

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

8. detsember 2015 nr 1985

Pringi küla, kinnistute Taga-Kristjani, Suur-Praaga, Taga-Telli ja riigi reservmaa piiriettepanekuga ala AT0804280264 osaliselt Rannavälja tee detailplaneeringu kehtestamine

Käesoleva korraldusega kehtestatava detailplaneeringuga hõlmatud ala asub Pringi külas endiste aiandusühistute Suurevälja ja Ranna naabruses ning piirneb põhjast Rannavälja teega, läänest elamukruntidega Rannavälja tee 36, Rannavälja põik 3, Rannavälja põik 1 ja Rannavälja põik 7, lõunast kinnistuga Uus-Andrese ja idast kinnistuga Viimsi metskond 79. Detailplaneeringu alas asuvad kinnistud Taga-Kristjani (89001:003:0134), Suur-Praaga (89001:003:0136), Taga-Telli (89001:003:0139) ja riigi reservmaa piiriettepanekuga ala AT0804280264, lisaks hõlmab detailplaneering ka osa Rannavälja teest (planeeritava ala põhjapoolse maaüksusega vahetult piirneval osal).

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala perspektiivsel hajaasustusviisil väikeelamute maa juhtotstarbega alal, kus krundi vähim lubatud suurus üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (Elamuehituse teemaplaneering) kohaselt on 3300 m². Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt asub planeeringuala rohevõrgustiku puhveralal, kus maakasutus- ja ehitustingimuste määramisel tuleb lähtuda Elamuehituse teemaplaneeringuga sätestatud tingimustest, tagades sealjuures rohevõrgustiku toimimise.

Detailplaneeringuga moodustatakse kuusteist üksikelamukrunti, kuus tee- ja tänavamaa krunti, kaks haljasala maa krunti ja üks elektrienergia jaotamise ehitise maa krunt (alajaamale). Ühtlasi lahendatakse kruntidele juurdepääsud, kruntide tehnovõrkudega varustamise põhimõtted, kõrghaljastusega alade paiknemise põhimõtted ja määratakse liikluskorralduslikud lahendused. Üksikelamukrundile on lubatud ehitada üks üksikelamu ja sõltuvalt krundi asukohast üks või kaks abihoonet. Planeeritavate elamukruntide ja endise aiandusühistu Suurevälja territooriumi vahele planeeritakse kahekümne meetri laiune roheala, kuhu on kavandatud ka metsarada. Detailplaneeringu kontseptsioon rajaneb olemasoleva kõrghaljastusega keskkonna ja ehitatava keskkonna tasakaalustamise põhimõttel, kus maa-ala hoonestamise idee aluseks on säilitada võimalikult terviklikud kõrghaljastusega alad (rohemassiivid). Seetõttu on hoonestusalad orienteeritud kvartalit läbivate teede äärde, jättes kruntidel paiknevate hoonestusalade vahelised maa-alad metsa säilitamise kohustusega rohealaks, mis võimaldab kujundada piki krunte kulgeva monoliitse rohevöö.

Kuivõrd detailplaneering arvestab liigilt üldisemate planeeringute nõudeid ja on koostatud üldplaneeringu elluviimiseks, teostab detailplaneeringu menetlustoiminguid „Viimsi valla ehitusmääruse“ § 3 alusel vallavalitsus. Detailplaneering algatati Viimsi Vallavalitsuse 21.06.2013. a korraldusega nr 763, sama korraldusega jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Korraldusest teavitati avalikkust ajalehtede „Viimsi Teataja“



(16.08.2013. a) ja „Harju Elu“ (09.08.2013. a) vahendusel, puudutatud isikuid teavitati kirjalikult, lisaks avaldati teave valla veebilehel. 8.10.2013. a korraldati Viimsi vallamajas detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamiseks avalik arutelu. Sellest informeeriti avalikkust ajalehtede „Viimsi Teataja“ (27.09.2013. a) ja „Harju Elu“ (20.09.2013. a) vahendusel, puudutatud isikuid teavitati kirjalikult, samuti oli teave kättesaadav valla veebilehel. Kuna detailplaneeringu lahenduse vastu tunti väga suurt huvi ning arutelu käigus tehti ka mitmeid muudatusettepanekuid, korraldati 15.09.2014. a vallamajas detailplaneeringu lahenduse tutvustamiseks teine avalik arutelu. Sellest informeeriti avalikkust ajalehtede „Viimsi Teataja“ (29.08.2014. a) ja „Harju Elu“ (29.08.2014. a) ja valla veebilehe kaudu, puudutatud isikuid teavitati kirjalikult.

Detailplaneering koostati koostöös planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikega ja tehnotrasside valdajatega ning planeeringu koostamisse kaasati piirkonna elanikud, kellega koostöös leiti osapooli rahuldavad lahendused. Detailplaneering kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästkeskusega ja Maa-ametiga, misjärel võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 26.06.2015. a korraldusega nr 1083. Detailplaneering oli avalikul väljapanekul vallamajas perioodil 24.08.2015. a kuni 6.09.2015. a. Avalikust väljapanekust teavitati avalikkust ajalehtede „Viimsi Teataja“ (7.08.2015. a) ja „Harju Elu“ (7.08.2015. a) kaudu, puudutatud isikutele edastati informatsioon kirjalikult.

