

# VIIMSI VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Viimsi

3. jaanuar 2017 nr 1

Randvere külas, kinnistute Merisiiliku tee 7a, Pärli tee 3a, Pärli tee 5a, Pärli tee 7a, Pärli tee 9a, Pärli tee 11a ja Koralli tee 3a detailplaneeringu kehtestamine

Planeeritav 0,9 ha suurune ala asub Randvere külas Muuga tee äärsel alal endise aiandusühistu Korall territooriumil ja piirneb elamukruntidega Koralli tee 3, Pärli tee 3, Pärli tee 5, Pärli tee 7, Pärli tee 9, Pärli tee 11, Merisiiliku tee 7 ja riigimaantee kõrvalmaanteega nr 11254 Muuga tee 0,0-0,41 km. Planeeringuala on hoonestuseta, kaetud kõrghaljastusega. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve planeeritaval alal on väikeelamute maa, kus üksikelamukrundi vähim lubatud suurus üldplaneeringu teemaplaneeringu „*Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*“ (Elamuehituse teemaplaneering) kohaselt on 1200 m<sup>2</sup>. Detailplaneering on üldplaneeringu kohane ning menetlustoimingud teostab Viimsi valla ehitusmääruse (kehtis kuni 09.04.2016) § 3 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punkti 2 kohaselt vallavalitsus.

Detailplaneering algatati Viimsi Vallavalitsuse 27.06.2006 korraldusega nr 396 ja menetluse järgselt kehtestati Viimsi Vallavolikogu 12.05.2009 otsusega nr 28, selle aga piirkonna elanikud vaidlustasid ja kohus hiljem ka tühistas. Kohus asus seisukohale, et detailplaneeringus polnud piisaval määral arvestatud Elamuehituse teemaplaneeringuga sätestatud (nt lubatud ehitusala kaugust naaberkrundi piirist), samuti oli planeeringualale kavandatud ärimaa krunt, mida kohus pidas üldplaneeringu muutmiseks, kuid samas oli planeeringu algatanud vallavalitsus, kellel polnud ehitusmääruse kohaselt pädevust üldplaneeringut muutmata detailplaneeringut algatada. Kuna planeeringuala kinnisasjade omanik soovis talle kuuluvat maad vastavalt üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele siiski kasutada, jätkati detailplaneeringu menetlust seda korrigeerides ja detailplaneering viidi vastavusse kõigi üldplaneeringust tulenevate tingimustega. Ka loobuti ärimaa sihtotstarbega krundi planeerimisest ja kahele kirdepoolsele krundile kavandati juurdepääs teiselt küljelt – uue lahenduse kohaselt määrati mahasõit elamukruntidele pos. 3 ja pos. 4 Muuga teelt (varem oli juurdepääs kvartalisisene).

Detailplaneeringuga on moodustatud neli üksikelamukrunti, mille suurused jäävad vahemikku 1500 m<sup>2</sup> kuni 1690 m<sup>2</sup>, kaks tee- ja tänavamaa krunti ja üks üldmaa krunt, samuti on määratud elamukrundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks ning on lahendatud detailplaneeringu elluviimiseks vajalik tehniline taristu. Üks tee- ja tänavamaa krunt, suurusega 267 m<sup>2</sup>, on planeeritud avalikes huvides Muuga tee laienduseks, et muuta järsk ning liiklusohklik Muuga tee kurv laugjamaks. Detailplaneering kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästkeskusega ja Maanteeametiga. Terviseametiga kooskõlastamist ei peetud vajalikuks korrata, kuivõrd nendes aspektides, mida Terviseamet planeeringu kooskõlastamisel hindas, pole varasemaga võrreldes muudatusi kavandatud ja nende seisukoht detailplaneeringu kohta oli teada. Lisaks on tehtud detailplaneeringu koostamisel koostööd tehnotrasside valdajatega ja teiste huvitatud isikutega. Kuivõrd detailplaneeringu viimasest avalikustamisest jaanuaris 2014 oli möödunud üle kahe aasta

ja planeeringut pärast viimast avalikustamist ka muudeti, otsustati avalikustamise menetlust korrata.

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 19.01.2016 korraldusega nr 58 ning planeeringu avalik väljapanek toimus vallamajas ja Randvere kooli raamatukogus perioodil 29.02.2016 – 13.03.2016. Lisaks oli detailplaneering huvilistele kättesaadav valla kodulehel (<http://www.viimsivald.ee/11021/>). Avalikust väljapanekust informeeriti avalikkust ajalehtede „Viimsi Teataja“ (12.02.2016) ja „Harju Elu“ (12.02.2016) vahendusel, puudutatud isikuid teavitati tähtkirjaga.

