

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

13. detsember 2016 nr 101

Pärnamäe küla, Pärnamäe tee ja Vehema tee
vahelise veehoidlaga piirneva osalise ala
detailplaneeringu kehtestamine

Planeeritav 1,4 ha suurune maa-ala asub Pärnamäe külas, Vehema teega põhjas piirneval veehoidla äärsel rohumaal. Planeeritav ala hõlmab kinnistuid Tisleri 3, Tisleri 2, Hobukastani, Lohu I ja Lohu II ning piirneb kinnistutega Pärnamäe veehoidla, Vehema tee 35, Vehema tee, Vehema tee 31, Tisleri 1, Vehema tee 27, Väike-Kaare tee, Tiigi tee ja Tiigi IV. Planeeritav ala on suhteliselt tasase reljeefiga, hoonestuseta ja kõrghaljastuseta looduslik rohuma, mis külgneb idas munitsipaalomandis oleva veehoidlaga.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu (Üldplaneering) kohane maakasutuse juhtotstarve on planeeringualal maatulundusmaa (alaliigiks: põllumajandusmaa). Üldplaneeringu teemaplaneeringuga „*Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik*“ (Rohevõrgustiku Teemaplaneering) on veehoidlat ümbritsevale maa-alale planeeritud haljastu nr 25, mille tähtsus seisneb võimaluses siduda rohelist võrgustikku detailsel tasandil. Haljastule on teemaplaneeringu kohaselt keelatud ehitada hooneid, kuid on lubatud paigaldada haljastu inventari (s.h. mänguväljakuid, pinke, valgusteid jms) ning rajada jalakäijate- ja kergliiklusteid. Üldplaneeringu teemaplaneeringuga „*Lapsesõbralik Viimsi*“ on tehtud ettepanek, võtta maa-ala kasutusele puhkealana, kus muuhulgas peaksid olema ettenähtud asukohad laste mänguväljakutele.

Kuivõrd detailplaneering teeb ettepaneku Üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks ligikaudu 37 % ulatuses maatulundusmaast (põllumajandusmaast) üksikelamu- maaks ja ülejäänud 63 % maatulundusmaast planeeritakse avaliku pargi rajamise eesmärgil haljasala maaks, liigitub detailplaneering Üldplaneeringu põhilahendust muutvaks. Maa põllumajanduslikku kasutust käesoleva detailplaneeringuga enam ette ei nähta.

Samuti tehakse detailplaneeringuga ettepanek Rohevõrgustiku Teemaplaneeringu osaliseks muutmiseks, sest kavandatud üksikelamukrundid jäävad osaliselt haljastu koosseisu. Seoses üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmisega maatulundusmaast elamumaaks, kaasneb muudatuse tegemise vajadus ka üldplaneeringu teemaplaneeringusse „*Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*.“ (Elamuehituse Teemaplaneering), kuivõrd viimasega on sätestatud, et elamuid pole Viimsi vallas lubatud ehitada mujale kui üksnes üldplaneeringuga määratud elamumaale. Lisaks eelnevale tehakse detailplaneeringuga ettepanek Elamuehituse Teemaplaneeringu punkti 4.1.1 muutmiseks osas, millega on uutele elamukruntidele sätestatud nõue elamu lubatud ehitusala määramiseks naaberkrundi piirist minimaalselt 7,5 meetri kaugusele. Detailplaneeringus on krundi pos nr 2 lubatud ehitusala määratud ehitusalade proportsionaalse paiknemise huvides krundi lõunapiirist 5,0 meetri kaugusele, samas kui naaberkrundi lubatud ehitusala on määratud krundipiirist 10 meetri kaugusele, seega 2,5 meetrit nõutust enam. Selline lahendus tagab kahe põhihoone vahelise kuja 15 meetrit, mis oligi Elamuehituse Teemaplaneeringu vastava sätte määramise põhiline eesmärk, kuigi see krundi pos nr 2 puhul on faktiliselt vastuolus



teemaplaneeringus väljendatud konkreetse numbrilise väärtusega, millega detailplaneering ei arvesta. Antud asja otsustamisel tuli lähtuda kruntide kujust ja mõõtmetest ning planeeringulisi tingimusi analüüsides peeti eelistatavamaks esmajoones ruumilist sobivust ning hoonete vahelist korrapärast rütmi, mida toetab ka asjaolu, et kahe põhihoone vaheline kuja on kokkuvõttes tagatud eesmärgipärase laiusena – 15 meetrit.

