

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

15. detsember 2015 nr 116

Haabneeme alevikus, Tammepõllu teega
põhjas piirneva reformimata riigimaa
detailplaneeringu kehtestamine

Käesoleva otsusega kehtestatava detailplaneeringuga hõlmatud ala suurus on 11,05 ha ja see asub Haabneeme alevikus Randvere tee ja Tammepõllu tee äärsel reformimata riigimaa. Planeeringuala piirneb läänest kinnistutega Heldri II, Heldri tee 35, Heldri tee 33, Heldri tee 23, põhjast kinnistutega Anso, Lubjametsa, Lehtmetsa tee 15, Lehtpuu tee 11, Lehtpuu tee 9, Lehtpuu tee 5, Põldheina tee 12, Põldheina tee L2 ja Põldheina tee 13, idast Randvere teega ja lõunast Tammepõllu teega. Planeeritaval alal kasvavad üksikud puud, s.h mõned tammed. Tegu on reljeefilt tasase loodusliku rohumaaga, mida varasemalt kasutati karjamaana, hoonestus planeeringualal puudub, loodeserva ulatub osa Hundi tee äärsest parkmetsast.

Planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve kehtiva Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on maatulundusmaa (põllumajandusmaa). Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks valdavalt sotsiaalmaaks (esindatud on mõlemad katastriüksuse sihtotstarvete alaliigid – ühiskondlike ehitiste maa ja üldkasutatav maa), vähesemal määral ärimaaks. Samasugust planeeringulist ideed on kasutatud ka Viimsi Vallavolikogu 10.01.2006 otsusega nr 5 algatatud ja hetkel koostamisel oleva Haabneeme aleviku ja lähiala üldplaneeringu lahenduses – üldplaneeringu ettepaneku kohaselt on maakasutuse juhtotstarbeks määratud üldkasutatavate hoonete maa, kuhu on lubatud planeerida tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutuste hooneid, teadus-, haridus- ja lasteasutuste hooneid, spordihooneid, kultuuri- ja kogunemisasutuste hooneid, aga ka sakraal- ja tavandihooneid. Kehtiva üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Lapsesõbralik Viimsi“ on tehtud ettepanek planeerida käsitletavale alale lasteaed, spordiväljakud ja vabaajakeskus. Üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik“ detailplaneering vastuolu ei sisalda, sest planeeritava ala loodeossa jääv teemaplaneeringu kohane haljastu nr 15 lõunapoolne serv (eelpool mainitud planeeringualale jääv parkmetsa osa) detailplaneeringuga säilitatakse.

Detailplaneeringuga moodustatakse neliteist krunti, mis kasutusotstarvete järgi jagunevad järgmiselt: üks 43 191 m² suurune üldmaa krunt (Üm 100 %), üks 8 830 m² suurune ühiskondlike hoonete maa krunt (Üh 100 %), kaks ühiskondlike hoonete maa ja ärimaa krunti (Üh 80 %/Ä 20%) suurustega 3 987 m² ja 19 348 m², kaks ärimaa krunti (Ä 100 %) suurustega 3 602 m² ja 4 105 m² ja kaheksa transpordimaa krunti (L 100 %) kogupindalaga 27 750 m².

Üldmaa krunt (pos 1) on planeeritud pargi rajamiseks, kuhu Eesti Vabariigi 100. juubeliaastaks soovitakse istutada sada tamme. Lisaks võimaldab pargi avar ruum hulgaliselt muid tegevusi, milledest osa on detailplaneeringu põhijoonisel markeeritud – näiteks on määratud koerte jalutusplatsi ja kergliiklusteede asukoht, kuid pargiala terviklahendus koos laste mänguväljakute, sportmängude ala ja muude rahvaürituste- ning piknikuplatside aladega täpsustatakse siiski eraldi projektiga.



