

KORRALDUS

Viimsi

21. oktoober 2025 nr 407

Leppneeme küla, Kärimesa ja Põllu
katastriüksuste detailplaneeringu algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine

I Detailplaneeringu ala, detailplaneeringu koostamise eesmärk ja ülesanne ning vastavus üldplaneeringule

Leppneeme küla, Kärimesa (89001:003:1750, elamumaa 100%, 5114 m²) ja Põllu (89001:003:0155, maatulundusmaa 100 %, 6985 m²) katastriüksuste detailplaneeringu (edaspidi DP) algatamise eesmärgid on: kahe elamumaa sihtotstarbega krundi planeerimine, et püstitada neile üksikelamud, roheala (metsaala) planeerimine ja transpordimaa sihtotstarbega krundi planeerimine.

DP-ga piiritletakse hoonestusala, määratakse ehitusõigus, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning muud planeerimisseaduse §-s 126 lõikes 1 nimetatud kohased ülesanded.

Alal puudub kehtiv DP.

Taotluse DP algatamiseks esitas planeerija Optimal Projekt OÜ 30.05.2025 läbi VAAL (Valla Avalike Andmete Lahendus) süsteemi.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeritavad katastriüksused alal, millel on osaliselt väikeelamute maa (EV), osaliselt perspektiivne väikeelamute maa hajaasustusviisil (EHR) ja osaliselt kaitsemetsa maa (KM) juhtotstarve. DP on üldplaneeringukohane, kuivõrd elamukrundid planeeritakse valdavas ulatuses üldplaneeringukohasele elamumaale (EV). Valdavas ulatuses jääb planeeritav ala looduslikuks, sh suuremas ulatuses ka katastriüksustele jääv üldplaneeringukohane EHR ala.

Planeeringualaga külgnevad vahetult: Kaasiku tee L1 (89001:001:1477, transpordimaa 100%, 1532 m²), Kaasiku tee 9 (89003:004:0420, elamumaa 100%, 1308 m²), Mäe tee 8 (89003:004:0500, elamumaa 100%, 1765 m²), Mäe tee 11 (89003:004:0520, elamumaa 100%, 1663 m²), Piirikivi tee 16 (89001:003:0803, maatulundusmaa 90%/elamumaa 10%, 4746 m²), Vainu tee 22 (89001:003:0801, maatulundusmaa 90%/elamumaa 10%, 5278 m²), Neemesauna (89001:003:0065, maatulundusmaa 100%, 25 459 m²), Loosaare (89001:003:0067, maatulundusmaa 100%, 20 948 m²).

Arvestades, et DP on üldplaneeringukohane, otsustab DP algatamise Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 2 kohaselt Viimsi Vallavalitsus.

DP koostamisest huvitatud isikuga sõlmiti 13.10.2025 detailplaneeringu tehnilise koostamise tellimise ja finantseerimise üleandmise leping ning kokkulepped detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise osas (registreeritud Viimsi valla dokumendihaldussüsteemis numbriga 2-15/219). Enne DP kehtestamist tuleb sõlmida notariaalne leping.

II Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, uuringute ja kooskõlastuste vajadus ning kaasatavad isikud

DP koostamisel arvestada:

- DP-ga lahendada planeeringuala kruntimine lähtudes piirkonnas väljakujunenud selgelt piiritletud planeeringulisest struktuurist (hoonestatud/looduslik ala). Elamumaa sihtotstarbega krunte on lubatud planeerida kuni kaks ning need peavad asuma valdavas ulatuses kehtiva Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasel väikeelamute maal (EV). Elamukruntidele juurdepääsuks on vajalik planeerida transpordimaa sihtotstarbega krunt.
- Määrata maksimaalne lubatud ehitistealune pind/täisehitusprotsent jm planeeringulised näitajad. Maksimaalne täisehitatus võib olla 20% planeeritava elamukrundi pindalast. Elamukruntide hoonestusalad määrata planeeritavate metsamaakruntide piirist vähemalt 7,5 m kaugusele, et vältida hoonete ehitamist puudele liiga lähedale ja kaitsta kaitsealal kasvavaid puid. Elamute hoonestusalade kaugus planeerida vähemalt 7,5 m naaberkruntide (va tee) piirist, abihoonete hoonestusala võib olla lähemal (va metsamaakruntide pooltel küljel ehk lääneküljel).
- DP-ga anda ehitiste arhitektuurilised tingimused (mahud, katusekalde vahemik, materjalid jm). Anda tingimused piirdeaedadele.
- Vald plaanib laiendada Leppneeme-Tammeneeme maastikukaitseala ulatust. Informatiivsed maastikukaitseala laienduse piirid on kantud koostamisel oleva Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu joonisele. Laiendusettepanek kanda planeeringujoonisele.
- Maa- ja Ruumiameti andmetel on planeeringualast 11 600 m² kaetud metsamaaga. Planeeritaval maastikukaitsealal näha ette haljastuse säilitamine. Planeeritavatel elamukruntidel määrata haljastuse põhimõtteline lahendus jälgides põhimõtet, et säilitataks kõrghaljastust maksimaalses ulatuses.
- DP koostamise aluseks on vajalik koostada planeeringuala haljastuse hinnang. Arvestades ala suurust ja seda, et suuremas ulatuses jääb ala looduslikuks, ei ole üksikpuude hindamine vajalik. Hinnang anda puistutena, tuua välja väärtuslikumad üksikpuud, mida säilitada tuleb.
- Tehnovõrkude lahendused planeerida vastavalt tehnovõrkude valdajate väljastatud tehnilistele tingimustele. Enne detailplaneeringu kehtestamist taotleda vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonnalt tehnilised tingimused teede, tänavavalgustuse ja sademevee ärajuhtimise ehitusprojektide koostamiseks, taotluse saab esitada VAAL-keskkonnas: <https://vaal.viimsi.ee/map>.
- Planeeringulahenduse koostamisel arvestada, et olemasolevad sademeveekraavid tuleb säilitada.
- Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgeenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks on soovitatav enne hoonete projekteerimist määrata pinnase radoonisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni hoonesse sisse imbumise tõkestamiseks (teemat käsitleda DP-s).

- DP koostada mõõtkavas 1:500 topo-geodeetilisele alusplaanile. Topo-geodeetilise uuringu peab olema koostanud kutsetunnistust omav geodeet (minimaalne tase 5) ja vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“. Vastavalt § 10 nõuetele peab uuringu tegija esitama digitaalse maa-ala plaani ning uuringu aruande tellijale ja 10 päeva jooksul uuringu valmimise päevast alates ehtisregistrile ja kohaliku omavalitsuse üksusele. Uuring esitada Viimsi Vallavalitsuse geoarhiivi aadressil <https://geoveeb.viimsi.ee>. Kui topo-geodeetiline uuring ei ole vallas registreeritud, siis DP läbivaatamisele ei kuulu.
- DP koostada kooskõlas piirkonnas kehtivate asjakohaste üldplaneeringutega ja üldplaneeringu teemaplaneeringutega (leitavad valla kodulehelt: <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/uldplaneeringud/kehtestatud-uldplaneeringud>).
- DP peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- DP graafilise osa koosseisus esitada kontaktvööndi analüüsi joonis, tugiplaan (M 1:500), põhijoonis (M 1:500), illustreerivad 3D joonised. Haljastuse lahendus, tehnovõrgud ja liikluskorraldus võivad olla kajastatud põhijoonisel.
- DP esitada vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn, avalikustamiseks *.pdf). DP esitada kehtestamiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja üleriigilisse planeeringute andmekogusse (PLANK) esitamiseks digitaalselt.
- PLANK riiklikku andmekogusse esitamisel lähtuda täiendavalt järgnevatest nõuetest:
 - Vallale üleantava / sundvõõrandatava krundi (kruntide) moodustamisel märkida üleantav / võõrandatav krunt eraldi tingimusega. Ilma ehitusõigusega ja/või teise krundiga liidetav krunt (juhul kui see on planeeritud) tuleb samuti eraldi tingimusena ära märkida. Krundi juurde peab olema märgitud sihtotstarve.
 - Kui hoonestusala on põhihoonele ja abihoonele määratud erinev, siis tuleb nii kirjutada ja väljad õigesti täita. Hoonestuskõrguse märkimisel esitada nii kõrgus maapinnast kui ka absoluutkõrgus.
 - Lisaks kohustuslikele kihtidele tuleb teha servituudivajaduse kiht ning juurdepääsu kiht tuleb teha juhul, kui sellest sõltub aadressi määramine.
 - Kõikidest joonistest tuleb esitada ka PDF-vormingus fail ja vormistus peab olema põhjalõuna suunaline (s.t õigetpidi).
 - Dokumentidest on kohustuslik esitada kooskõlastuste koondtabel, seletuskiri peab olema koos tiitellehega.
 - Kõik, mis detailplaneeringu kehtestamise ajal on käsitletav lisadena, tuleb lisadena PLANK-i kanda (PLANK-i kannab kohalik omavalitsus), kuid lisad, uuringud jm asjakohased materjalid koondab detailplaneeringu koostaja).

