

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

31. jaanuar 2014 nr 74

Detailplaneeringu kehtestamine: Laiaküla küla, Pärnamäe tee 6, Pärnamäe tee 4a, Pärnamäe tee 4, Lilleoru tee 4 ja osaliselt Pärnamäe tee 2

Kinnistute Pärnamäe tee 6, Pärnamäe tee 4a, Pärnamäe tee 4, Lilleoru tee 4 ja osaliselt Pärnamäe tee 2 detailplaneering hõlmab ca 1,8 ha suurust maa-ala, mis piirneb idas Pärnamäe teega ja põhjas Lilleoru teega ning asub kolme omavalitsusüksuse – Viimsi valla, Tallinna linna ja Jõelähtme valla territooriumide kokkupuutepunktis. Planeeringuala piirneb kinnistutega Pärnamäe tee, Pärnamäe tee 6a, Pärnamäe tee 6, Pärnamäe tee 2 ja Narva maantee T12. Planeeritav ala on osaliselt hoonestatud – kinnistul Pärnamäe tee 4 paikneb restoran-hotell Privat, kinnistul Pärnamäe tee 4a autoremonditöökoda ja kinnistul Pärnamäe tee 6 tegeldakse hauakivide müügiga. Kontaktvööndi hoonestuses domineerivad peamiselt taasiseseisvumise perioodil ehitatud väikeelamud, mida kehtestatud detailplaneeringute alusel on ka juurde lisandumas. Kauplused ja muu igapäevane teenindussfäär piirkonnas puudub.

Planeeringuala kinnistute maakasutuse sihtotstarbed on ärimaa (Pärnamäe tee 4, Pärnamäe tee 4a, Pärnamäe tee 6), maatulundusmaa (Lilleoru tee 4, Pärnamäe tee 2, osaliselt Pärnamäe tee 4) ja transpordimaa (Pärnamäe tee, Lilleoru tee). Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on kruntide piiride, sihtotstarvete, ehitusõiguse ja tehnoorkude asukoha määramine ning teedevõrgu ja liikluskorralduse põhimõtete lahendamine, juhindudes Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringust (Üldplaneering) ja „Planeerimisseaduse“ (PlanS) § 9 lõigetest 1–6, 8 ja 9. Üldplaneeringu kohased maakasutuse juhtotstarbed planeeringualal on ärimaa, äri reservmaa ja transpordimaa. Detailplaneering on koostatud üldplaneeringu elluviimiseks – moodustatud on neli ärimaa krunti ja neli transpordimaa sihtotstarbega katastriüksust, ühtlasi on määratud krundi ehitusõigus kahe olemasoleva ärihoone – restoran-hotelli (krunt pos nr 3) ja autoremonditöökoja (krunt pos nr 2) laiendamiseks ning ühe uue ärihoone – kaubanduskeskuse (krunt pos nr 1) ehitamiseks. Täiendavalt on määratud ehitusõigus automaattankla rajamiseks (krunt pos 6).

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“ kohaseid rohevõrgustiku elemente planeeritaval alal ei paikne, samas aga piirneb planeeritava ala lõunapiir vahetult rohevõrgustikku kuuluva haljastuga number 31, mille tähtsus seisneb teedest tulenevate negatiivsete mõjude vähendamises ning võimaluses siduda rohelist võrgustikku detailsemal tasandil nii Pirita linnaosa (Pirita jõeoru maastikukaitseala) kui ka Jõelähtme valla rohevõrgustikega. Detailplaneeringus on haljastu ja sellega piirneva ärikrundi lubatud ehitusala vaheline ca 25 meetri laiune ala määratud samuti kõrghaljastuse säilitamise kohustusega haljasalaks, mis visuaalselt tagab roheala sujuvama ülemineku hoonestatud keskkonnale.

Detailplaneering algatati „Viimsi valla ehitusmääruse“ (Ehitusmäärus) § 3 lõike 1 punkti 1 ja § 9 lõike 7 alusel Viimsi Vallavalitsuse 15.03.2013. a korraldusega nr 360, sama haldusaktiga jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtede „Viimsi Teataja“ (19.04.2013. a) ja „Harju Elu“ (19.04.2013. a) vahendusel ning puudutatud isikutele edastati informatsioon tähtkirjaga. 21.05.2013. a korraldati Viimsi vallas detailplaneeringu eskiislahendust tutvustav avalik arutelu, millest informeeriti avalikkust ajalehtede „Viimsi Teataja“ (10.05.2013. a) ja „Harju Elu“ (3.05.2013. a) vahendusel, puudutatud isikutele edastati informatsioon tähtkirjaga. Detailplaneering koostati koostöös planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikega, olemasolevate ja kavandavate tehnorasside valdajatega ning kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästkeskusega, Maa-ametiga, Tallinna Linnavalitsusega ja Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooniga. Detailplaneering võeti vastu Ehitusmääruse § 3 lõike 1 punkti 6 alusel Viimsi Vallavalitsuse 27.09.2013. a korraldusega nr 1111, misjärel korraldati Viimsi vallas perioodil 7.10.2013. a – 20.10.2013. a avalik väljapanek. Teated avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (27.09.2013. a) ja „Harju Elu“ (27.09.2013. a), lisaks avaldati informatsioon koos detailplaneeringuga valla veebilehel ning tähtkirjadega teavitati puudutatud isikuid.

