

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

13. märts 2018 nr 21

Pärnamäe külas, kinnistute Lauka tee 10, Lauka tee 12, Lauka tee 14, Turba tee 7, Turba tee 9, Turba tee 11, Turba tee 13, Turba tee 15 ja Turba tee detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine

Pärnamäe külas, kinnistute Lauka tee 10, Lauka tee 12, Lauka tee 14, Turba tee 7, Turba tee 9, Turba tee 11, Turba tee 13, Turba tee 15 ja Turba tee detailplaneeringuga on hõlmatud 1,7 hektari suurune ala, mis asub Pärnamäe külas, Soosepa raba ja Lauka tee vahelisel maa-alal ja mis on osa Viimsi Vallavolikogu 21.01.2014 otsusega nr 3 kehtestatud Kuremarja tee 14 detailplaneeringust. Käesoleva otsusega vastuvõetava detailplaneeringuga määratakse uus krundijaotus ning varasema kaheksa üksikelamukrundi asemel planeeritakse kuus kaksikelamukrunti. Ühtlasi määratakse kruntide ehitusõigus kaksikelamute ehitamiseks. Võrreldes kehtiva detailplaneeringuga, lisandub planeeringualale neli eluasemekohta.

Planeeritav ala asub Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasel väikeelamute maa juhtotstarbega alal, kus kaksikelamukrundi vähim lubatud suurus vastavalt üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (Elamuehituse Teemaplaneering) peatükile 4.2 on 2 250 m². Detailplaneering algatati Viimsi Vallavalitsuse 14.07.2015 korraldusega nr 1 267 üldplaneeringu kohasena, kuid menetluse käigus jõuti lahenduseni, kus planeeringuliselt ning maakorralduslikult loogilise ja ruumiliselt sobivaima krundijaotuse korral jäävad krundid Elamuehituse Teemaplaneeringuga nõutust väiksemad. Detailplaneeringus on kruntide planeeritavad suurus vahemikus 1 819 m² kuni 2 201 m², Elamuehituse Teemaplaneeringu kohaselt on planeeritava ala piirkonnas krundi vähim lubatud suurus 2 250 m². Teisalt tuleneb otsus kokkuleppest planeeritava maa omanikuga, kes nõustus mainitud krundijaotuse heakskiitmisel talle kuuluva kinnistu Raudtee R1 koormamisega ÜVK trasside rajamiseks ning liigilt üldisema planeeringu detailplaneeringuga muutmine on kompromiss.

Detailplaneeringu eesmärk ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“ (Rohevõrgustiku Teemaplaneering). Planeeritava ala lääneserv jääb osaliselt rohevõrgustiku puhveralale, kus kruntide hoonestamine võib toimuda vastavuses üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbega ja Elamuehituse Teemaplaneeringu tingimustel. Ka Rohevõrgustiku Teemaplaneeringu seletuskirja 2.2.2.4 „Maakasutus- ja ehitustingimused rohevõrgustiku puhveralal“ kohaselt on puhveralal hoonestamiseks ettenähtud aladel eelistatud ja lubatud väikeelamute rajamine.

Kuivõrd pärast krundijaotuse muutmist ja Elamuehituse Teemaplaneeringuga nõutavast väiksemate kruntide moodustamist loetakse detailplaneeringut planeerimisseaduse (PlanS)

§ 142 lõike 1 punkti 2 kohaselt üldplaneeringut muutvaks, kuulub detailplaneeringu seadusekohaste menetlusotsuste vastuvõtmine PlanS § 142 lõike 2 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 kohaselt volikogu pädevusse. Detailplaneeringule koostati keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, mille järelduste põhjal jättis Viimsi Vallavolikogu 29.08.2017 otsusega nr 55 KSH algatamata. Seisukohale, et kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju, asus 14.07.2017 kirjaga nr 6-5/17/7607-2 ka Keskkonnaamet. Otsusest teavitati avalikkust 1.09.2017 ajalehes „Viimsi Teataja“ ja 31.08.2017 Ametlikes Teadaannetes.

Detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamiseks korraldati 6.03.2017 vallamajas avalik arutelu, sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (24.02.2017) ja „Harju Elu“ (17.02.2017), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 20.02.2017 kirjaga nr 10-10/904. Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega ning tehnovõrkude valdajatega ja kooskõlastati Päästeameti Põhja päästekeskusega, misjärel esitati Harju maavanemale järelevalve teostamiseks. Maavanem asus 22.11.2017 kirjas nr 6-7/3046 seisukohale, et detailplaneeringu teiste riigiasutustega kooskõlastamine pole vajalik.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, planeerimisseaduse §-st 134, § 135 lõikest 1 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 3 ning arvestades, et detailplaneering vastab õigusaktidele ning valla ruumilise arengu eesmärkidele, samuti lähtudes Vallavolikogu maa- ja planeerimiskomisjoni ning keskkonna- ja heakorralduskomisjoni seisukohtadest, Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu ja esitada avalikule väljapanekule Viimsi vallas, Pärnamäe külas, kinnistute Lauka tee 10, Lauka tee 12, Lauka tee 14, Turba tee 7, Turba tee 9, Turba tee 11, Turba tee 13, Turba tee 15 ja Turba tee detailplaneering (Märt Penjam, Prefabhomes OÜ töö nr MK-01-10/2015), millega tehakse ettepanek üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ peatüki 4.2 kohase kaksikelamukrundi miinimumsuuruse 2 250 m² muutmiseks väiksemaks, kuue kaksikelamukrundi moodustamiseks, suurustega vahemikus 1 819 m² kuni 2 201 m², krundi ehitusõiguse määramiseks ühe kahekorruselise (H = 7,0 meetrit) kaksikelamu ehitamiseks, suurima lubatud ehitusaluse pindalaga 260 m².
2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
3. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ain Pinnonen

Vallavolikogu aseesimees