

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

30. september 2014 nr 1236

Haabneeme alevik, Ravi tee 1
detailplaneeringu kehtestamine

Planeeritav 6714 m² suurune kinnistu, aadressiga Ravi tee 1 (katastriüksus 89001:010:7660), asub Haabneeme aleviku keskuses, piirnedes põhjast munitsipaalomandis oleva Ravi teega, idast riigimaanteega 11250 Viimsi-Randvere, lõunast kinnistuga Randvere tee 11, kus asub Viimsi SPA-hotelli kompleks ning läänest kinnistul Kaluri tee 5 asuva pargiga. Planeeritav ala on hoonestuseta – tegu on ilmetu asfaltkattega platsiga, mis on ümbritsetud metallpostidele toetuva traataiaga ja olnud pikaajaliselt kasutuses autoparklana. Kontaktvööndi hoonestuses domineerivad peamiselt ühiskondlikud- ja ärihooned, lähimad korterelamud asuvad ca 170 meetri kaugusel põhjas. Piirkond on koostatava Haabneeme aleviku ja lähiala üldplaneeringu kohaselt perspektiivne vallakeskus, mis on kavandatud koondama enda alla piirkonna keske ruumi toimimise jaoks olulisi segafunktsioone: äri-, elamu-, üldkasutatavate hoonete-, valitsus-, kultuuri- ja meelelahutusasutuste maad, mida iseloomustab funktsionaalse avaliku ruumi rohkus ja kus ei ole funktsioonide territoriaalne eristamine otstarbekas, kuivõrd eelistatud on eripalgeline ruumikasutus.

Planeeritava kinnistu maakasutuse sihtotstarve on 100 % ärimaa, kehtiva Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve planeeritaval territooriumil on samuti ärimaa ja see tähistab elanikkonna otseseks teenindamiseks mõeldud ettevõtete maad. Kuivõrd detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse määramine ärihoone ehitamiseks, lähtub detailplaneeringuga kavandatav otseselt üldisema planeeringu eesmärkidest ja on koostatud üldplaneeringu kohasena selle elluviimiseks. Detailplaneering on kooskõlas ka üldplaneeringu teemaplaneeringutega „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, mille kohaseid rohevõrgustiku elemente planeeritaval alal ei paikne ja „Lapsesõbralik Viimsi“, mis näeb planeeringualaga piirnevas lõigus ette turvalise liikumisvõimaluse perspektiivse jalgteel. Detailplaneeringus on vastav jalgteel ka kavandatud.

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on krundi ehitusõiguse määramine, krundi hoonestusala piiritlemine, tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine, haljastuse ja heakorralduse põhimõtete määramine, kujade määramine, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, hoone olulisemate arhitektuurinõuete seadmine ja kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine. Detailplaneeringuga määratakse ärimaa sihtotstarbega krundi ehitusõigus ühe ärihoone ehitamiseks, mis hoone teise korruse tasapinnalt võimaldatakse galerii abil ühendada naaberkinnisasjal asuva Viimsi SPA-ga, et vajadusel tagada hoonete funktsionaalne koostoime. Ärihoone on kavandatud põhimahus kolmekorruselisena, mille suurim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast on 10 meetrit, Ravi teega piirnevas osas on aga lubatud kaheksakorruseline maht, mille suurim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast on 29 meetrit ja mis moodustab kogu ehitusalusest pindalast ca 23%. Mõlemad mahud võib kavandada osaliselt tagasi astuva esimese korrusega, kuhu on võimalik vajadusel ette näha ka täiendavad

parkimiskohad, ühtlasi annab niisugune lahendus võimaluse saavutada hoone kõrgema osa õhulisuse. Lubatud on ka üks maa-alune korrus. Planeeritava hoone suurim lubatud ehitusalune pindala on 3000 m², suletud brutopind võib olla maksimaalselt kuni 4500 m², hoone maksimaalne kubatuur on kuni 30 000 m³. Hoones hakkavad tõenäoliselt paiknema bürooruumid, toitlustusasutus(ed), SPA/veekeskus jms, mille järele Viimsi vallas nõudlus ületab pakkumise. Hoone täpsemad arhitektuursed ja ehituslikud tingimused (pindade funktsionaalne jaotus jmt) lahendatakse projekteerimise staadiumis.