Teemaplaneeringuga „Lapsesõbralik Viimsi“ detailplaneeringus vastuolusid ei esine ning mänguväljakute planeerimisel ongi just selle teemaplaneeringu ettepanekutega arvestatud.

Detailplaneeringu lahendus lähtub ideest avada veehoidlat ümbritsev ala elanikele avalikuks kasutamiseks, kujundada sellest valgustatud jalgteede, läbimõeldud haljastuse lahenduse ja laste mänguväljakutega maitsekas park linnalises asumis. Kuna veehoidlat ümbritsevad kinnistud on eraomandis ning vallal puudub vajalik ressurs planeeritavate kinnistute tasu eest võõrandamiseks, oli mainitud kontseptsiooni elluviimiseks vajalik otsida muid võimalusi. Kokkulepe sõlmiti maaomanikega selles, et veehoidlat ümbritsev maa antakse pargi rajamiseks ja selle avaliku kasutuse tagamiseks tasuta munitsipaalomandisse tingimusel, et planeeringuala lääneossa olemasolevate elamukruntide vahele teedega piirnevale alale moodustatakse kolm üksikelumukrunti. Selline kokkulepe tingis vajaduse muuta maakasutuse juhtotstarve osaliselt üksikelumumaaks ning nõutava suurusega elamukruntide moodustamiseks oli vaja krundid planeerida ka osaliselt haljastu nr 25 alale. Sellise kompromissotsuse vastuvõtmisel lähtuti eelkõige põhimõttest, et kavandatav eesmärk – rajada avalikult kasutatav park – teenib kohalike elanike huve laiemalt ja pargi rajamine võimaldab ehitada tihedalt asustatud elukeskkonda ka laste mänguväljakud, millest on hetkel piirkonnas puudus. Lisaks omab tähtsust asjaolu, et hooldamata rohumaast kujundatakse meeldiv ja maitsekas avalik ruum, mida saab kasutada ka rekreatiivsetel eesmärkidel ning mis samal ajal pakub ka esteetilist väärtust. Arvestades, et tegu on linnalise piirkonnaga, kus suurulukid ei liigu ja väiksemad isendid (näiteks putukad) saavad elutseda ka rajatavates aedades, ei evi ca 2300 m² suuruse maa-ala loovutamine haljastust nr 25 elamukruntide koosseisu niisugusel määral negatiivseid mõjutusi, mis võiksid halvendada rohevõrgustiku toimimist ja ökosüsteemi tasakaalu.

Detailplaneeringuga moodustati kokku kolm üksikelumukrunti, suurustega 1590 m², 1598 m² ja 1960 m² ning üks haljasala maa krunt, suurusega 8615 m² ja määrati elamukrundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks, suurima lubatud ehitusaluse pindalaga sõltuvalt krundi suurusest 320 m² kuni 390 m². Elamute suurim lubatud kõrgus olemasolevast maapinna keskmisest kõrgusmärgist katuseharja peale määrati 8,5 meetrit ja abihoonetel 5,0 meetrit, katusekalded määrati kõigil kruntidel vahemikus 30 kuni 45 kraadi. Haljasala maa krundile planeeriti avalikult kasutatav park-puhkeala, kuhu määrati asukohad haljastu taristule ja kahele mänguväljakule, millest lõunapoolne oli mõeldud kasutamiseks kooliealistele lastele ja täiskasvanutele spordimängude platsina, Tiigi tee poolne aga väikelaste mänguväljakuna. Pargiala terviklahenduse täpsustused määratakse detailplaneeringu kohaselt eraldi haljastusprojektiga.

