

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

20. detsember 2016 nr 775

Püünsi külas, kinnistute Viigi 1 ja Viigi 2
detailplaneeringu kehtestamine

Planeeritav ala asub Püünsi küla lõunaosas ning hõlmab kinnistuid Viigi 1 (89001:003:2910), Viigi 2 (89001:003:1086) ja osaliselt Püünsi tee (89001:001:0292), planeeringuala suurus on 1,3 ha. Kolmandik planeeritavast alast jääb veekogude aluse maa juhtotstarbega alale, kus asub Viimsi valla ainukese loodusliku järve – Viikjärve põhjapoolne osa. Planeeritava ala maismaa osa paikneb kahel pool Tormilinnu teed (kinnistus nimega Püünsi tee) ning külgneb läänest Rohuneeme teega. Elamukruntideks planeeritav maa-ala on hoonestuseta ja valdavalt kõrghaljastuseta looduslik rohumaa.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala osaliselt väikeelamute maa juhtotstarbega alal, kuhu on lubatud ehitada üksik-, kaksik- või ridaelamuid ning osaliselt loodusliku rohumaa juhtotstarbega alal, planeeringuala lõunaosa aga veekogude aluse maa juhtotstarbega alal. Arvestades, et ümbruskonnas on valdavalt üksikelamud, on ehitusõiguse määramisel lähtutud piirkonna ehitustavast ning detailplaneeringuga on lubatud püstitada vaid üksikelamud. Loodusliku rohumaa ja veekogude aluse maa funktsiooni kohane maakasutus säilitatakse ka detailplaneeringus ning sellele alale on moodustatud üldmaa krunt loodusliku pargi rajamiseks. Detailplaneeringu lahendus arvestab ka üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“ sätestatud tingimusi, teemaplaneeringus on üldplaneeringu kohane looduslik rohumaa ja veekogude alune maa määratud haljastu nr 5 koosseisu.

Detailplaneeringuga on moodustatud kolm üksikelamukrunti, suurustega vahemikus 1500 m² kuni 1924 m² ja määratud krundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja vastavalt krundi asukohale ühe või kahe abihoone ehitamiseks. Lisaks on üldplaneeringu kohasele loodusliku rohumaa juhtotstarbega alale moodustatud üks üldmaa sihtotstarbega krunt ning määratud selle üldised haljastus- ja liikluskorralduslikud põhimõtted. Tormilinnu tee laiendamiseks on selle lõunapiirile moodustatud ka üks 119 m² suurune tee ja tänava maa krunt, mis antakse koos üldmaa krundiga tasuta valla omandisse.

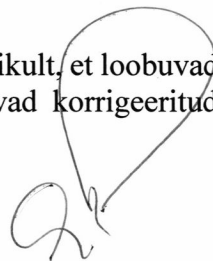
Detailplaneering on üldplaneeringu kohane ning menetlustoimingud teostab Viimsi valla ehitusmääruse (kehtis kuni 09.04.2016) § 3 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punkti 2 kohaselt vallavalitsus. Detailplaneering algatati huvitatud isiku Jaak Elleri 14.08.2013 taotluse alusel (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/4017) Viimsi Vallavalitsuse 25.04.2014 korraldusega nr 489, millest teavitati avalikkust ajalehtede „Viimsi Teataja“ (20.06.2014) ja „Harju Elu“ (20.06.2014) vahendusel, puudutatud isikuid informeeriti kirjalikult. Detailplaneering koostati koostöös planeeritava maa-ala kinnisaja omanikuga ja tehnovõrkude valdajatega, detailplaneeringu eskiislahendust tutvustati avalikkusele vallamajas 26.01.2015. Vastav teade avaldati ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (16.01.2015) ja „Harju Elu“ (16.01.2015), puudutatud

isikuid teavitati kirjalikult. Detailplaneering kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästkeskusega, Keskkonnaametiga ja Maanteeametiga. Hoonestusalad planeeriti lähtudes väljakujunenud ehitusjoonest osaliselt ranna ehituskeeluvööndisse, kuivõrd sellega ei kaasne ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemise vajadust. Nimelt ei laiene looduskaitseaduse § 38 lõike 4 punkti 1¹ kohaselt ehituskeeld tiheasustusalala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele.

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 03.11.2015 korraldusega nr 1697 ja perioodil 27.11.2015 kuni 11.12.2015 korraldati vallamajas detailplaneeringu lahendust tutvustav avalik väljapanek, lisaks oli detailplaneering huvilistele kättesaadav valla kodulehel (<http://www.viimsivald.ee/11021/>). Detailplaneeringu avalikust väljapanekust teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (13.11.2015) ja „Harju Elu“ (13.11.2015), puudutatud isikutele edastati kirjalikud teated. Avalikul väljapanekul laekus kolmelt planeeritava ala naaberkinnisasjade omanikult detailplaneeringu kohta kaks kirjalikku vastuväidet, kus põhilise probleemina nähti asjaolu, et kavandatavad hooned hakkavad varjama naaberkruntidelt merele avanevaid kaugvaateid, samuti paluti vähendada Tormilinnu teega põhjas piirneva krundi (pos nr 1) ehitusmahtu ning täpsustada ka kavandatava haljastu krundil (pos nr 4) liikumisradade ja parkimiskorraldusega seonduvat. Vastuväiteid esitanud isikutele vastati seadusega ettenähtud korras ja vastuväidete arutamiseks korraldati 14.03.2016 vallamajas avalik arutelu. Sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (19.02.2016) ja „Harju Elu“ (19.02.2016), puudutatud isikutele edastati vastav teade vastuskirjades vastuväidetele.