Avalikul väljapanekul laekus detailplaneeringu kohta kaks kirjalikku pöördumist (O. Tamm – registreeritud valla dokumendiregistris 1.09.2015. a numbriga 10-10/4803 ja Rannavälja tee elanike nimel K. Käärt – registreeritud valla dokumendiregistris 7.09.2015. a numbriga 10-10/4921). O. Tamm soovis informatsiooni, millised kavatsused on detailplaneeringus rohealale näidatud tiigi suhtes ja kes hakkab tulevikus seda hooldama. Küsijale selgitati, et detailplaneeringus on tiigi (endine tuletõrjeveevõtu koht) suhtes kaks valikut – kas heakorradada ja läbi viia maastikuarhitektuurne ümberkujundamine laugemate nõlvadega tiigiks või likvideerida. Hetkel on tiigi aluse maa omanik riik ning selle haldamine saab võimalikuks pärast planeeringus kavandatud roheala krundi munitsipaalomandisse saamist, tiigi korrastamine sõltub suurel määral ka valla finantsilisest võimekusest. K. Käärti pöördumises sooviti täpsustusi mitmetes punktides, mis puudutasid juurdepääsuteede rajamise ja hilisema kasutamisega seonduvaid asjaolusid, samuti ehitusaegse juurdepääsuga seonduvaid asjaolusid ning muid liikluskorralduslikke küsimusi, aga ka sadeveesüsteemide rajamisega seonduvaid asjaolusid, ning paluti detailplaneeringusse teha mitmeid nimetatud küsimustes elanike jaoks olulisi täiendusi detailplaneeringu elluviimise täpsustamiseks. Kodanike pöördumistele vastati seadusega ettenähtud korras ja 2.11.2015. a korraldati vallamajas detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu. Arutelu järgselt täiendati koostöös ettepanekute esitajatega detailplaneeringu seletuskirja, misjärel edastas K. Käärt vallavalitsusele kohalike elanike nimel uue pöördumise (registreeritud valla dokumendiregistris 10.11.2015. a numbriga 10-10/4921-2), kus ta kinnitas planeeringusse tehtud täienduste sobivust. Seega ei jäänud detailplaneeringusse lahendamata planeeringuvaidlust, mistõttu pole vajalik detailplaneeringut maavanemale järelevalve teostamiseks esitada.

Detailplaneeringu algatamise ajal kehtinud ehitusseaduse §-s 13 sätestatud kohustuste üleandmise kohta sõlmiti Tallinna notari Triin Sild notaribüroos 18.06.2013. a leping nr 1004 (registreeritud valla notariaalpepingute registris 19.06.2013. a numbriga 2-10.2/296), mille kohaselt kohustuvad planeeringuala kinnisasjade omanikud muuhulgas omal kulul projekteerima ja välja ehitama detailplaneeringu kohased elamukvartali sisesed teed ning Rannavälja tee ja lepingu eseme 3 vahelise riigi reservmaal paiknevad mustkattega teed, mis teenindavad detailplaneeringuga kavandatud elamukvartalit. Lisaks rajama metallmastidel ja maakaablil põhineva tänavavalgustuse, korraldama omal kulul detailplaneeringu kohaste

kuivendussüsteemide rajamise ja sadeveevõrgu väljaehitamise ning võõrandama vallale tasuta detailplaneeringuga kavandatud teemaa.

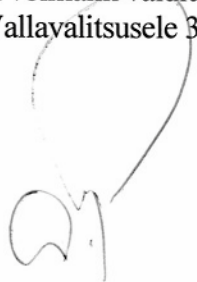
Arvestades, et osa planeeritavast alast on riigi reservmaa, mille riik kavatseb võõrandada on detailplaneeringuga sätestatud (vt detailplaneeringu seletuskiri p 2.10, lk 29), et jätkuvalt riigi omandis olevale maale (riigi reservmaa piiriettepanekuga AT0804280264) kavandatud elamumaa ostjatel on kohustus osaleda teede ja tehnovõrkude rajamises peale maa ostmist ning kohaliku omavalitsuse nõudel sõlmima ehitusseaduse § 13 kohase lepingu. Juhul kui teed ja trassid on teiste maa-ala naaberelamumaade omanike kulul varem rajatud on krundi ostjatel kohustus hüvitada kulud proportsionaalselt oma omandi suurusele (ehk 1/16 ulatuses kogu planeeringuala sisestest kuludest). Vastav kohustus pannakse Maa-ameti poolt krundi müügi tingimuste juurde.

Detailplaneeringu kohane krunt pos 20-1 (HP 100% – haljasala maa) kuulub detailplaneeringu kohaselt munitsipaliseerimisele.

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 ning muudele õigusaktidele ja Viimsi valla ruumilise arengu eesmärkidele:

1. Kehtestada Viimsi vallas Pringi külas kinnistute Taga-Kristjani, Suur-Praaga, Taga-Telli ja riigi reservmaa piiriettepanekuga ala AT0804280264 ja osaliselt Rannavälja tee detailplaneering (OÜ Head töö nr 2010_018), millega moodustatakse kuusteist 3300 m² kuni 3835 m² suurust üksikelamukrunti, kuus tee ja tänavamaa krunti, kaks haljasala maa krunti ja üks elektrienergia jaotamise maa krunt ning määratakse üksikelamukrundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks, välja arvatud kruntidele 1, 8, 9 ja 16, millelele on lubatud püstitada lisaks põhihoonele üks abihoone. Üksikelamukrundi suurim lubatud ehitusalune pindala jääb sõltuvalt krundi asukohast vahemikku 250 m² kuni 300 m², elamu suurim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast katuseharja peale on 8,5 meetrit (lubatud on kaks korrust), abihoonel kuni 5,0 meetrit (lubatud on üks korrus).
2. Vastavalt Tallinna notari Triin Sild notaribüroos 18.06.2013. a sõlmitud lepingule nr 1004 kohustuvad detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikud omal kulul välja ehitama ja vallale tasuta võõrandama planeeringukohased teed, samuti omal kulul välja ehitama tänavavalgustuse, kuivendussüsteemid ja sadeveevõrgu.
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

