

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

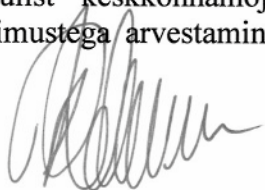
Viimsi

11. november 2014 nr 85

Miiduranna külas, Randvere tee 1a ja 3,
Väike-Madise, Lepiku, Uustalu, Kasti ja
Suur-Madise katastriüksuste
detailplaneeringu kehtestamine

Lähtudes AS-i Haltron Grupp 21.10.2011.a taotlusest (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/5066) ja „Planeerimisseaduse“ (PlanS) § 10 lõigete 5 ja 7 ja „Viimsi valla ehitusmääruse“ (Ehitusmäärus) § 2 punkti 2 alusel algatati Viimsi Vallavolikogu 13.12.2011.a otsusega nr 80 detailplaneeringu koostamine Miiduranna külas asuvatel kinnistutel Randvere tee 1a ja 3, Väike-Madise, Lepiku, Uustalu, Kasti, Silversandri, Sepatelli ja Suur-Madise, mis asuvad AS-ile Milstrand kuuluva raudtee ja Randvere tee ning kaupluse „Rimi“ ja AS-i Milstrand kütusebaasi vahelisel maa-alal Viimsi mõisapargi vastas. Detailplaneeringu algatas vallavolikogu, sest detailplaneeringuga sooviti teha ettepanek kahe liigilt üldisema planeeringu – Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu (Üldplaneering) ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“ (Rohevõrgustiku teemaplaneering) – muutmiseks. Üldplaneeringu kohaselt jääb 36% kogu planeeritava ala territooriumist loodusliku rohumaa juhtotstarbega alale ja Rohevõrgustiku teemaplaneeringuga on vastav maa-ala arvatud haljastu nr 20 koosseisu. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek kogu planeeringuga hõlmatud 11 025 m² suuruse maa-ala maakasutuse sihtotstarbe määramiseks ärimaaks, sealjuures likvideerides Rohevõrgustiku teemaplaneeringu kohase haljastu nr 20. Detailplaneeringut ei koostatud algatamise otsuses nimetatud kinnistutele Silversandri ja Sepatelli, mis asuvad äraldigaatuna ülejäänud territooriumist teisel pool Laeva teed (s.o AS-i Milstrand territooriumile viiv tee), sest nende kinnistute kaasamine planeeringu koostamisse toimus menetluse algfaasis valla initsiatiivil, kuid edasiseks planeerimismenetluseks puudusid kokkulepped maaomanikuga, aga ka vajadus. Detailplaneeringu vastuvõtmise otsuses on siiski ekslikult märgitud planeeringuala koosseisus olevateks ka eelnimetatud kinnistud (Silversandri ja Sepatelli), kuid neid kinnistuid ei kaasatud planeeringusse ka hilisema menetluse käigus, mistõttu on käesolevas otsuses loetletud üksnes nende kinnistute nimed, mida detailplaneeringuga tegelikult käsitleti. PlanS § 12 kohaselt informeeriti avalikkust detailplaneeringu algatamisest ajalehtede „Viimsi Teataja“ (27.01.2012.a) ja „Harju Elu“ (27.01.2012.a) vahendusel, puudutatud isikutele edastati kirjalikud teated. Detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtade tutvustamiseks korraldati 4.10.2012. a Viimsi vallamajas avalik arutelu, informatsioon arutelu toimumise kohta avaldati ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (28.09.2012.a) ja „Harju Elu“ (28.09.2012.a), lisaks oli informatsioon avalikkusele kättesaadav valla kodulehel.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang koostati tulenevalt „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ § 33 lõike 2 punktist 2 ja hindamistulemuste alusel ning Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooni 10.01.2013.a kirjas nr HJR 6-8/12/32608-2 toodud seisukohtadest, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju, mistõttu pole KSH algatamine vajalik, ning et keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik ka planeerimismenetluse käigus, otsustati



Viimsi Vallavalitsuse 18.01.2013. a korraldusega nr 49 jätta KSH algatamata. Eelneva kohta avaldati teave Registrite ja Infosüsteemide Keskuse ametlikes teadaannetes (4.02.2013.a) ning ajalehes „Viimsi Teataja“ (veebruar 2013). Kuivõrd viidatud korraldus koos eelhinnanguga ja samuti Keskkonnaameti kiri on köidetud detailplaneeringusse ning sellega on kõigil huvilistel võimalus etteteatamisel vallavalitsuse keskkonnaametis või maa- ja planeerimisametis tutvuda, ei käsitleta eelhinnangus toodud kaalutlusi siinkohal pikemalt.

