

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

5. aprill 2016 nr 262

Pärnamäe külas, kinnistu Vehema tee 35
ning sellega piirneva tee-ala
detailplaneeringu kehtestamine

Planeeritav ala hõlmab 1821 m² suurust kinnistut Vehema tee 35 ning sellega vahetult piirnevat teemaad, mis asub Pärnamäe külas Pärnamäe veehoidlaga lõunas külgneval maa-alal. Planeeritav ala on hoonestuseta looduslik rohumaa, mis piirneb põhjast veehoidlaga, idast hoonestatud üksikelumukrundiga, lõunast Vehema teega ja läänest hoonestamata loodusliku rohumaa. Juurdepääs planeeringualale toimub Vehema teelt.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve väikeelamute maa, planeeritava krundi suurus vastab üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ kohasele krundi minimaalsuurusele, mis käsitletavas piirkonnas on 1500 m². Samas sisaldab detailplaneeringu eesmärk vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“ (edaspidi Rohevõrgustiku teemaplaneering), kuivõrd krunt jääb osaliselt haljastu nr 25 koosseisu, mis on ühtlasi veehoidla puhverala ja mille tähtsus seisneb võimaluses siduda rohelist võrgustikku detailsemal tasandil. Rohevõrgustiku teemaplaneeringu kohaselt on alale keelatud ehitada hooneid, lubatud on paigaldada üksnes haljastu inventari, rajada jalakäijate- ja kergliiklusteid, kuid arvestades, et planeeritava ala puhul on tegu 100 % elumumaa sihtotstarbelise kinnistuga, mille üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve on samuti väikeelamute maa, tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada, et maaomanikul on õigustatud ootus oma kinnisasja sihtotstarbe kohaselt kasutada. Ka vahetult piirnevale krundile, mille üldplaneeringute kohased tingimused on samad, on püstitatud õigusliku alusega üksikelamu – seega on detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikul ootus võrdsele kohtlemisele. Arvestades, et detailplaneeringuga määratud ehitusalune pindala moodustab krundi pindalast ka tavapärase 20 % asemel vaid 12 %, võimaldab selline lahendus siiski ülekaaluka osa krundist jätta looduslikuks alaks ning ühtlasi täita Rohevõrgustiku teemaplaneeringust tulenevaid eesmärke.

Detailplaneeringuga määratakse krundi ehitusõigus ühe kahekorruselise üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks, suurima lubatud ehitusaluse pindalaga 220 m². Ehitusõiguse määramisel on arvestatud lähiala elamute ehitusmahtudega ja looduskaitseadusest tulenevate piirangutega – krundile ulatub veehoidla 4 meetri laiune kallasrada, 10 meetri laiune veekaitsevöönd ja 25 meetri laiune ehituskeeluvöönd. Arvestades, et krundi laius on vaid 30 meetrit, tehti detailplaneeringuga ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks veekaitsevööndi piirini, s.t 10 meetrini tavalisest veepiirist. Ehituskeeluvööndi vähendamisega ei ole planeeritavas asukohas ette näha pöördumatut kahju veehoidla seisundile ega looduskeskkonnale tervikuna ja kuna detailplaneeringuga on tagatud ka vaba liikumine kallasrajal ning täidetud muud asjakohased tingimused, nõustus Keskkonnaamet 27.01.2016 kirjaga nr 7-13/16/1388 (registreeritud valla dokumendiregistris samal kuupäeval numbriga 10-10/6740-1) kalda ehituskeeluvööndi vähendamisega.

Detailplaneering algatati huvitatud isiku M. Soosaare 17.03.2014 taotluse alusel (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/1508) Viimsi Vallavalitsuse 26.08.2014 korraldusega nr 1040. Sellest teavitati avalikkust ajalehtede „Viimsi Teataja“ (12.09.2014) ja „Harju Elu“ (12.09.2014) vahendusel, puudutatud isikutele edastati kirjalik teade. Detailplaneering koostati koostöös planeeritava maa-ala kinnisaja omanikuga ja tehnovõrkude valdajatega, detailplaneeringu eskiislahendust tutvustati avalikkusele 7.09.2015 vallamajas. Vastav teade avaldati ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (22.08.2015) ja „Harju Elu“ (21.08.2015), puudutatud isikuid teavitati kirjalikult. Detailplaneering kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästkeskusega ja Keskkonnaametiga.

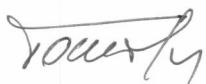
Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 17.11.2015 korraldusega nr 1777 ning pärast Keskkonnaametilt ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku saamist korraldati ajavahemikul 29.02.2015 – 13.03.2016 vallamajas detailplaneeringu tutvustamiseks avalik väljapanek. Avalikust väljapanekust informeeriti avalikkust ajalehtede „Viimsi Teataja“ (12.02.2015) ja „Harju Elu“ (12.02.2015) vahendusel, lisaks oli informatsioon koos detailplaneeringuga kättesaadav valla kodulehel (<http://www.viimsivald.ee/11021/>). Puudutatud isikuid teavitati tähtkirjaga. Avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta kirjalikke ettepanekuid ega vastuväiteid.

Eeltoodu alusel, juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 2 lõikest 1, §-st 3, § 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 lõike 1 ja Viimsi valla ehitusmääruse § 3 lõike 1 punktist 8 ning arvestades, et detailplaneering vastab seadustele ja muudele õigusaktidele ning Viimsi valla ruumilise arengu eesmärkidele:

1. Kehtestada Viimsi vallas Pärnamäe külas, kinnistu Vehema tee 35 ning sellega piirneva tee-ala detailplaneering (Osäühing A-Projekt töö nr 14-14, Tallinn 2015), millega moodustatakse üks üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krunt, suurusega 1821 m² ning määratakse krundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks. Krundi suurim lubatud ehitusalune pindala on 220 m² (see moodustab ligikaudu 12 % krundi pindalast). Üksikelamu korruste arv on 2 ja kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest katuseharja peale on 8,0 meetrit, abihoone on ühekorruseline, suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest katuseharja peale on 4,5 meetrit.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
3. 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