Ühiskondlike hoonete ja ärimaa sihtotstarbega krundile (pos 2) on kavandatud arengukeskuse hoone, mille suurim lubatud maapealne kõrgus on 9 meetrit (kaks maapealset korrust), lisaks on lubatud ehitada üks maa-alune korrus. Arengukeskuse hoone teise korruse põhjapoolsed aknad tuleb detailplaneeringuga sätestatud tingimuste kohaselt projekteerida põrandapinnast vähemalt kahe meetri kõrgusele, et minimeerida võimalikke häiringuid naaberkruntide elanikele. Arengukeskuse hoone suurim lubatud ehitusalune pindala on 2 000 m². Arengukeskuse hoone on mõeldud valla üldist arengut edendava tegevuse jaoks ning sellesse hoonesse võiksid asuda noortekeskus, ettevõtlusinkubaator, kaugtöökeskus, teaduskeskus, karjäärinõustamiskeskus, lastekaitse-keskus, raamatukogu jm sarnased asutused.

Ühiskondlike hoonete sihtotstarbega krundile (pos 3) on planeeritud riigigümnaasiumi hoone, mille suurim lubatud maapealne kõrgus on 11 meetrit (kolm maapealset korrust), lisaks on lubatud ehitada üks maa-alune korrus. Gümnaasiumihoone suurim lubatud ehitusalune pindala on 2 500 m².

Ühiskondlike hoonete ja ärimaa sihtotstarbega krundile (pos 4) on kavandatud spordihoone, mille suurim lubatud maapealne kõrgus on 14 meetrit (kolm maapealset korrust), lisaks on lubatud ehitada üks maa-alune korrus. Spordihoonesse on kavandatud näiteks jooksu- ja rullisuvovaal, kaks täismõõtmes korvpalliväljakut koos tribüünidega, riietusruumid, kohvik, ruumid spordiklubidele, jõusaal, spordimeditatsioonikeskus, pressikeskus, hostel-tüüpi majutusruumid treeningrühmade majutamiseks jmt. Spordihoone suurim lubatud ehitusalune pindala on 11 000 m².

Ärimaa sihtotstarbega krundid (pos 5 ja pos 6) on kavandatud büroohoonetele, mille ehitamise eesmärk on suunatud elanikkonna teenindamisele. Põldheina tee ja Lehtpuu tee äärsete elamukruntide poolse ärihoone (pos 5) suurim lubatud maapealne kõrgus on 9 meetrit (kaks maapealset korrust), lisaks on lubatud ehitada ka üks maa-alune korrus, kusjuures ärihoone teise korruse põhjapoolsed aknad peavad detailplaneeringuga sätestatud tingimuste kohaselt olema projekteeritud põrandapinnast vähemalt kahe meetri kõrgusele, et vältida võimalikke häiringuid naaberkruntide elanikele. Tammepõllu teega külgneva ärihoone suurim lubatud maapealne kõrgus on 11 meetrit (kolm maapealset korrust) ning samuti on lubatud ehitada üks maa-alune korrus. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala on 1 200 m² (krundil pos 5) ja 1 000 m² (krundil pos 6).

Kuivõrd detailplaneering sisaldab liigilt üldisema planeeringu muutmise ettepanekut, kuulub detailplaneeringu seadusekohaste menetlusotsuste vastuvõtmine Viimsi valla ehitusmääruse § 2 kohaselt volikogu pädevusse. Detailplaneering algatati Viimsi Vallavolikogu 9.10.2014 otsusega nr 74. Lisaks planeeritavale alale paigaldatud infotahvlile, teavitati avalikkust ajalehtede „Viimsi Teataja“ (7.11.2014) ja „Harju Elu“ (24.10.2014) vahendusel, puudutatud isikuid informeeriti kirjalikult. Parima ruumilise lahenduse leidmiseks korraldati arhitektuurikonkurss, kuhu kutsuti osalema mitmed arhitektuurbürood, aga ka Tallinna Tehnikakõrgkooli Arhitektuuri Instituudi tudengid. Laekunud konkursitööde tutvustamiseks ja nende hulgast parima visiooni väljaselgitamiseks korraldati 29.01.2015 vallamajas avalik esitus. Teated toimuva kohta avaldati ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (16.01.2015) ja „Harju Elu“ (16.01.2015), lisaks oli informatsioon kättesaadav valla kodulehelt. Detailplaneeringu idee võimalikult laiale isikute ringile tutvustamiseks ja maksimaalse kaasatuse tagamiseks avaldati mitmeid artikleid ka erinevates meediakanalites ja veebisaitidel (nt www.viimsivald.ee: „Viimsi esitleti Tammepõllu maaiüksusele rajatava riigigümnaasiumi planeeringuvisioone“, Riina Solman, 30.01.2015; <http://jantrei.ee/>, 30.01.2015; <http://www.digar.ee/ajalehed>: „Viimsis esitleti riigigümnaasiumi planeeringu visioone“, Harju Elu nr 6, 6.02.2015; <http://tallinncity.postimees.ee>: „Viimsi valda rajatakse riigigümnaasium“, 8.08.2014; „Viimsisse kerkib Harjumaa esimene riigigümnaasium“, Kristel Kossar, 11.08.201; „Viimsi ja Rapla vald saavad riigigümnaasiumid“, 15.12.2014; „Viimsi näitab riigigümnaasiumi planeeringuvisioone“, Kristel Kossar, 30.01.2015; „Viimsisse plaanitakse mastapset avalikku kinnisvaraarendust“, Jonatan Karjus, 15.04.2015; www.adaur.ee: „Viimsis eitleti Tammepõllu