Detailplaneering koostati koostöös planeeritava ala kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega ning olemasolevate ja kavandataivate tehnotrasside valdajatega. Detailplaneering kooskõlastati lähteülesande alusel Päästeameti Põhja Päästkeskuse Inseneritehnilise bürooga, Terviseameti Põhja talitusega ja Muinsuskaitseametiga. Lähtudes PlanS § 17 lg 3 punktist 2 palus vallavalitsus Harju maavanemat määrata detailplaneeringule teiste riigiasutustega kooskõlastamise vajadus. Harju maavanema ettepanekul kooskõlastati detailplaneering Keskkonnaametiga ja Maanteeametiga. Lisaks tehti koostööd Tehnilise Järelevalve Ametiga ja Päästeameti Põhja Päästkeskuse Kriisireguleerimise bürooga, kes samuti detailplaneeringu kooskõlastasid. Pärast detailplaneeringu riigiasutustega kooskõlastamist võeti detailplaneering PlanS § 18 lõike 1 ja Ehitusmääruse § 2 punkti 5 alusel vastu Viimsi Vallavolikogu 26.06.2013. a otsusega nr 43 ja ajavahemikul 26.08.2013. a – 22.09.2013. a korraldati Viimsi vallamajas avalik väljapanek, lisaks oli detailplaneering avalikkusele tutvumiseks kättesaadav valla kodulehel, aadressil: <http://www.viimsivald.ee/planeerimine-2/>. Informatsioon avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (16.08.2013.a) ja „Harju Elu“ (9.08.2013. a), puudutatud isikuid teavitati tähtkirjaga.

Avalikul väljapanekul laekus detailplaneeringu kohta kaks kirjalikku vastuväidet – üks Maanteeametilt (19.09.2013. a kiri nr 15-4/13-00237/198), teine AS-ilt Milstrand (20.09.2013. a kiri nr 1-1/86). Maanteeamet, pärast korduvaid kooskõlastamisi enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja kõigi esitatud märkuste ja ettepanekutega arvestamist, esitas avalikul väljapanekul uusi nõudeid, mida polnud Maanteeamet varasemalt esitanud. Seetõttu korregeeriti detailplaneeringut pärast avalikku väljapanekut vastavalt esitatud nõudmistele uuesti ja selle tulemusena loobus Maanteeamet 25.10.2013. a toimunud avalikul arutelul oma vastuväidetest. Muudatused puudutasid peamiselt tehnovõrkude teemaalt äraviimist ning lubatud ehitusala nihutamist teemaa piirist kaugemale ning muid seletuskirja täiendusi seonduvalt tehniliste lahenduste eluviimisega ning neid täiendusi ja muudatusi ei saa lugeda planeeringu põhilahenduste muutmiseks, mille tõttu oleks olnud PlanS § 21 lõike 5 kohaselt vajalik korrata avalikku väljapanekut ja arutelu. Detailplaneeringu avalikustamise lõppedes ei jäänud Maanteeametiga lahendamata planeeringuvaidlust.

AS Milstrand esitas vastuväited ja ettepanekud mitmes küsimuses. Esiteks selles, et detailplaneeringuga ettenähtud parkimiskohtade arv ei vasta vaistuväite esitaja hinnangul EVS Standardi 843:2003 „Linnatänavad“ (Standard) äärelinna normidele ja sellest tulenevalt palus need normidega vastavusse viia. Vastuväite esitaja tugines oma väites arvestusele, et detailplaneeringuga on lubatud kavandada kolmekorruseline hoone, mille suurim lubatud ehitusalune pindala on 24 000 m², ning et sel juhul ei vastaks planeeritavast parkimiskohtade arvust lähtuv liikluskoormuse arvutuslikust eeldusest tulenev tee läbilaskevõime isegi Standardi tasemele „erandlik“. Vallavalitsus selgitas, et esitatud väide parkimiskohtade vähesuse kohta pole korrektne, kuivõrd detailplaneeringuga on kavandatud küll kolmekorruseline hoone, mille suurim lubatud ehitusalune pindala on 24 000 m², kuid samas on detailplaneeringuga ette nähtud hoone suurim lubatud suletud brutopind, mis oli avalikule väljapanekule esitatud detailplaneeringu lahenduse kohaselt 48 000 m² ja mida ehituslikul projekteerimisel ületada pole lubatud. Seega on parkimiskohtade arvutamisel Standardist tulenevatest normidest õigesti lähtutud.