Detailplaneeringuga on lisaks moodustatud üks 54 m² suurune tootmismaa sihtotstarbega krunt alajaamale, kuhu on lubatud rajada üks ühekorruseline 5 meetri kõrgune alajaam, suurima lubatud ehitusaluse pindalaga 30 m².

Kuivõrd tegu on üldplaneeringule vastava detailplaneeringuga, kuulub selle menetlus „Viimsi valla ehitusmääruse“ (Ehitusmäärus) § 3 kohaselt vallavalitsuse pädevusse. Detailplaneering algatati Ehitusmääruse § 3 lõike 1 punkti 1 alusel Viimsi Vallavalitsuse 14.10.2005. a korraldusega nr 547, sellest teavitati avalikkust Ehitusmääruse § 4 lõike 3 punkti 4 kohaselt ajalehtede „Eesti Päevaleht“ (28.12.2005. a) ja „Harjumaa“ (30.12.2005. a) vahendusel. Detailplaneering koostati koostöös planeeritava kinnisasja omanikuga, planeeringu koostamisest huvitatud isikutega, naaberkinnisasjade omanikega, olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajatega. Detailplaneeringule võeti planeeritavate tehnovõrkude vajaduste seisukohad ja see kooskõlastati Tallinna Tervisekaitsetalitusega, Põhja-Eesti Päästkeskusega ja Põhja Regionaalse Maanteeametiga, misjärel võeti vastu Ehitusmääruse § 3 lõike 1 punkti 6 alusel Viimsi Vallavalitsuse 14.10.2008. a korraldusega nr 634 ja korraldati ajavahemikul 7.11.2008. a – 21.11.2008. a Viimsi vallamajas avalik väljapanek. Teated avaliku väljapaneku toimumise kohta avaldati ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (31.10.2008. a) ja „Harju Elu“ (31.10.2008. a). Arvestades, et avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta kirjalikke ettepanekuid ega vastuväiteid ja detailplaneeringu menetluse käigus ei jäänud lahendamata ühtki planeeringuvaidlust ning asjaolu, et detailplaneering koostati vastavuses üldplaneeringuga ning eeltoodud põhjustel ja „Planeerimisseaduse“ § 23 lõike 2 punkti 1 kohaselt polnud vajalik teostada detailplaneeringu koostamise üle maavanema järelevalvet, esitati detailplaneering Ehitusmääruse § 3 lõike 1 punkti 8 alusel vallavalitsusele kehtestamiseks. Vallavalitsuse 20.02.2009. a protokollilise otsusega jäeti aga kehtestamise eelnõu vastu võtmata, sest peeti vajalikuks enne detailplaneeringu kehtestamist pidada kinnisasja omanikuga läbirääkimisi kinnistule planeeritavate kergliiklusteede ja tänavavalgustuse väljaehitamise rahastamiseks. Kuivõrd mainitud lepingut planeeringuala omaniku ja valla vahel ei sõlmitud ning omanik jättis kokkuleppe saavutamiseks vajalikud läbirääkimised pooleli, jäi ka detailplaneering eeltoodud alustel kehtestamata.

2014. aastal avaldas naaberkinnisasja omanik OÜ Spa Varad soovi planeeringualal paikneva kinnistu omandamiseks ja detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimiseks ning esitas vallavalitsusele 10.04.2014. a e-kirjaga taotluse detailplaneeringu menetluse lõpuni viimiseks ja detailplaneeringu kehtestamiseks.