Enne DP vastuvõtmist kooskõlastada see Päästeameti Põhja päästkeskusega.

Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

Ajakava on orienteeruv ja sõltub DP koostaja, kooskõlastajate ja koostöö tegijate tegevusest ning muudest objektiivsetest asjaoludest. Ajakavas toodud tähtajad (arvestatud kuudes) kajastavad

ajaperioodi, mis kulub vastavaks etapiks alates DP algatamise korralduse teatavakstegemisest DP tehnilisele koostajale.

1. DP eskiislahenduse esitamine vallale seisukoha andmiseks – 3 kuud;
2. Valla seisukoha andmine detailplaneeringu eskiislahenduse kohta – 4 kuud;
3. Valla poolt esitatud märkuste alusel täiendatud eskiislahenduse esitamine vallale läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks – 7 kuud;
4. Kooskõlastuste ja arvamuste küsimine riigiasutustelt ja tehnovõrkude valdajatelt – 10 kuud;
5. DP vastuvõtmine – 12 kuud;
6. DP avaliku väljapaneku ja vajadusel avaliku arutelu läbiviimine – 16 kuud;
7. DP esitamine kehtestamiseks – 19 kuud.

DP koostamisse kaasata olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude omanikud ning naaberkinnisasjade omanikud.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 125 lõike 1 punktist 1 ja lõikest 2, ning § 128 lõikest 1, Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisseaduse tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 2 ning lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku avaldusest:

1. Algatada detailplaneering Leppneeme külas, Kärimesa (89001:003:1750) ja Põllu (89001:003:0155) katastriüksustel. Detailplaneeringuga nähakse ette Kärimesa ja Põllu katastriüksuste jagamine ning planeeritakse krundid elamuehituseks, teele ja metsaalale. Elamumaa sihtotstarbega krunte on lubatud planeerida kuni kaks ning need peavad asuma valdavas ulatuses kehtiva Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasel väikeelamute maal (EV).
2. Detailplaneeringu koostamisel lahendada planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud asjakohased ülesanded. Kaaluda planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–19 loetletud ülesannete täitmiseks avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajadust.
3. Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmida detailplaneeringust huvitatud isikuga planeerimisseaduse § 131 kohane haldusleping detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamise või väljaehitamise seotud kulude täieliku või osalise kandmise kohta.
4. Kaasata detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada, sh naaberkinnisasjade omanikud.
5. Detailplaneeringu algatamisest teavitada planeerimisseaduse § 128 lõigete 6, 7 ja 8 kohaselt.
6. Detailplaneeringu koostamisel viia läbi topo-geodeetiline uuring ja haljastuse hinnang.
7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti
Vallavanem