Teiseks palus vastuväite esitaja täiendada planeeringut osas, mis puudutab tulekindlate materjalide kasutamist kaubanduskeskuse ehitamisel, et oleks tagatud ehituskonstruksioonide

vastupidavus kogu kütusebaasi territooriumilt tuleneva võimaliku õnnetusjuhtumi mõju vältel. Selle tingimusega vald arvestas ja detailplaneeringu seletuskirja vastavalt ka täiendati.

Kolmandaks tegi vastuväite esitaja ettepaneku rajada kaubanduskeskuse arendaja kulul alternatiivne juurdepääsutee AS-i Milstrand territooriumile ohtlikke veoseid vedavate kütuseautode jaoks, kuivõrd hindas ühist pääslat kaubanduskeskust külastavatele sõidukitele ja kütuseautodele täiendavaks ohuallikaks. Vastuväite esitaja tegi ettepaneku rekonstrueerida raskeveoste teeks ja ühtlasi täiendavaks juurdepääsuteeks kütusebaasi territooriumi loodepoolses küljes asuv Muuli teele suunduv kruusakattega tee. Vald selle ettepanekuga ei nõustunud, sest nimetatud asukohas on tee äärmiselt halva konfiguratsiooniga just suurte autodega liiklemiseks – U-kujulise kurvi tõttu on nähtavus selles teelõigis äärmiselt halb ja tee kütuseautodega manööverdamiseks liiga kitsas. Lisaks on nimetatud piirkonda kavandamisel mitmeid kultuurilisi objekte ning vahetus naabruses koostamisel detailplaneering AHHA keskuse rajamiseks, mistõttu on kütusevedu sellises kohas sobimatu. Samas on kaubanduskeskusele kavandatud detailplaneeringuga lisaks teine juurdepääs, mis võimaldab liikluskooormust hajutada, kusjuures kaubaautode väljasõit keskuse territooriumilt on planeeringuga ette nähtud üksnes krundi lõunapoolselt teelt, pealesõiduga Randvere teele.

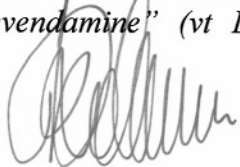
Vald pakkus võimalike riskide hajutamise üheks lahenduseks kütusevedude reguleerimist selliselt, et kaubanduskeskuse intensiivsema kasutamise ajal poleks kütusevedu maantee kaudu lubatud ning kütuseautod saaksid liigelda teistel kellaaegadel, kui kaubanduskeskuse külastamisest tingitud liikluskooormus on väike. Selle ettepanekuga AS Milstrand ei nõustunud.

Neljandaks tegi AS Milstrand ettepaneku rajada kaubanduskeskuse ja raudtee vahele täiendav tõke, et välistada kõrvaliste isikute ja sõidukite sattumise raudteele. Selle ettepanekuga nõustus vald tingimusel, et projekteeritava barjääri arhitektuurne lahendus oleks sobiv ning arvestaks selle visuaalset mõju kaugvaadetele ega halvendaks avaliku ruumi kvaliteeti.

Vastuväiteid esitanud isikutele vastati kirjalikult seadusega ettenähtud korras ja 25.10.2013. a korraldati Viimsi vallamajas avalik arutelu. Avaliku arutelu toimumisest informeeriti avalikkust ajalehtede „Viimsi Teataja“ (11.10.2013. a) ja „Harju Elu“ (11.10.2013. a) kaudu.