Vallavalitsus hindas käesoleva detailplaneeringu menetluses kujunenud olukorda ning lähtudes „Haldusmenetluse seaduse“ § 4 lõigetes 1 ja 2 ning § 5 lõikes 2 sätestatust, mille kohaselt tuleb haldusmenetlus läbi viia eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi huvitatud isikutele, leidis, et detailplaneering tuleb suunata täiendavale avalikule arutelule, et selle sisu uuesti avalikkusele tutvustada, kuna planeeringu menetlus oli vahepeal peatunud pikemat aega. Teated avaliku arutelu toimumise kohta koos informatsiooniga planeeringu sisust ja menetluse käigust avaldati ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (09.05.2014. a) ja „Harju Elu“ (09.05.2014. a). Lähtuvalt avaliku arutelu tulemustest otsustati, et detailplaneeringu uue avaliku väljapaneku

korraldamise vajadus puudub. Vallavalitsus arvestas muuhulgas ka seda, et 2008. aastal toimunud avalikul väljapanekul detailplaneeringu kohta ühtki vastuväidet ega ettepanekut ei esitatud ning ühtegi lahendamata vaidlust üles ei ole jäänud, samuti seda, et planeeringualal paikneva kinnistu omandamisest huvitatud isik ja kinnistu omanik on kinnitanud nõustumist planeeringu sellise lahendusega, mille puhul on hoone suurimat lubatud brutopinda planeeringu seletuskirjas oluliselt vähendatud, samuti seda, et planeeringu ala vahetus naabruses asuvad lisaks planeeringu lahendusele nõusoleku andnud isikule kuuluvale kinnistule ainult avalikus omandis olevad kinnistud, mistõttu ei saa planeeringu sellisel kujul kehtestamine rikkuda kellegi subjektiivset õigust ega puudutada kellegi õiguspäraseid huve. Huvide rikkumise puudumist kinnitas ka otseselt 14.05.2014 kell 16.00 Viimsi vallamajas toimunud arutelu, kuhu avalikkuse esindajaid ei tulnud. Arutelul osalesid ainult vallavalitsuse ja huvitatud isiku esindajad ning planeeringu koostamisel osalenud ja selle koostamist koordineerinud arhitekt Kaur Lass. Vallavalitsus leidis, et detailplaneering on võimalik kehtestada täiendavat avalikku väljapanekut korraldamata. Seeläbi saab ka väita, et varem avalikustatud detailplaneering ei riiva avalikkuse huvi. Pigem vastupidi, viib seda ellu lubades Haabneeme aleviku keskel pikalt seisnud ja halvasti hooldatud parka ala korrastada ja kujundada aleviku keskusele vääriliseks. Koostatud detailplaneeringu järgi on planeeringuala aiaga piiramata, mistõttu senine suletud parkla integreeritakse ärihoone kaudu senisest laiemasse kasutusse.

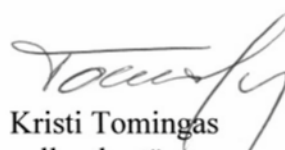
Detailplaneeringu menetlust kajastav dokumentatsioon, sealhulgas koopiad ajalehtedes ilmunud kuulutustest, haldusaktid ja kooskõlastused on kõidetud detailplaneeringu kausta, mis asub Viimsi Vallavalitsuse arhiivis ja on huvilistele etteteatamisel kättesaadav aadressil: Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi 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 Haabneeme alevikus Ravi tee 1 detailplaneering (OÜ Entec Eesti töö number 762/06), millega moodustatakse üks 6660 m² suurune ärimaa krunt ja üks 54 m² suurune tootmismaa krunt alajaamale ning määratakse ärimaa krundi ehitusõigus ühe 3–8 maapealse korrusega ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks, kõrgusega vastavalt 10–29 meetrit olemasolevast maapinnast. Ärihoone suurim lubatud ehitusalune pindala on 3000 (kolm tuhat) m², suletud brutopind 4500 (neli tuhat viissada) m² ja hoone kubatuur on 30 000 (kolmkümmend tuhat) m³.
2. Detailplaneeringukohase kergliiklustee ja välisvalgustuse väljaehitamine tagatakse vastavalt 30.09.2014. a Tallinna notar Evelyn Roots poolt tõestatud lepingule nr 3948.
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.



Jan Trei
vallavanem



Kristi Tomingas
vallasekretär