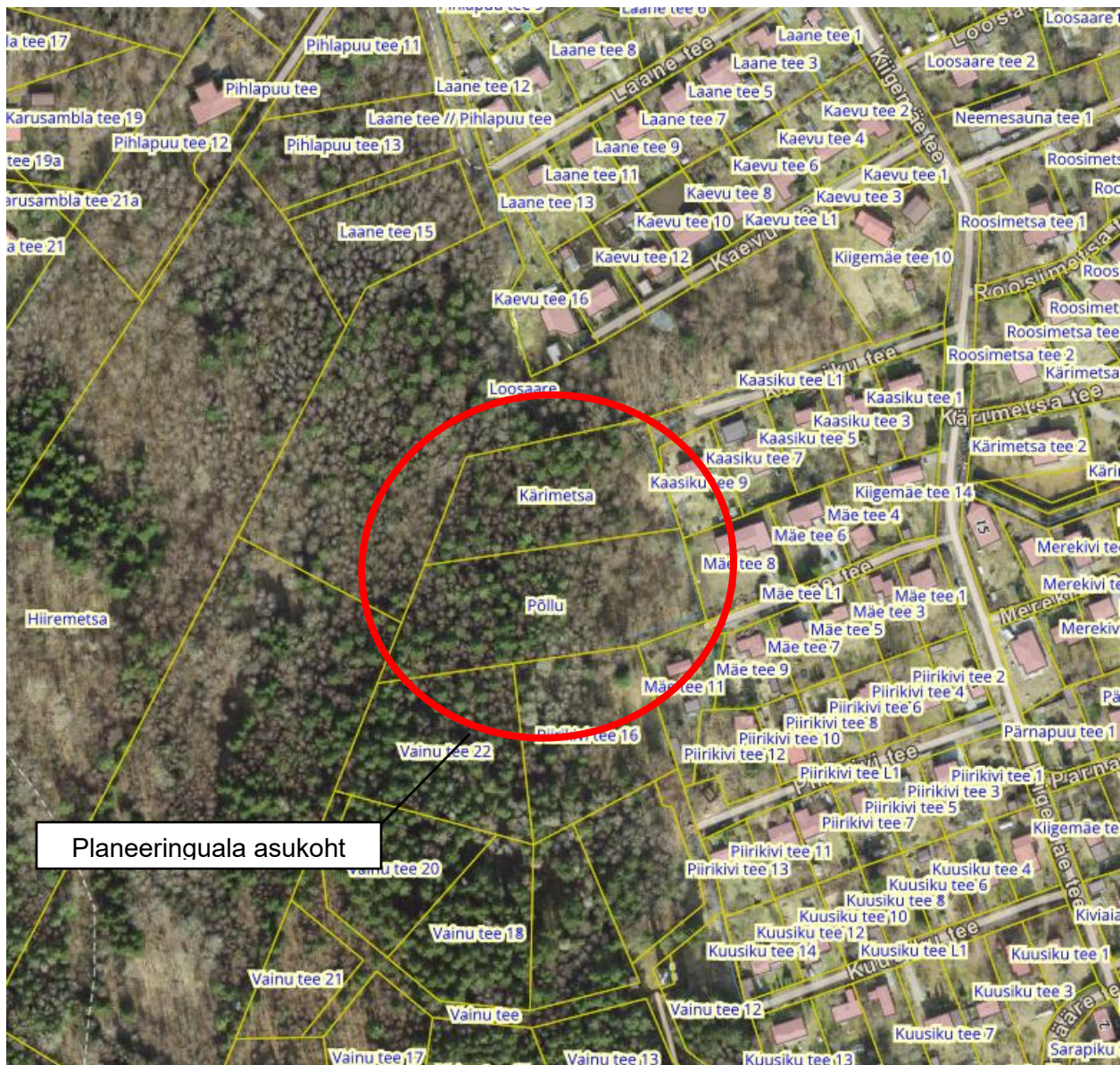
(allkirjastatud digitaalselt)