AS Milstrand jäi avaliku arutelu lõppedes kõigi oma esitatud vastuväidete juurde, kuigi neljast esitatud vastuväitest/ettepanekust kahega (vastuväite punktid 2 ja 4) planeeringu koostamisel arvestati ja detailplaneeringu seletuskirja vastavalt ka täiendati ning esimesele vastuväitele, mille sisu oli vastuväite esitaja valesti tõlgendanud, anti ammendavad selgitused. Vald asus seisukohale, et lahendamata jäi üksnes vastuväide, millega kaasnevalt esitas AS Milstrand nõude, luua arendaja kulul alternatiivne juurdepääs ohtlikele veostele AS-i Milstrand territooriumi loodepoolsest küljest, millega vald ei nõustunud. Kuna avaliku arutelu tulemusena AS Milstrand oma vastuväidetest ei loobunud, palus vald eeltoodud seisukohta arvesse võttes maavanemat läbi viia PlanS § 23 kohane järelevalvemenetlus üles jäänud vaidluste lahendamiseks ning ühtlasi palus anda nõusoleku liigilt üldisema kehtestatud planeeringu muutmiseks ja heakskiidu detailplaneeringu kehtestamiseks.

Harju maavanem korraldas 7.08.2014. a detailplaneeringu avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isiku ja kohaliku omavalitsuse esindaja seisukohtade ärakuulamiseks nõupidamise, mille tulemusel lisati detailplaneeringu seletuskirja punkti 4.5 täiendav leevendusmeede liiklusohutuse tagamiseks AS-i Milstrand territooriumile viival teel, täiendus detailplaneeringu seletuskirjas väljendati järgmises sõnastuses, tsiteering: „*Lähtuvalt AS Milstrand esitatud vastuväitest detailplaneeringule (20.09.2013) on koostatud eksperthinnang „Viimsi vallas Miidurannas külas asuvate kinnistute Randvere tee 1a ja 3, Väike-Madise, Lepiku, Uustalu, Kasti ja Suur-Madise detailplaneeringuga kavandatud liikluslahenduse realiseerimisel tekkida võivate ohtude ja riskide hindamine ning võimalike negatiivsete mõjude leevendamine” (vt Lisa 11), milles on välja pakutud soovitusel AS Milstrand*



vastuväites toodud probleemsete mõjude leevendamiseks. Ükski eksperthinnangus väljapakutud soovitud ei osutunud samaaegselt vastuvõetavaks planeeringuala arendajale, AS-ile Milstrand ja vallale. Eksperthinnangu koostaja (hr. Marek Rannala) hinnangul on oma odavuselt ja lihtsuselt ohtlikkuse mõõduka leevendusmeetmena rakendatav ka liikluskorralduse prioriteedisüsteem. Planeeringuala arendaja kohustub selle rajama enne kaubanduskeskusele kasutusloa saamiseks taotluse esitamist. Rajatav prioriteedisüsteem tagab ohtlikke aineid vedava veoki väljumisel Milstrandi territooriumilt nimetatud veokile liiklemise ainuõiguse Milstrandi teel sõidu suunaga Randvere tee sel viisil, et tõkkepuuga on välistatud nii kaubanduskeskusest väljuvate kui sinna sisenevate sõidukite jõudmine Milstrandi teele ajal, mil Milstrandi territooriumilt väljub ohtlikku ainet vedav veok. “.

Lisaks täiendati prioriteedisüsteemi osas ka detailplaneeringu põhijoonist (joonis nr 4, Märkus nr 6) ning eelkirjeldatud kompromisslahendusest tulenevalt asus maavanem seisukohale, et kohalik omavalitsus on vastuväite esitaja varasemate ettepanekutega ohutuse tagamise osas piisavalt arvestanud.

Parkimiskohtade arvu planeerimise kohta selgitas maavanem, et kuivõrd 48 000 m² suuruse brutopinnaga ärihoone parkimiskohtade arvutamisel on kasutatud EVS 843:2003 „Linnatänavad“ Tabelit 10.1 ning on arvestatud, et ehitis paikneb vahevööndis, on Standardiga kooskõlas 600 parkimiskoha planeerimine. Järelevalve teostaja asus seisukohale, et kuigi detailplaneeringu seletuskirjas puudub selgitus, miks käsitletakse planeeritava ala asukohta vahevööndina, võib sellise käsitlemisega nõustuda, eriti arvestades, et seda seisukohta toetab ka ülalviidatud eksperthinnangus esitatud arvamus, milles ekspert möönab, et kuigi detailplaneeringu seletuskirjas puudub põhjendus, miks lugeda antud asukohta vahevööndiks, võib selle otsusega Viimsi valla poolt vaadates nõustuda, kuna Viimsil on olemas keskus, mis lõpeb selgelt Rohuneeme teega. Eeltoodust lähtuvalt ning võttes arvesse, et parkimiskohti on detailplaneeringuga ette nähtud 750, mis ületab Standardist tuleneva normatiivi 150 koha võrra, on parkimiskohtade arv Standardiga kooskõlas. Lisaks selgitas maavanem, et standardi mõiste on defineeritud Toote nõuetele vastavuse seaduse § 4 lõike 1 punktis 4, mille kohaselt standard on konsensuse alusel koostatud ja üldiseks ning korduvaks kasutamiseks standardiorganisatsiooni poolt vastuvõetud dokument, mis sisaldab tehnilist spetsifikatsiooni tegevuse või selle tulemuse kohta ning mille järgimine on üldiselt vabatahtlik.

