotstarve elamumaa 100 %, pindala 5114 m²) ja Põllu (tunnus 89001:003:0155, sihtotstarve maatulundusmaa 100 %, pindala 6985 m²) katastriüksused jagada ning moodustada kaks elamukrunti, vastavalt üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, kaks maatulundusmaa sihtotstarbega krunti ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt. Ühtlasi soovitakse määrata elamukruntidele ehitusõigus kummalegi ühe üksiklamu ja ühe abihoone ehitamiseks. Juurdepääs planeeringualale on olemas Kaasiku teelt.

Käesoleval hetkel on olemas AS Viimsi Vesi poolt väljastatud tehnilised tingimused (29.04.2025), mis võimaldavad vajaliku ressursi kuni neljale üksiklamule.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt asuvad Kärimesa ja Põllu katastriüksused väikeelamute maa juhtotstarbega alal (EV), perspektiivse väikeelamute maa juhtotstarbega alal hajaasustusviisil (EHR) ja väikeses osas kaitsemetsa maakasutuse juhtotstarbega alal (KM).

Koostamisel oleva Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu kohaselt on Kärimesa ja Põllu katastriüksuste asukoha piirkonnale määratud väikeelamuala (katastriüksuse idapoolne osa) ja metsaala maakasutuse juhtotstarbed (sh rohevõrgustiku tugiala). Kaasiku teelt saab alguse planeeritav terviserada.

Otsus:

1. Komisjon nõustub üldplaneeringukohase detailplaneeringu algatamisega kahe üksiklamukrundi planeerimiseks Kärimesa ja Põllu katastriüksuste planeeringualal Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele väikeelamute maa juhtotstarbega alale (EV).
2. Planeeritavale metsamaa sihtotstarbega krundile (EHR ja KM aladel) seada tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus valla kasuks metsa säilitamiseks ja vajadusel maastikukaitseala moodustamiseks.
3. EV kruntide hoonestusala määrata metsamaa sihtotstarbega krundi piirist vähemalt 7,5 m kaugusele, et vältida hoonete ehitamist puudele liiga lähedale ja kaitsta kaitsealal kasvavaid puid.
4. Planeeringulahenduse koostamisel arvestada, et olemasolevad kraavid tuleb säilitada.
5. Taotleda valla kommunaalteenistusest tehnilised tingimused sademeveekraavidele.

5 Leppneeme küla, Leppneeme Sadama tee 17 katastriüksuse jagamise taotlus

Leppneeme Sadama tee 17 (katastritunnus 89001:001:0373, sihtotstarve elamumaa 100 %, pindala 4665 m²) kinnisasja kaasomanikud esitasid Viimsi Vallavalitsusele 11.06.2025 avalduse kinnisasja jagamiseks vastavalt notariaalse kasutuskorraga kokkulepitud piiridele. Jagamise eesmärk on lõpetada kaasomand ning mõlemad moodustatavad kinnisasjad tulevikus hoonestada.

Leppneeme Sadama tee 17 kinnisasjal kehtib Viimsi Vallavolikogu 12.11.2024 otsusega nr 78 kehtestatud detailplaneering „Viimsi vald, Leppneeme küla, Mihkli IV ja Keldri maaüksuste detailplaneeringu menetluse uuendamine Leppneeme Sadama tee 17 kinnistu osas“.

Kehtiva detailplaneeringuga lubatud hoonestusalale võib püstitada kuni kaks hoonet (üksikelamu ja abihoone) maksimaalse ehitusaluse pindalaga kuni 372 m². Ehisregistri andmetel on Leppneeme Sadama tee 17 kinnisasjale 14.04.2025 väljastatud ehitisluba üksikelamu püstitamiseks.

Otsus:

1. Komisjoni seisukoht on, et Leppneeme Sadama tee 17 kaasomandit ei saa lõpetada kinnisasja jagamise teel, kuna maa-alal kehtiv detailplaneering ei näe ette kinnisasja jagamist: Leppneeme Sadama tee 17 on detailplaneeringus üks terviklik krunt.
2. Kuivõrd Leppneeme Sadama tee 17 katastriüksusele on antud ehitisluba üksikelamu püstitamiseks, siis võib järeldada, et kinnisasja omanikel on selge huvi kehtiva detailplaneeringu elluviimiseks. Seega võttes arvesse tõsiasja, et kehtiv detailplaneering on kehtestatud vähem kui pool aastat tagasi, siis Leppneeme Sadama tee 17 maa-alal kehtiv detailplaneering on aja- ja asjakohane ning puudub avalik huvi muuta detailplaneeringu lahendust.
3. Tulenevalt eeltoodust palub komisjon omanikel leida muid võimalusi kaasomandi lõpetamiseks.