maaiüksusele rajatava riigigümnaasiumi planeeringuvisioone“; www.tktk.ee: „Viimsi Tammepõllu maaiüksuse visioonikonkursi võitis TTK tiim“), lisaks oli teema kohta hulgaliselt teavet sotsiaalmeedias (nt facebook „Haabneeme Inimesed“ kogukonna postitused 12.01.2015, 21.01.2015, 29.01.2015, 02.04.2015, 15.04.2015, 16.04.2015 ja blogs.station). Ajavahemikul 21.01.2015 kuni 19.02.2015 olid konkursile laekunud tööd huvilistele tutvumiseks välja pandud Viimsi Keskkooli aatriumis ja Viimsi vallamaja II korruse fuajees. Pärast võidutöö – visioon nr 4, koostajaks arhitektide grupp koosseisus Timmo Lass, Ingrid Kaur, Martin Valicek (Tšehhi) ja Tomomi Hayashi (Jaapan) – väljakuulutamist (alus: Viimsi Vallavalitsuse 12.02.2015 protokolliline otsus, päevakorrapunkt 2) korraldati detailplaneeringu koostaja leidmiseks pakkumismenetlus, pakkumiskutsed tehti viiele arhitektuuribüroole. Hinnakriteeriumist lähtudes tunnistati Viimsi Vallavalitsuse 10.03.2015 istungi protokollilise otsusega parimaks pakkujaks Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515), kellega sõlmiti vastav leping (registreeritud valla majanduslepingute registris 12.03.2015 numbriga 2-10.1/104). Detailplaneeringu koostamise tellija ja rahastaja on Viimsi Vallavalitsus.

Detailplaneering koostati koostöös huvitatud isikutega, s.h tehnotrasside valdajatega. Detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamiseks korraldati 15.04.2015 vallamajas avalik arutelu, millest teavitati avalikkust ajalehtede „Viimsi Teataja“ (27.03.2015) ja „Harju Elu“ (27.03.2015) vahendusel, puudutatud isikuid informeeriti kirjalikult. Menetluse käigus laekus detailplaneeringu kohta kirjalikke ettepanekuid, milledele vald andis kirjalikud seisukohad. Detailplaneeringu koostamisel teostati mitmeid uuringuid, s.h Stratum OÜ „Tammepõllu detailplaneeringu liiklusuuring“; Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ „Topogeodeetiline uurimistöö“; IPT Projektijuhtimine OÜ „Geotehnika aruanne“; Eesti Geoloogiakeskus „Radooniriski uuringu aruanne“; Linnuekspert OÜ „Viimsi vallas Haabneeme alevikus reformimata riigimaa maaiüksuse kaitsealuse linnustiku uuring“; Estonian, Lavian ja Lithuanian Environment OÜ (ELLE OÜ) „Haabneeme alevikus Tammepõllu teega põhjas piirneva riigimaa detailplaneeringu mürauuring“ – töö nr 15/PA/39, 2015; Olev Abner „Tammepõllu tee ja Randvere tee ristmikust loodesse jääva ala taimekooslused ja nende looduskaitsealine väärtus. Kaitstavad taimeliigid.“, august 2015; Olev Abner „Tammepõllu tee ja Randvere tee ristmikust loodesse jääva ala puittaimestiku haljastuslik hinnang.“, august 2015. Detailplaneering kooskõlastati lähteülesande alusel Maa-ametiga, Maanteeametiga, Keskkonnaametiga, Põllumajandusameti Harju Keskusega, Terviseametiga ja Päästeameti Põhja Päästkeskusega. Harju maavanem 17.09.2015 kirjaga nr 6-7/3441 ei pidanud vajalikuks määrata detailplaneeringule täiendavaid kooskõlastusi teiste kohalike omavalitsuste ega riigiasutustega. Eesti Arhitektide Liidu soovitusel tehti enne avaliku väljapaneku korraldamist detailplaneeringusse mõned korrektuurid, sealhulgas suurendati riigigümnaasiumi krundi hoonestusala, et tagada paindlikumad võimalused koolihoone parema arhitektuurse ja ruumilise lahenduse saavutamiseks, lisaks korrigeeriti parkimisalade paiknemist.