Kokkuvõttes asus järelevalve teostaja seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel on arvestatud PlanS kohaste menetlusnõuetega ning on lähtutud PlanS §-s 9 detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Ühtlasi on detailplaneeringu menetluse raames toimunud koostöö käigus püütud leida puudutatud isikuga osapooli rahuldav kompromiss võimalike ohtude leevendamiseks AS-i Milstrand territooriumile suunduval teel ning detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd teiste puudutatud isikutega ning planeering on teiste asutuste hulgas kooskõlastatud Päästeameti ja Maanteeametiga, seega on detailplaneeringu koostamine toimunud kooskõlas PlanS nõuete ja eesmärkidega. Harju maavanem nõustus 29.10.2014. a kirjaga nr 7/2014/3035 Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ muutmise ja andis heakskiidu detailplaneeringu kehtestamiseks. Üldnimetatud maavanema seisukohtadega AS Milstrand vastuväidete kohta nõustub vald täiel määral.

Üldplaneeringu ja teemaplaneeringu muutmise põhjendused:

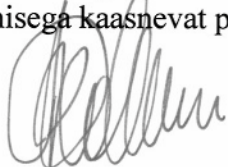
Miiduranna külas, Randvere tee 1a ja 3, Väike-Madise, Lepiku, Uustalu, Kasti ja Suur-Madise katastriüksuste detailplaneeringuga tehakse ettepanek Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase loodusliku rohumaa juhtotstarbe muutmiseks ärimaaks ning selle muudatusega kaasneb sama ala ulatuses ka vastav muudatusettepanek üldplaneeringu teemaplaneeringus „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“ (Rohevõrgustiku teemaplaneering), millega on käsitletav maa-ala määratud haljastuks nr 20. Haljastu koosseisust välja jäävale alale on varasemalt Viimsi Vallavolikogu 19.08.2008. a otsusega nr 66 kehtestatud üldplaneeringut

muutev detailplaneering, millega muudeti 2000. aastal kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga määratud algne maakasutuse juhtotstarve väikeelamute maast ärimaaks. Üldplaneeringu muutmise põhjenduseks toodi siis asjaolu, et planeeringuga hõlmatud maa-ala ümbrus oli selleks ajaks põhjalikult muutunud ja seal kunagi asunud elamud lammutatud ning kuivõrd see asus ka valla sissesõidutee ääres kõige kõrgema liiklusintensiivsusega Randvere tee ja kütuseterminaali vahetus naabruses, polnud selline keskkond enam väikeelamute planeerimiseks sobiv. Samuti arvestati sealjuures arengusuundumusi, mille kohaselt asuti piirkonda kujundama aktiivseks äritsooniks.