Merit Renlund
vallasekretär

Planeeringuala piirid

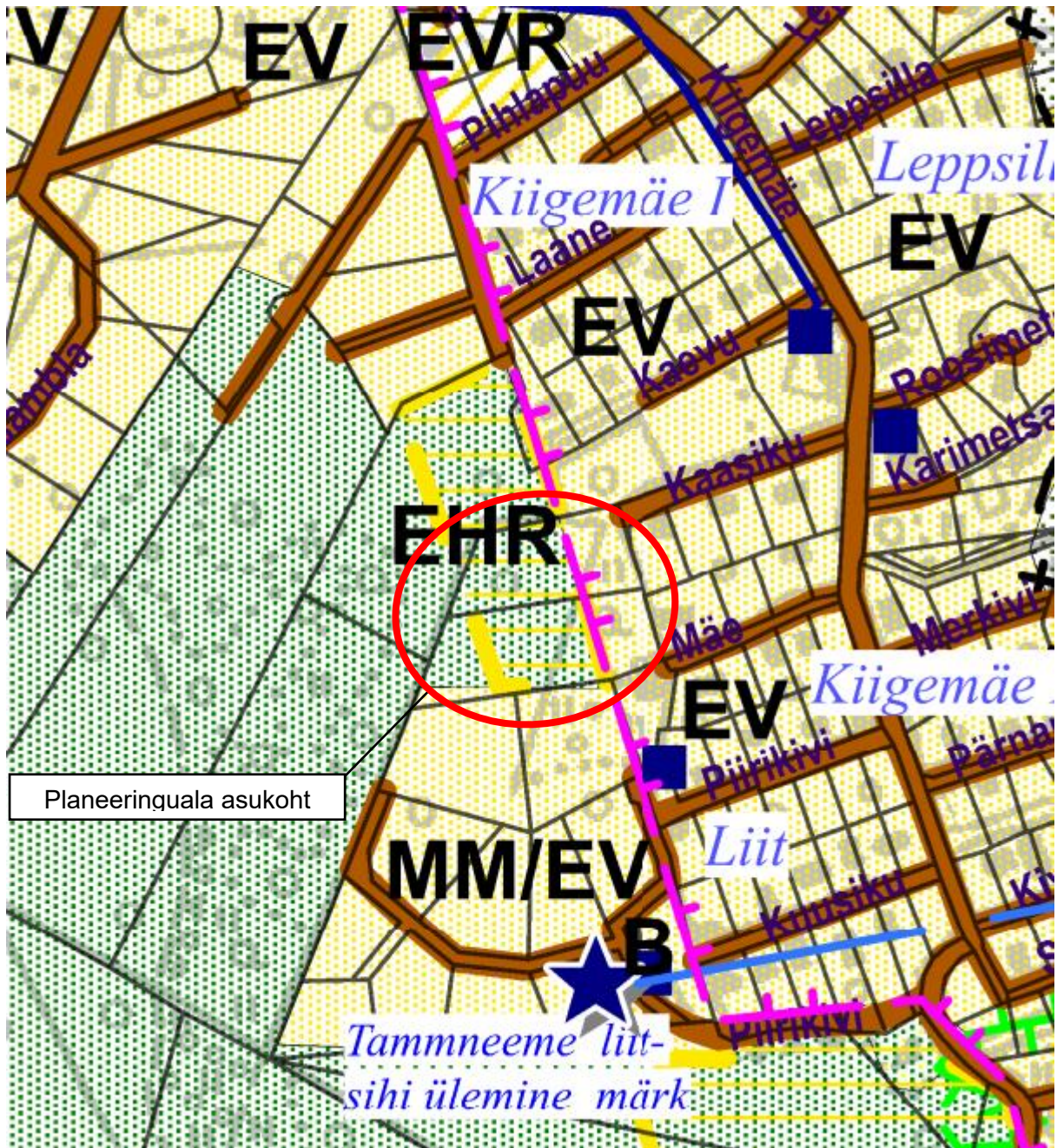
Kärimetsa ja Põllu katastriüksused

Väljavõtte Maa- ja Ruumiameti maainfo kaardist



Väljavõte

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardist



EV – väikeelamute maa
EHR – perspektiivne väikeelamute maa hajaasustusviisil
KM (roheline) – kaitsemetsa maa
roosa joon – tihehoonestusala/hajaasutusala piir