

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

6. detsember 2016 nr 737

Rohuneeme külas, kinnistu Vana-Valli
detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneering hõlmab Rohuneeme külas asuvat 16 746 m² suurust kinnistut Vana-Valli, mis asub poolsaare põhjaosas ning on ümbritsetud kinnistutega Suur-Ringtee 43, Uus-Oti, Kivineeme, Taga-Oti, Ees-Oti ja Kalmistu tee lõik 1. Detailplaneeringuga on hõlmatud kogu kinnistu, kuid arvestades, et kinnistu asub valdavalt Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu (Üldplaneering) kohasel puhkeotstarbelise maa ja metsamajandusmaa juhtotstarvetega aladel, mis üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt jääb rohevõrgustiku tuumala ja tugiala koosseisu ning osaliselt ka Rohuneeme kalmistu miljööväärtusliku ala koosseisu, käsitletakse detailplaneeringuga ehitusõigust üksnes kinnistu edelaosas Kalmistu teega piirneval alal, mis Üldplaneeringu kohaselt on perspektiivne ärimaa.

Detailplaneeringuga jagatakse kinnistu kaheks ja moodustatakse üks 1636 m² suurune äri- ja elamumaa sihtotstarbega krunt, ülejäänud 15 110 m² suurusel maa-alal muudatusi ei kavandata ning moodustatavale üksusele määratakse maatulundusmaa sihtotstarve. Planeeritaval äri- ja elamukrundil hoonestus puudub, ka kõrghaljastust on suhteliselt vähe, samas esineb krundil rändrahned. Detailplaneeringuga määratakse äri- ja elamukrundi ehitusõigus ühe kahekorruselise äri- ja eluhoone ehitamiseks, millest äripindade osakaal moodustab 55 %. Detailplaneering on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane, kuivõrd kruntimisel ja sihtotstarvete määramisel lähtutakse üldplaneeringuga määratud maakasutuse domineerivatest juhtotstarvetest – detailplaneeringuga moodustatava äri- ja elamumaa kasutusotstarbega krundi domineeriv otstarve on ärimaa (55%) ja elamumaa (45%), ülejäänud alale on moodustatud maatulundusmaa (100%) sihtotstarbega maaüksus, kus olemasolev olukord looduses säilitatakse muutusteta.

Kuivõrd detailplaneeringu lahendus vastab üldplaneeringule, menetleb detailplaneeringut Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimiseseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punkti 2 kohaselt vallavalitsus. Detailplaneering algatati Viimsi Vallavalitsuse 15.09.2015 korraldusega nr 1483, sellest teavitati avalikkust ajalehtede „Viimsi Teataja“ (13.11.2015) ja „Harju Elu“ (13.11.2015; 11.12.2015) vahendusel, puudutatud isikuid teavitati kirjalikult. 05.05.2015 korraldati vallamajas detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamiseks avalik arutelu, mille kohta avaldati teated ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (22.04.2015) ja „Harju Elu“ (22.04.2015). Puudutatud isikuid teavitati kirjalikult. Arutelul osalenud kodanike ettepanekul suurendati kavandatava ärikrundi elamumaa sihtotstarbe esialgset 20%-list osakaalu kuni 45%-ni, sest kohalikud elanikud soovisid krunti näha pigem elamukrundina, mitte äritegevusele suunatud territooriumina, millel toimuv tegevus võinuks tulevikus hakata häirima piirkonna elanike rahu. Arutelul osalenud isikud olid seiskohal, et elamumaa suurem osakaal välistab äritegevusest lähtuda võivad häiringud ning kinnistu omaniku ja vallavalitsuse nõusolekul viidi vastav muudatus detailplaneeringusse.

Detailplaneering koostati koostöös huvitatud isikutega, isikutega, kes avaldasid soovi olla planeeringu koostamisse kaasatud ja tehnotrasside valdajatega ning detailplaneering

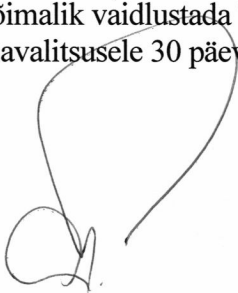
kooskõlastati Muinsuskaitseametiga, Terviseameti Põhja talitusega ja Päästeameti Põhja päästkeskuse Insenertehnilise bürooga. Detailplaneering võeti vastu 06.09.2016 korraldusega nr 573 ja 10.10.2016–23.10.2016 korraldati vallamajas avalik väljapanek, detailplaneeringuga oli lisaks võimalik tutvuda ka valla veebilehel. Teated detailplaneeringu avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (23.09.2016) ja „Harju Elu“ (23.09.2016), puudutatud isikutele ja neile isikutele, kes teatasid soovist olla informeeritud, saadeti teave postiga. Detailplaneeringu avalikul väljapanekul ei esitatud kirjalikke ettepanekuid ega vastuväiteid.

Detailplaneering ja selle menetlusega seonduvad dokumendid säilitatakse valla arhiivis ja need on huvilistele kättesaadavad tööpäevadel Nelgi tee 1, Viimsi alevik.

Eeltoodu alusel, juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 139 lõikest 1 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktidest 2 ja 3 ning arvestades, et detailplaneering vastab seadustele ning muudele õigusaktidele ja Viimsi valla ruumilise arengu eesmärkidele:

1. Kehtestada Viimsi vallas Rohuneeme külas kinnistu Vana-Valli detailplaneering, vastavalt K-Projekt AS tööle nr 15144 (koostatud: 05.09.2016), millega moodustatakse üks 1636 m² suurune äri- ja elamumaa sihtotstarbega krunt ja üks 15 110 m² suurune maatulundusmaa sihtotstarbega krunt ning määratakse äri- ja elamukrundi ehitusõigus ühe kahekorruselise äri- ja eluhoone ehitamiseks, maapealse kõrgusega kuni 9,0 meetrit (absoluutkõrgusega 19,0 meetrit), maa-aluseid korruseid detailplaneeringuga ei kavandata. Krundi suurim lubatud ehitusalune pindala on 400 m² (hoone suletud brutopind esimesel korrusel on 400 m², teisel korrusel 360 m²). Detailplaneeringuga kavandatavate parkimiskohtade arv on 6.
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