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavolikogu 29.09.2015 otsusega nr 84, misjärel korraldati detailplaneeringu tutvustamiseks avalik väljapanek. Avalik väljapanek toimus vallamajas, Viimsi kooli raamatukogus, Viimsi Raamatukogus ja lisaks oli detailplaneeringu materjal tutvustamiseks kättesaadav valla veebilehel: <http://www.viimsivald.ee/koostamisel-dp/>. Avalikust väljapanekust teavitati avalikkust ajalehtede „Viimsi Teataja“ (2.10.2015) ja „Harju Elu“ (9.10.2015) vahendusel, puudutatud isikuid informeeriti kirjalikult. Avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta kirjalikke ettepanekuid ega vastuväiteid. Arvestades, et detailplaneeringuga tehakse ettepanek liigilt üldisema planeeringu muutmiseks, on niisuguse detailplaneeringu kehtestamiseks vajalik maavanema heakskiit. Harju Maavanem andis 08.12.2015 kirjaga nr 6-7/3441 (registreeritud valla dokumendiregistris 09.12.2015 numbriga 10-10/6804-1) heakskiidu detailplaneeringu kehtestamiseks.

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

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 2 lõikest 1, § 3 punktist 1, § 6 lõigetest 1 ja 2, § 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 lõike 1 ja Viimsi valla ehitusmääruse § 2 punktist 7 ning arvestades, et detailplaneering vastab seadustele ja muudele õigusaktidele ning 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 Haabneeme alevikus, Tammepõllu teega põhjas piirneva reformimata riigimaa detailplaneering (Optimal Projekt OÜ töö nr MPA 15-01), millega tehakse ettepanek üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks maatulundusmaast sotsiaalmaaks (üldmaaks ja üldkasutatavate hoonete maaks), ärimaaks ja transpordimaaks, jagatakse maa-ala kruntideks, moodustades ühe üldmaa sihtotstarbega krundi pargile, ühe ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krundi riigigümnaasiumile, kaks ühiskondlike ehitiste maa (80%) ja ärimaa (20%) sihtotstarbega krundi arengukeskuse hoonele ja spordihoonele, kaks ärimaa sihtotstarbega krundi ärihoonetele ja kaheksa transpordimaa krundi teedele ja parklatele. Ehitusõigus määratakse ühiskondlike ehitiste maa krundile järgmiselt: gümnaasiumihoone suurim lubatud ehitusalune pindala on 2500 m², suurim lubatud maapealne kõrgus 11 meetrit (3 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus), arengukeskuse hoone suurim lubatud ehitusalune pindala on 2000 m², suurim lubatud maapealne kõrgus 9 meetrit (2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus), spordihoone suurim lubatud ehitusalune pindala on 11 000 m², suurim lubatud maapealne kõrgus 14 meetrit (3 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus), Põldheina tee poolse ärihoone suurim lubatud ehitusalune pindala on 1200 m², suurim lubatud maapealne kõrgus 9 meetrit (2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus) ja Tammepõllu tee poolse ärihoone suurim lubatud ehitusalune pindala on 1000 m², suurim lubatud maapealne kõrgus 11 meetrit (3 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus).
2. Otsuse punkt 1 avaldada ajalehtedes Viimsi Teataja ja Harju Elu ning terviktekst Viimsi valla veebilehel.
3. Otsuse vastuvõtmisest teavitada detailplaneeringu menetluses kirjalikke ettepanekuid esitanud isikuid.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
5. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.


Kristina Kams
Vallavolikogu aseesimees