Käesoleva otsusega kehtestatava detailplaneeringuga laiendatakse ärimaa ulatust veelgi ning tehakse ettepanek muuta ärimaaks ka üldplaneeringuga looduslikuks rohumaa määratud ala ja sellega kaasnevalt kaotada haljastu nr 20 Rohevõrgustiku teemaplaneeringuga planeeritud kujul. Algselt üldplaneeringuga määratud väikeelamute maa maakasutuse juhtotstarbe planeerimisel oli äärmiselt oluline, et kõrge liiklusintensiivsusega Randvere tee ja kütuseterminaali vahele kavandatud elamuala vahetus naabruses oleks osa territooriumist kõrghaljastusega ala, mis võimaldaks tasakaalustada niivõrd erinevast maakasutusest tulenevaid negatiivseid mõjusid. Haljastu planeerimine võimaldas eraldada väikeelamute maa raudteest ja tootmistsoonidest ning oli ühtlasi negatiivseid mõjusid leevendavaks puhveralaks. Kuivõrd varem kehtestatud detailplaneeringuga on aga üldplaneeringu kohane väikeelamute maa tänaseks ümberplaneeritud ärimaaks, puudub niisugusel kujul haljaspühvri rajamiseks otsene vajadus. Arvestades ka, et kinnistul Randvere tee 1b asuva haljastu nr 20 alguspunkt, mille asukoht määrati kavatsusega siduda haljastu Viimsi Mõisapargi territooriumiga, on hoonestatud, mistõttu pole rohealade sidusus tehniliselt võimalik, ja lisaks asjaolu, et tee-äärsed alad on varasema detailplaneeringuga määratud samuti hoonestatavateks, jääks haljastu raudtee ja ärihoonete tagahoovi vahelisele alale, kus selle avaliku kasutamise võimalused oleksid suhteliselt piiratud. Linnaehituslikust seisukohast oleks otstarbekas haljastust planeerida linnaruumi ja kavandatava hoonemahu liigendamiseks pigem Randvere tee poolsele küljele või hoonestuse vahele.

Planeeritava ala tähtsuse määrab lisaks muudele teguritele ka selle aukoht linnaruumis. Kuna planeeringuala asub valla sissesõiduvärvavas, peab detailplaneeringu lahendus looma eeldused esindusliku ja arhitektuurselt kvaliteetse ärikeskuse rajamiseks. Planeeringualast teisel pool Randvere teed asub 12,2 hektari suurune roheala – Viimsi mõisa park, mistõttu on vald seisukohal, et üldplaneeringute kohase haljastu nr 20 likvideerimine ei avalda looduskeskonnale märkimisväärset negatiivset mõju, eriti arvestades, et detailplaneeringuga nähakse ette selle asendamine linnalisse keskkonda sobituva haljastusega. Selleks on detailplaneeringuga määratud alad, mis tuleb haljastusprojekti alusel kujundada, kusjuures on peetud oluliseks just Randvere tee poolse haljastuse kavandamist, mis peab tagama hoonemahu liigendatuse. Lubatud on kasutada ka konteinerhaljastust, sealhulgas hoone fassaadidel. Planeeringuala haljaspinna osakaal peab olema vähemalt 10%. Haljastuse projekteerimisel on detailplaneeringuga antud lisaks soovitus kasutada tänavaruumis ja platsidel paadikujulisi betoonvaase lillede paigutamiseks ja näiteks vaalakujulisi skulptuure, mis on Viimsi valla tänavapildis valla identiteedi kandjad.

Kokkuvõttes on vald seisukohal, et uue äri- ja kaubanduskeskuse rajamine, millega kaasneb üldplaneeringute muutmise vajadus, avaldab valla edasisele arengule positiivset mõju nii majanduslikust, sotsiaalsest kui ka kultuurilisest aspektist ning seda seisukohta toetab ka Viimsi Vallavolikogu 09.10.2014. a otsusega nr 16 kinnitatud „Viimsi valla arengukava 2014 – 2020“, kus on sedastatud, et Viimsi vallas on tulenevalt selle asukohast head eeldused kaubandusega seotud töökohtade loomiseks, samuti suurendab ettevõtluse laiendamine kohapeal elanike paiksust ning vähendab pendelrännet, mille tulemusena kasvab kohapealne ostunõudlus ja väheneb transpordikoormus Tallinna suunal. Haljastu nr 20 säilitamine üldplaneeringuga määratud kujul ei kaalu valla hinnangul üle äri- ja kaubanduskeskuse rajamisega kaasnevat positiivset sotsiaalset mõju.



Detailplaneeringu elluviimiseks ja „Ehitusseaduse“ §-s 13 sätestatud valla kohustuste üleandmiseks sõlmiti Tallinna notari Tarvo Puri notaribüroos 7.11.2014. a leping, mille kohaselt kohustub Arendaja omal kulul projekteerima ja rekonstrueerima planeeringu alasse jääva „Laeva tee lõigu“; välja ehitama ringtee Randvere teel; ehitama bussitaskud ja valgustatud ootepaviljonid (2 tk), s.t mõlemale poole Randvere tee äärde; rajama kergliiklustee Randvere teelt Laidoneri parki Mõisapargi teeni; rekonstrueerima kergliiklustee Randvere tee ääres, mis külgneb planeeringu alaga; rekonstrueerima väljasõidu tee Randvere teel planeeringuala kagu nurgas. Lisaks kohustub Arendaja ohtlike veoste ohutu väljasõidu tagamiseks Milstrandi teelt Randvere teele rajama liikluskorralduse prioriteedisüsteemi, mis tagab Milstrandi territooriumilt väljuvatele ohtlike aineid vedavatele veokitele liiklemise ainuõiguse Milstrandi teel sõidu suunaga Randvere teele sel viisil, et tõkkepuuga on välistatud nii kaubanduskeskusest väljuvate kui sinna sisenevate sõidukite jõudmine Milstrandi teele ajal, mil Milstrandi territooriumilt väljub ohtlikku ainet vedav veok. Prioriteedisüsteemi ei rakendata, kui Milstrandi territooriumil lõpetatakse ohtlike ainete käitlemine.