Avalikul väljapanekul esitati detailplaneeringu kohta kaks kirjalikku ettepanekut/vastuväidet, milledest AS Viimsi Vesi palus kanalisatsiooni pumpla asukohta muuta, kuivõrd see kattus Maanteeameti projekteeritud kergliiklustee asukohaga. Selle ettepanekuga vald arvestas ning pumpla asukohta vastavalt ettepanekule muudeti. Teise kirjaliku vastuväite esitas planeeringuala naaberkiinnistu omanik, kes teatas, et ei nõustu elamukruntide juurdeplaneerimisega ning on detailplaneeringu lahenduse vastu. Vald edastas vastuväiteid esitanud isikule oma kirjalikud seisukohad ning selgitas detailplaneeringu sisulisi aspekte, sealhulgas asjaolu, et detailplaneering lähtub liigilt üldisematest planeeringutest ja väljakujunenud hoonestusviisist ning detailplaneeringu abil saab võimalikuks Muuga tee järsu kurvi õgvendamine, mis tagatakse planeeritava kiinnistu omanikuga kokkuleppel. Sama kirjaga edastati ka teave vallamajas 29.08.2016 toimuva avaliku arutelu kohta. Avalikkust informeeriti arutelu toimumisest ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (12.08.2016) ja „Harju Elu“ (05.08.2016).

Detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke vastuväiteid esitanud isik avalikul arutelul ei osalenud, kuid teatas e-posti teel, et on jätkuvalt detailplaneeringu lahenduse vastu, mistõttu paluti Harju maavanemal teostada detailplaneeringu üle seadusekohast järelevalvet. Järelevalve menetluse korraldamise käigus aga teatas vastuväiteid esitanud isik, et loobub oma vastuväidetest ning nõustub detailplaneeringuga, kuna sai vallast ammendavad vastused oma täiendavatele küsimustele. Seetõttu teatas maavanem 30.11.2016 kirjaga nr 6-7/3741, et detailplaneeringu menetluse ajal kehtinud planeerimisseaduse § 23 lõike 2 punkti 1 kohaselt ei teostata detailplaneeringu üle järelevalvet juhul, kui detailplaneering on kooskõlastatud vastavuses kehtestatud üldplaneeringuga ja kõigi avalikul väljapanekul esitatud vastuväidetega on arvestatud. Kuna detailplaneering ei muuda Viimsi valla mandriosa üldplaneeringut ning avalikul väljapanekul esitatud vastuväidetest on loobutud, puudub alus detailplaneeringu üle järelevalve läbiviimiseks, mistõttu tagastas maavanem detailplaneeringu kohalikule omavalitsusele kehtestamiseks.

Kuivõrd detailplaneeringusse ei jäänud lahendama vaidlusi ja detailplaneering vastab liigilt üldisematele planeeringutele, kuulub detailplaneeringu kehtestamise üle otsustamine Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktide 2 ja 3 kohaselt vallavalitsuse pädevusse. Kõik menetlust kajastavad dokumendid asuvad detailplaneeringu köites, mis säilitatakse valla arhiivis.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse (redaktsiooni jõustumise kp: 23.03.2014, redaktsiooni kehtivuse lõpp: 30.06.2015, avaldamismärge: RT I, 13.03.2014, 97) § 24 lõikest 3, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikest 1 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016. a määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktide 2 ja 3 ning arvestades, et detailplaneering vastab seadustele ning muudele õigusaktidele ja Viimsi valla ruumilise arengu eesmärkidele:

1. Kehtestada Viimsi vallas Randvere külas kinnistute Merisiiliku tee 7a, Pärlitee 3a, Pärlitee 5a, Pärlitee 7a, Pärlitee 9a, Pärlitee 11a ja Koralli tee 3a detailplaneering (OÜ Hedolink töö nr 1206), millega moodustatakse neli üksikelamukrunti, üks üldmaa krunt ja kaks tee- ja tänavamaa krundi (üks Muuga tee järsu kurvi sujuvamaks muutmiseks, teine kahele elamukrundile juurdepääsuks) ning määratakse üksikelamukrundi ehitusõigus ühe kahekorruselise üksikelamu (kõrgusega kuni 8,5 meetrit) ja ühe ühekorruselise abihoone (kõrgusega kuni 5,0 meetrit) ehitamiseks, ehitusaluse pindalaga kokku 240 m<sup>2</sup>.
2. Muuga tee kurvi õgvendamiseks on kinnistu omanikuga sõlmitud kokkulepe detailplaneeringu kohase tee ja tänavamaa krundi (pos nr 6 – suurus 267 m<sup>2</sup>) tasuta vallale võõrandamiseks, vastav kokkulepe sõlmiti Tallinna notari Robert Kimmeli notaribüroos 16.03.2016. Kinnistu jagamise tulemusel tekkiva kinnistu võlaõiguslik tasuta võõrandamise leping ja avaldus eelmärke kinnistamiseks on registreeritud notari ametitegevuse raamatus registri numbriga 1919 (dokument registreeritud valla notariaaltoimingute registris 16.03.2016, numbriga 2-10.2/14).
3. Korraldus jõustub teatavastegemisest.
4. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Margus Kruusmägi  
abivallavanem vallavanema ülesannetes

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Merit Renlund  
jurist vallasekretäri ülesannetes