Kuna planeeritav ala on suhteliselt kitsas ja piirneb ka veehoidlaga, mille veepiirist 25 meetri laiusale maa-alale kohaldub looduskaitseseaduse (LKS) § 38 lõike 1 punktist 5 tulenevalt ehituskeeld, tehti detailplaneeringuga ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks veekaitsevööndi piirini (s.t 10 meetrini tavalisest veepiirist), et parki oleks võimalik rajada kaks mänguväljakut. Kohalik omavalitsus asus taotluse esitamisel seisukohale, et ehituskeeluvööndi vähendamisega laste ja noorte mänguväljakute rajamiseks detailplaneeringu kohasel krundil pos nr 4 (haljasala maa) ei kaasne pöördumatut kahju veehoidlale ega seda ümbritsevale looduskeskkonnale. Keskkonnaamet, kaalunud detailplaneeringuga kavandatavat tegevust ja LKS §-s 34 sätestatud kalda kaitse eesmärkide tagamist, jõudis lõppjäreldusele, et detailplaneeringuga kavandatud avalikuks kasutamiseks mõeldud võimlemis- ja/või mänguinventari rajamisega ei kaasne Pärnamäe veehoidla kalda kaitse-

eesmärkide kahjustamist ning nõustus 19.02.2016 kirjaga nr 7-13/16/554-3 ehituskeeluvööndi vähendamisega.

Kuivõrd detailplaneering sisaldab üldisema planeeringu muutmise ettepanekut, menetleb seda „Viimsi valla ehitusmääruse“ § 2 (kehtis kuni 9.04.2016) ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimiseseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 3 kohaselt volikogu. Detailplaneering algatati Viimsi Vallavolikogu 15.04.2003 otsusega nr 56 kogu veehoidlat ümbritseval maa-alal, kaasates sinna teiste hulgas ka kinnistud Vehema tee 27, Vana-Tiigi, Uus-Tiigi, Ees-Tiigi, Taga-Tiigi, Vehema tee 37 ja Vehema tee 35. Detailplaneeringu eskiislahendust tutvustati avalikkusele, misjärel kooskõlastati vastavalt lähteülesandele ja Harju Maavanema 3.04.2007 kirjale nr 2.1-13/1135 ning Viimsi Vallavolikogu 10.06.2008 otsuse nr 49 alusel korraldati detailplaneeringu lahenduse tutvustamiseks avalik väljapanek. Avalikul väljapanekul esitati detailplaneeringu kohta mitmeid vastuväiteid, kus peamiselt avaldati vastuseisu veehoidla ida poolse kalda planeerimisele ning selle tulemusel jätkati detailplaneeringu koostamist osalisel maa-alal, s.t vaid kinnistutel Tisleri 3 (uue nimetusega Vehema tee 33), Tisleri 2, Hobukastani, Lohu I (uue nimetusega Väike-Kaare tee 6) ja Lohu II (uue nimetusega Lohu), mis külgnevad veehoidlaga valdavalt läänest. Detailplaneeringule koostati uus lahendus, mida tutvustati avalikkusele vallamajas 9.02.2011, sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (28.01.2011) ja „Harju Elu“ (28.01.2011), puudutatud isikutele edastati teave kirjalikult. Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangule tuginedes jäeti KSH Viimsi Vallavolikogu 16.06.2015 otsusega nr 40 algatamata. Kuivõrd detailplaneeringu kooskõlastamisest oli möödunud hulk aastaid ja menetluse käigus muudeti planeeringu lahendust, kooskõlastati detailplaneering uuesti Põllumajandusametiga, Terviseametiga, Päästametiga ja Keskkonnaametiga. Koostööd tehti ka planeeritavate kinnisasjade omanikega ja tehnotrasside valdajatega. Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavolikogu 27.10.2015 otsusega nr 101 ja pärast Keskkonnaametilt ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku saamist avalikustati detailplaneering vallamajas perioodil 7.03.2016 – 7.04.2016. 6.04.2016 saabus e-postilt maksim@greinoman.com vastuväide Pärnamäe külas, Pärnamäe tee ja Vehema tee vahelise veehoidlaga piirneva osalise ala detailplaneeringule, palvega jätta detailplaneering kehtestamata ja lõpetada selle menetlus, või alternatiividena mitte moodustada elamukrunte veehoidla piiranguvööndis ning mitte rajada Vehema pargis mänguväljakuid, parklat ega kõnniteed, või alternatiivina viimasele, kohustada kruntide omanikke paigaldama videovalve ning kandma selleks vajalikud kulud. Vastuväitele olid oma allkirja andnud veel kaheksa isikut.