Avalikul arutelul lepidi kokku, et detailplaneeringus täiendatakse kavandatava haljasmaa krundi lahendust osas, mis puudutab liikumiskorraldust – detailplaneeringusse lisati planeeringuala naaberkrundi Püüsi tee 24 omanike soovi kohaselt konkreetne asukoht parkimisalale (nelja auto jaoks planeeritava elamukrundi pos nr 3 idapiiriga külgnevale alale) ning tähistati liikumisraja (laudtee) ja pinkide asukohad. Lisaks vähendati detailplaneeringule vastuväiteid esitanud naaberkruntide Püüsi põik 3 ja Rohuneeme tee 84 omanike soovil nende kruntidelt avanevate kaugvaadete paremaks tagamiseks planeeritava krundi (pos nr 1) hoonete kõrguse näitajaid – põhinoone kõrgust vähendati 5,0 (viiele) meetrile ja abihoonel 3,0 (kolmele) meetrile (üldplaneeringuga lubatavad kõrgused oleksid vastavalt 8,5 meetrit ja 5,0 meetrit) ning põhi- ja abihoonele määrati ka eraldi ehitusalad, mis tähistati erineva leppemärgiga. Ehitusaluse pindala täiendava vähendamisega vald siiski ei nõustunud, kuivõrd see oligi juba määratud lubatust oluliselt väiksem – üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ võimaldanuks määrata üksikelamukrundi täisehituseks 20%, vastuvõetud detailplaneeringus oli see krundil pos 1 aga poole väiksem – 10%. Sellise seisukoha kujundamisel tuli muude asjaolude hulgas arvestada ka seda, et krundile on lubatud ehitada vaid ühekorruseline põhihoone ja ehitusaluse pindala täiendav vähendamine olnuks juba üksnes ehituslikust, arhitektuursest ja funktsionaalsest seisukohast ebamõistlik, lisaks pole ühegi naaberkinnisasja kasuks seatud vaateservituuti, mis kohustanuks hoidma vaatekoridori ala vaba. Isik, kelle kinnistu ei piirne soovitud vaadeldava objektiga, ei saa nõuda teise isiku seadusega kaitstud õiguste ebaproportsionaalset piiramist tema kinnistu sihtotstarbelisel kasutamisel üksnes vaadete tagamise eesmärgil, kuivõrd viimane pole seadusega kaitstud õigus. Kuna planeeritavale krundile on detailplaneeringu arutelude käigus naabrite huvidest lähtudes määratud mitmeid piiravaid tingimusi (näiteks krundi nr 1 hoonestusmahtu on oluliselt vähendatud, pole lubatud kaldkatuse rajamine ja ka hoonete asukoht krundil on limiteeritud), siis on vald seisukohal, et detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel on mõlema poole õigusi võrdselt kaitstud ja need on tasakaalus.

Detailplaneeringule vastuväiteid esitanud isikud teavitasid vallavalitsust kirjalikult, et loobuvad detailplaneeringule avalikul väljapanekul esitatud vastuväidetest ja nõustuvad korrigeeritud



detailplaneeringuga (kirjad registreeritud valla dokumendiregistris 17.08.2016 numbriga 10-10/7173-2, 18.08.2016 numbriga 10-10/7173-4 ja 31.08.2016 numbriga 10-10/7132-3). Arvestades, et detailplaneering on üldplaneeringu kohane ja detailplaneeringule ei jäänud avaliku arutelu tulemusena lahendamata vaidlust, puudub vajadus detailplaneeringu üle järelevalve teostamiseks. Kõik menetlust kajastavad dokumendid asuvad detailplaneeringu köites, mis säilitatakse valla arhiivis.

Eeltoodu alusel, juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse (redaktsiooni jõustumise kuupäev: 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 lõikest 1 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016. a 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, Püüsi külas, Viigi 1 ja Viigi 2 maaüksuste detailplaneering (WinWinPartner OÜ töö nr D-35), millega moodustatakse kolm üksikelamukrunti (kaks krunti suurustega 1500 m², üks 1924 m²), üks 119 m² suurune transpordimaa krunt ja üks 8277 m² suurune üldmaa krunt ning määratakse elamukrundi ehitusõigus järgmiselt: krundil pos nr 1 ühe ühekorruselise üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks, suurima lubatud ehitusalune pindalaga 200 m² (põhihoone suurim lubatud kõrgus on 5,0 meetrit ja abihoone kõrgus on 3,0 meetrit, lubatud on ka üks maa-alune korrus) ja kruntidel pos nr 2 ja pos nr 3 ühe kahekorruselise üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks, suurima lubatud ehitusaluse pindalaga 300 m² (põhihoone suurim lubatud kõrgus on 8,5 meetrit ja abihoonel 5,0 meetrit, maa-aluseid korruseid ei ole ette nähtud).
2. 17.04.2014 sõlmiti planeeritavate kinnistute omanikuga notariaalne leping (Tallinna notar Maive Ottase ametitegevuse raamatu registri number 766) kinnistu jagamise tulemusel tekkiva kinnistu võlaõiguslikuks tasuta võõrandamiseks. Lepingu kohaselt antakse detailplaneeringuga moodustatavad krundid nr 4 (üldmaa 100% - 8 277 m²) ja nr 5 (transpordimaa 100% - 119 m²) tasuta valla omandisse.
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