6 Prangli saar, Idaotsa küla, Lillebergi-Uuetoa kinnistu ostueesõigus

Viimsi vallale esitati ostu-müügi leping ostueesõiguse üle otsustamiseks. Lepingu esemeks on kinnistusregistri registriosas nr 6770302 kantud kinnistu nimega Lillebergi-Uuetoa, Idaotsa küla, Viimsi vald. Kinnistu koosseis on katastriüksus katastritunnustega 89001:002:0141, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 54 839 m².

Kõlvikuline koosseis on metsamaa 45235,0 m² ja muu maa 9604,0 m².

Lillebergi-Uuetoa katastriüksuse suhtes kehtivad järgmised kitsendused:

- Kaitseala piiranguvöönd; ulatus: 54838,88 m²; nähtus: Kaitseala (Prangli MKA, Prangli pv.); seisund: kehtiv.
- Ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ulatus: 25468,98 m²; nähtus: Veekogu meresaarte, Narva-Jõesuu mereranna ääres; seisund: kehtiv.
- Ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 25468,98 m²; nähtus: Veekogu meresaarte, Narva-Jõesuu mereranna ääres; seisund: kehtiv.
- Piiranguvöönd määratlemata; ulatus: 46562,18 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Falco subbuteo (lööpistrik)); seisund: kehtiv.

EHR andmetel Lillebergi-Uuetoa katastriüksusel ehitisi ei paikne, seal kasvab mets ning sellele puudub vahetu juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Juurdepääsuks servituuti seatud ei ole.

Vastavalt pühasustusega väikesaarte seaduse § 14¹ on saarvallal või saarelise osaga kohaliku omavalitsuse üksusel väikesaarel asuva kinnisasja ostueesõigus.

Otsus:

Komisjon teeb ettepaneku jätta ostueesõigus kasutamata, kuna kinnistu suhtes ostueesõiguse kasutamine ei ole kohaliku omavalitsuse ülesannete täitmiseks antud juhul vajalik.

7 Äigrumäe küla, Seene katastriüksuse detailplaneeringu menetlusega jätkamine

Äigrumäe külas, Seene katastriüksuse detailplaneering on algatatud Viimsi Vallavalitsuse 30.06.2021 korraldusega nr 229. Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringus jääb Seene katastriüksus äri reservmaa (BR) juhtotstarbega alale.

Detailplaneeringu algatamise korralduse kohaselt on detailplaneeringu eesmärk Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu elluviimine, planeeringuala katastriüksuse jagamine ärimaa- ja teemaa kruntideks ja ehitusõiguse määramine ärihoonetele, lähtudes üldplaneeringust tulenevatest nõuetest.

Seene katastriüksuse (tunnus 89001:001:0966, sihtotstarve maatulundusmaa 100 %, pindala 18380 m²) detailplaneeringu menetlus on seisnud paar aastat seoses vaba veeressursi puudumisega Viimsi vallas. Praeguseks on AS Viimsi Vesi väljastanud detailplaneeringu koostamiseks tehnilised tingimused.

Viimsi Vallavolikogu 15.02.2022 otsusega nr 9 algatati Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu koostamine eesmärgiga määratleda kogu valla territooriumi tasakaalustatud ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused, millest edaspidi lähtutakse maakasutuse ja ehitustingimuste seadmisel. Viimsi Vallavolikogu 12.12.2023 otsusega nr 55 kehtestati katastriüksusele kaheks aastaks ajutine planeerimis- ja ehituskeeld ning otsuse kehtivuse ajal on üldplaneeringu kohastel reservmaadel (sh Seene katastriüksuse planeeringualal) keelatud muuhulgas ehitamist lubava detailplaneeringu kehtestamine.

Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu kohaselt jääb Seene katastriüksus ettevõtlusala ja väärtusliku avamaastiku ala juhtotstarvetega aladele. Väärtusliku avamaastiku ala on kavandatud lisaks väärtuslikuks põllumaaks ja rohevõrgustiku tugialaks.

Otsus:

Detailplaneeringu menetlusega jätkamiseks on kaks varianti:

1. Algatada uus detailplaneering, mis on kooskõlas Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu eelnõuga ja valla kaasajastatud ruumilise arengu eesmärkidega ning sama korraldusega lõpetada Viimsi Vallavalitsuse 30.06.2021 korraldusega nr 229 algatatud Seene katastriüksuse detailplaneering.
2. Jätkata koostamisel olevat Seene katastriüksuse detailplaneeringut tingimusel, et detailplaneeringu lahendust muudetakse ja see viiakse vastavusse Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu eelnõuga.

Koosoleku juhataja

(allkirjastatud digitaalselt)

Merje Muiso
planeeringute osakonna juhataja

Protokollija

(allkirjastatud digitaalselt)

Helen Lindvere
planeeringute vanemspetsialist