Vallavalitsus edastas 9.05.2016 kirjaga nr 10-10/950-2 vastuväidete esitajatele oma põhjendatud seisukoha ning selgitas, millistel asjaoludel jõuti just sellise lahenduseni, mis avalikule väljapanekule esitati. Kohaliku omavalitsuse ülesanne ruumilise planeerimise suunamisel on tagada ruumi funktsionaalne tervik, korrastatus ning kvaliteet, samuti tehniline ja sotsiaalne taristu, säilitades planeeritavale piirkonnale ainuomase karakteri. Detailplaneeringuga pakuti lahendus, mille ellurakendamisel on võimalik muuta aastaid hooldamata seisukorras olnud veehoidlat ümbritsev võsastunud ala esteetiliselt kujundatud avalikuks pargiks, kus on ette nähtud ka asukohad erinevatele mänguväljakutele. Kuivõrd planeeritav ala kuulub eraomandisse, tulenes kolme üksikelumukrundi planeerimine kokkuleppest, mis võimaldaks vallal realiseerida pargi idee ning saada selle alune maa tasuta munitsipaalomandisse. Elamukruntide asukohad valiti, lähtudes ehitatud keskkonnast ja väljakujunenud teede struktuurist ning paigutati need teedega külgnevatele aladele. Pargialale kavandati kaks mänguväljakut ja need olid planeeritud erineva funktsionaalsusega – neist Vehema tee äärne oli mõeldud kasutamiseks kooliealistele lastele ja ka täiskasvanutele sportmängude- ja võimlemisplatsina, Tiigi tee poolne aga väikelastele kompaktse mänguväljakuna. Pargi esteetikat rõhutab ka piirnev veekogu, mis saab olema aktsendiks kogu pargile ja kindlasti üheks maastikukujundust ilmestavaks elemendiks. Detailsem



mänguväljaku projektlahendus määratakse aga juba konkreetse ehitus- ja/või haljastusprojektiga. Vald on seisukohal, et heakorrastatud ja funktsionaalselt hästi läbimõeldud maa-ala on keskkonda väärtustav ning detailplaneeringuga kavandatud avardab inimeste võimalusi meeldivaks ajaveetmiseks ja puhkamiseks.

Detailplaneeringule esitatud vastuväidete tutvustamiseks korraldati 2.06.2016 avalik arutelu, millest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (20.05.2016) ja „Harju Elu“ (20.05.2016), puudutatud isikuid informeeriti kirjalikult. Arutelul osalesid mitmed vastuväidete esitajad ning see võimaldas arutelu käigus jõuda kokkuleppele põhimõttelistes korrektuurides, mille sisseviimisel detailplaneeringusse nõustuti loobuma detailplaneeringule esitatud vastuväidetest. Avaliku arutelu järgselt jäeti detailplaneeringust välja Tiigi tee äärne väikelaste mänguväljak (pos 4c) ning muudeti see tervikuna rohealaks, alternatiivina sellele tähistati detailplaneeringus asukohad kiikedele, liivakastile ja liumäele ning need kavandati pargi sellesse ossa, mis jääb planeeritavate elamukruntide pos nr 1 ja pos nr 2 ning veehoidla vahelisele alale, s.t mänguväljaku ala nihutati selle varasemast asukohast umbes 50 meetrit edelas. Nimetatud muudatusele oli vajalik uuesti taotleda ehituskeeluvööndi vähendamiseks Keskkonnaameti nõusolekut, kuivõrd ameti varasem nõustumus kehtis üksnes piiratud ulatusega ala kohta. Keskkonnaamet nõustus 25.08.2016 kirjaga nr 7-13/16/554-6 korrigeeritud detailplaneeringu lahenduse alusel ehituskeeluvööndi vähendamisega. Detailplaneeringusse lisati ka leppemärk füüsiliste tõkete jaoks, mis tähistati arutelul osalenute ettepanekul Vehema tee äärse parkla põhjaservas, et tõkestada autode võimalikku liikumist pargi suunal. Lisaks nihutati elamukrundi pos 3 lubatud ehitusala piiri 15 meetri kaugusele krundi idapiirist ja detailplaneeringu seletuskirja märgiti piirde suurimaks lubatud kõrguseks 1,2 meetrit, et saavutada kompromiss Tiigi tee 1 omanikega. Korrigeeritud detailplaneering saadeti tutvumiseks vastuväidete esitajatele, kes loobusid avalikul väljapanekul detailplaneeringule esitatud vastuväidetest ning detailplaneeringusse ei jäänud enam lahendamata erimeelsusi.