Avalikul väljapanekul laekus detailplaneeringu kohta ühine kirjalik vastuväide planeeringuala naabruses elavalt kodanikelt Maiju Tiituselt ja Valeri Timofejevilt (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 18.10.2013. a numbriga 10-10/5339-1), milles nad avaldasid, et kinnistuid Pärnamäe tee 6a ja Pärnamäe tee 10 läbiv sadeveetorustik ja Pärnamäe teemaale jääv kollektorkaev omavad pinnase ja sademevee ärajuhtimise seisukohalt olulist tähtsust, kuid selle asjaoluga pole avalikustamisele esitatud detailplaneeringus arvestatud. Märkuste esitajad tegid ettepaneku planeeringu lahendust korrigeerida nii, et see tagaks olemasoleva sadeveetorustiku toimimise. Teine vastuväite esitatud ettepanek puudutas bussipeatuse asukoha likvideerimist, kuivõrd see oli tähistatud väljaspool planeeritava ala piiri. Kohalik omavalitsus arvestas mõlema eelviidatud ettepanekuga, misjärel teatas Maiju Tiitus 6.11.2013. a e-posti teel planeeringuga nõustumusest. Valeri Timofejeviga sõlmiti vastavate korrektuuride teostamiseks kokkulepe, mille täitmise järgselt võttis hr Timofejev tagasi kõik esitatud pretensioonid. 22. novembril 2013. a korraldati Viimsi vallas detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu, millest teavitati avalikkust ja puudutatud isikuid PlanS-ga ettenähtud korras.

Kuivõrd detailplaneeringu menetluse käigus ei jäänud lahendamata planeeringuvaidlust ja detailplaneering on koostatud vastavuses üldplaneeringuga, pole PlanS § 23 lõike 2 punkti 1 kohaselt maavanema järelevalve teostamine detailplaneeringu koostamise üle vajalik.

Detailplaneeringu elluviimiseks sõlmis vallavalitsus 20.02.2013. a ja 16.01.2014. a Kaveks Holding OÜ-ga notariaalsed lepingud (Tallinna Notar Priidu Pärna, notariaalaktide numbrid vastavalt 642 ja 189) kehtestatava detailplaneeringu kohaselt moodustatavate avalikult kasutatavate sõidu- ja kergliiklusteede projektikohaseks väljaehitamiseks ja nende tasuta vallale üleandmiseks, lisaks Pärnamäe tee ja Lilleoru tee ristmiku laienduse avalikult kasutatavate projektikohaste asfaltkattega teede, juurdepääsuteede, välisvalgustuse ja haljastuse väljaehitamiseks.

Detailplaneeringu menetlust kajastav dokumentatsioon, sealhulgas koopiad ajalehtedes ilmunud kuulutustest, tähtkirjad puudutatud isikutele, kirjavahetus vastuväiteid esitanud isikutega, haldusaktid ja kooskõlastused on kõidetud detailplaneeringusse, mis asub Viimsi Vallavalitsuse arhiivis ja on huvilistele etteteatamisel kättesaadav aadressil: Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, 74001.

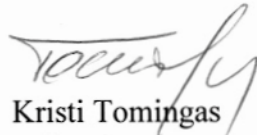


Eeltoodu alusel ja juhindudes „Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse“ § 3 punktist 1, § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 2, „Planeerimisseaduse“ § 24 lõikest 3 ja „Viimsi valla ehitusmääruse“ § 3 lõike 1 punktist 8,

1. Kehtestada Laiaküla külas kinnistute Pärnamäe tee 6, Pärnamäe tee 4a, Pärnamäe tee 4, Lilleoru tee 4 ja osaliselt Pärnamäe tee 2 detailplaneering (Viimsi Valla Arenduskeskus OÜ projekt nr 19-12), millega moodustatakse neli ärimaa krunti ja neli transpordimaa sihtotstarbega katastriüksust ning määratakse krundi ehitusõigus kahe olemasoleva ärihoone laiendamiseks, ühe uue ärihoone (kaubanduskeskuse) ehitamiseks ja ühe uue automaattankla püstitamiseks, samuti sõidu- ja kergliiklusteede ning parklate ehitamiseks. Kõigi hoonete korruselisuseks on planeeritud 2 (kaks), kõrgusega 12 (kaksteist) meetrit. Kaubanduskeskuse ehitusalune pindala on planeeritud 3000 (kolm tuhat) m², suletud brutopind 3950 (kolm tuhat üheksasada viiskümmend) m², olemasolevatel ärihoonetel on vastavad näitajad järgmised: krundil pos. nr 2 (autoremonditöökoda) 450 (nelisada viiskümmend) m² ja 900 (üheksasada) m² ning krundil pos nr 3 (hotell-restoran) 1500 m² (üks tuhat viissada) m² ja 2500 (kaks tuhat viissada) m².
2. Detailplaneeringukohaste teede ja välisvalgustuse väljaehitamine ning haljastuse rajamine tagatakse vastavalt 20.02.2013. a ja 16.01.2014. a sõlmitud lepingutele nr 642 ja nr 189.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
4. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

Alvar Ild
vallavanem




Kristi Tomingas
vallasekretär