Vastavalt Vallavolikogu maa- ja planeerimiskomisjoni 4.11.14. a koosoleku protokollilisele otsusele vallavalitsusel korraldada Arendaja kaasamine kunstiaiese (skulptuur vms) püstitamisel krundile või hoone fassaadile Randvere tee poolisel küljel, vastavalt vallavalitsuse poolt väljastatavale lähteülesandele, millega määratakse taiese asukoht ja muud parameetrid. Lisaks eeltoodule ning Vallavolikogu keskkonna- ja heakorrakomisjoni 5.11.14. a koosoleku protokollilise otsuse alusel kohustub Arendaja teostama asendusistutuse vähemalt 1/5 ulatuses planeeritaval territooriumil varem mahavõetud puude mahust (s.o ca 20 % planeeritavast ärimaast), mille täpne ulatus ja paigutus määratakse haljastusprojektiga, mis on kohustuslik esitada koos hoone ehitusprojekti esitamisega ehitusloa taotlemisel.

Arendaja kohustub nimetatud kohustused täitma hiljemalt enne detailplaneeringu kohaselt ehitatavale ärihoonele kasutusloa taotlemist.

Detailplaneeringu menetlust kajastav dokumentatsioon, sealhulgas koopiad ajalehtedes ilmunud kuulutustest, tähtkirjad puudutatud isikutele, kirjavahetus vastuväiteid esitanud isikutega, haldusaktid, kooskõlastused, Harju maavanema 29.10.2014. a kiri nr 7/2014/3035 (registreeritud valla dokumendiregistris 29.10.2014. a numbriga 10-10/6369), millega maavanem andis seisukoha vastuväidete kohta ja heakskiidu detailplaneeringu kehtestamiseks ning muud asjassepuutuvad dokumendid on köidetud detailplaneeringu kausta, mis asub Viimsi Vallavalitsuse arhiivis ja on huvilistele etteteatamisel kättesaadav aadressil: Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, 74001.

Arvestades eeltoodud asjaolusid ja kaalutlusi ning aluseks võttes „Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse“ § 3 punkti 1, § 6 lõike 1 ja § 22 lõike 1 punkti 33, „Planeerimisseaduse“ § 24 lõike 3 ja „Viimsi valla ehitusmääruse“ § 2 punkti 7, Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Viimsi vallas, Miiduranna külas, Randvere tee 1a ja 3, Väike-Madise, Lepiku, Uustalu, Kasti ja Suur-Madise katastriüksuste detailplaneering (Linnaruumi OÜ töö nr 11/12), millega moodustatakse üks 31 153 m² suurune ärimaakrunt ja üks 1160 m² suurune tee- ja tänavamaa krunt ning määratakse krundi ehitusõiguse kaubandus-, teenindus- ja vabaajakeskuse ehitamiseks, ehitusaluse pindalaga 24 000 m² maa peal ja 26 890 m² maa all, suurima lubatud kõrgusega 14 meetrit (3 maapealset korrust) ja üks maa-alune korrus. Hoone suletud brutopind on 48 000 m² maa peal ja 26 890 m² maa all.
2. Detailplaneeringu alasse jäävad teed, ristmikud jm liikluspinnad ehitab arendaja omal kulul, vastavalt Tallinna notari Tarvo Puri notaribüroos 11.11.2014. a sõlmitud lepingule reg.nr. 2-10.2/473.

3. Otsus avaldada ajalehes Viimsi Teataja ja Viimsi valla veebilehel.
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.

Priit Robas
Vallavolikogu esimees

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a series of loops and a trailing line.