Arvestades, et detailplaneeringuga tehakse ettepanek liigilt üldisema planeeringu muutmiseks, on detailplaneeringu kehtestamiseks vajalik maavanema heakskiit. Harju Maavanem andis järelevalve läbiviimise tulemusel 11.10.2016 kirjaga nr 6-7/3309 (registreeritud valla dokumendiregistris 11.10.2016 numbriga 10-10/4873-3) heakskiidu detailplaneeringu kehtestamiseks.

Menetlustoiminguid tõendavad dokumendid, s.h väljavõtted vastavas ajalehes ilmunud kuulutustest, kirjavahetus puudutatud isikutega ja muud asjassepuutuvad lisad on köidetud detailplaneeringusse, mis asub vallavalitsuse arhiivis ja on huvilistele kättesaadav aadressil: Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, 74001.

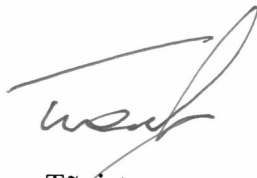
Detailplaneeringu avaliku huvi realiseerimiseks sõlmiti Tallinna notari Priidu Pärna notaribüroos 3.06.2015 võlaõiguslik leping (notari ametitegevuse raamatu registri number 2413) kinnistute jagamise tulemusel tekkivate kinnistute tasuta võõrandamise kohta (registreeritud valla majanduslepingute registris 4.06.2015 numbriga 2-10.2/240), mille sisuks on detailplaneeringuga moodustatava avalikult kasutatava haljasala maa krundi (detailplaneeringu pos nr 4, kokku 8615 m² - koosneb ajutistest kruntidest 4a, 4b, 4c) tasuta vallale üleandmine.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 22 lõike 1 punktist 33, planeerimisseaduse (redaktsiooni jõustumise kp: 23.03.2014, redaktsiooni kehtivuse lõpp: 30.06.2015, avaldamismärge: RT I, 13.03.2014, 97) § 18 lõikest 1, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikest 1 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 3 ning arvestades, et detailplaneering vastab seadustele ning muudele õigusaktidele ja Viimsi valla ruumilise arengu eesmärkidele, samuti lähtudes Vallavolikogu

maa- ja planeerimiskomisjoni ning keskkonna- ja heakorrakomisjoni seisukohtadest, Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Viimsi vallas Pärnamäe külas, Pärnamäe tee ja Vehema tee vahelise veehoidlaga piirneva osalise ala detailplaneering (Viimsi Valla Arenduskeskus OÜ projekt nr 22-05; väljatrükk: 8.08.2016), millega tehakse ettepanek üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe osaliseks muutmiseks maatulundusmaast üksikelamumaaks ja haljasala maaks, kolme üksikelamukrundi (suurused vahemikus 1590 m² kuni 1960 m²) ja ühe 8615 m² suuruse haljasala maa krundi moodustamiseks ning üksikelamukrundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks, suurima lubatud ehitusaluse pindalaga vastavalt krundi suurusele 320 m² kuni 390 m². Üksikelamute maapealne korruste arv on 2, maa-aluste korruste arv on 1, suurim lubatud kõrgus hoone maapealsel osal on 8,5 meetrit, abihoonel 5,0 meetrit (abihoonel on lubatud 1 korrus).
2. Detailplaneeringu kohase haljasala maa krundi kohustub arendaja tasuta valla omandisse üle andma vastavalt Tallinna notari Priidu Pärna notaribüroos 3.06.2015 sõlmitud võlaõiguslikule lepingule nr 2413.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
4. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.



Toomas Tõniste
Vallavolikogu esimees