

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

31. märts 2015 nr 14

Viimsi alevikus, kinnistu Uus-Heldri
detailplaneeringu kehtestamine

Planeeritav ala hõlmab kinnistut Uus-Heldri (89001:010:2366), mis piirneb läänest Tulbiaia teega, põhjast ja idast kinnistuga Heldri I ja lõunast reformimata riigimaaga ning kinnistutega Nelgi tee 31, Nelgi tee 29, Nelgi tee 23/Raba pumpla, Uus-Andrese ja Vana-Madise. Planeeritav ala jääb kahe asustusüksuse – Viimsi aleviku ja Pärnamäe küla territooriumidele, kinnistu Pärnamäe külas asuv lõunapoolne osa jääb ühtlasi Soosepa raba ja Mäealuse maastikukaitseala koosseisu.

Planeeritava kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa, kehtiva Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve on samuti maatulundusmaa (põllumajandusmaa), koostatava Viimsi aleviku ja lähiala üldplaneeringuga on planeeritava ala ja seda ümbritseva territooriumi maakasutuse juhtotstarbeks määratud väikeelamumaa, sest maa-ala pole aastakümneid kasutatud põllumajanduslikul otstarbel ja ka ümbritsev keskkond on aastate jooksul kujunenud elukeskkonnaks, mistõttu pole planeeritaval kinnistul enam ka põllumajanduslikku potentsiaali.

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on maa-ala jagamine kruntideks, kruntide piiride, sihtotstarvete ja ehitusõiguse määramine, haljasala asukoha määramine, tehnovõrkude asukoha määramine ning teedevõrgu ja liikluskorralduse lahendamine, vastavalt „Planeerimisseaduse“ (PlanS) § 9 lõigetes 1–6, 8 ja 9 sätestatule.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kümne elamukrundi, ühe transpordimaa krundi ja kahe üldmaa krundi moodustamine, ehitusõiguse määramine kümne üksikelamu ja abihoone ehitamiseks ning avalikult kasutatava puhkeala-pargi moodustamine, mis antakse koos transpordimaaga tasuta valla omandisse.

Detailplaneering algatati kinnisasja omaniku taotluse alusel Viimsi Vallavolikogu 26.06.2013. a otsusega nr 40, sama otsusega kinnitati lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks ja jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Otsuse vastuvõtmisest teavitati avalikkust, naaberkinnisasjade omanikke ja teisi huvitatud isikuid „Planeerimisseaduse“ (PlanS) § 11 lõikes 3 ja § 12 lõigetes 1, 5, 6 ettenähtud korras kirjalikult ning ajalehtede „Viimsi Teataja“ (16.08.2013. a) ja „Harju Elu“ (9.08.2013. a) vahendusel. Lisaks oli informatsioon kättesaadav valla kodulehel. Detailplaneeringu lahendus valmis koostöös planeeritava kinnisasja omanikuga ja tehnotrasside valdajatega ning detailplaneering kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästkeskusega, Põllumajandusameti Harju Keskusega ja Harju maavanema 27.02.2014. a. kirjas nr 6-7/2014/920 toodud ettepanekute alusel Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooniga, lisaks arvestati teiste maavanema ettepanekutega.

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavolikogu 19.08.2014. a otsusega nr 54, misjärel korraldati planeeringu avalik väljapanek. Avalik väljapanek toimus Viimsi vallas PlanS § 19 punkti 4 kohaselt neli nädalat (perioodil 22.09.2014. a kuni 19.10.2014. a), lisaks oli detailplaneering kättesaadav veebilehel (<http://www.viimsivald.ee/11021/>). Avalikust

väljapanekust teavitati avalikkust ajalehtede „Viimsi Teataja“ (12.09.2014. a) ja „Harju Elu“ (12.09.2014. a) vahendusel, puudutatud isikuid teavitati tähtkirjaga. Avalikul väljapanekul esitas naaberkinnisasja omanik Margus Valdes detailplaneeringu kohta vastuväite, millele vald andis oma seisukoha tähtkirjaga ning milles teatati ka avaliku arutelu toimumise aeg ja koht. Avalikul arutelul, millest informeeriti avalikkust ajalehtede „Viimsi Teataja“ (21.11.2014. a) ja „Harju Elu“ (21.11.2014. a) vahendusel, osales ka vastuväite esitanud isik ja arutelu käigus lepidi kokku detailplaneeringu seletuskirja täiendamises, mille tulemusel loobus hr Valdes esitatud vastuväitest (registreeritud valla dokumendiregistris 10.12.2014. a numbriga 10-10/4967-4). Vastuväite esemeks oli olemasoleva drenaažisüsteemi perspektiivne ühendamine Uus-Heldri kinnistule rajatava sademeveetorustikuga ja sellega tasuta liitumise tingimuste sätestamine, samuti Tulbiaia tee äärse kuuseheki säilitamise kohustus. Arvestades, et detailplaneeringuga tehakse ettepanek liigilt üldisemate planeeringute muutmiseks, paluti Harju maavanemat anda heakskiit detailplaneeringu kehtestamiseks. Harju maavanem, arvestanud detailplaneeringu vastavust Harju maakonna teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ ning kontrollinud detailplaneeringu koostamisele esitatavate seadusest tulenevate nõuete täitmist, andis 20.01.2015. a kirjaga nr 6-7/299 (registreeritud valla dokumendiregistris 20.01.2015. a numbriga 10-10/7387-1) heakskiidu detailplaneeringu kehtestamiseks.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks maatulundusmaast väikeelamute maaks ja sellega kaasnevalt sisaldab detailplaneering vastuolu ka üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (Elamuehituse Teemaplaneering), kuivõrd viimasega on sätestatud, et kõik elamud Viimsi vallas peavad asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal. Kõigis teistes aspektides aga järgitakse Elamuehituse Teemaplaneeringuga sätestatud tingimusi. Maakasutuse juhtotstarbe muutmise muudetakse ühtlasi ka üldplaneeringu teemaplaneeringut „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, mille kohaselt võib rohevõrgustiku puhveralal, kus planeeritav ala asub, maakasutust muuta ainult vastavalt kehtiva üldplaneeringuga määratud maakasutusele (näiteks võtta kasutusele reservmaa), tagades sealjuures rohevõrgustiku koridori toimimise, või maatulundusmaaks, haljasalaks, pargiks vms haljastuse olemasolu tagaval viisil kasutatavaks üldmaaks, veekogu maaks või kaitsealuseks maaks. Liigilt üldisemate planeeringute muutmist peab kohalik omavalitsus põhjendatuks, sest käsitletav ala pole kogu Eesti taasiseseisvumise perioodil olnud põllumaana kasutuses ning planeeritavat ala ümbritsev piirkond on muutunud elukeskkonnaks. Seetõttu pole ka ette näha, et maad võidaks edaspidi kasutada põllumajanduslikul otstarbel. Detailplaneeringuga on avalikes huvides lahendatud ka ühenduse loomine Soosepa rabamaastikuga ning planeeringuala kaguossa kavandatud puhkealana toimiv roheala-park, kuhu on ette nähtud ka virgestusrada. Kõik planeeringuala avalikult kasutatavad teed, tänavavalgustuse ja avaliku haljastuse, s.h üle Mähe oja planeeritud kergliiklussilla, rajab notariaalse leppe kohaselt arendaja ning annab loetletud rajatised tasuta munitsipaalomandisse. Ühtlasi kohustub arendaja andma tasuta valla omandisse planeeritava kinnistu (detailplaneeringu põhijoonisel pos nr 13), mis on ette nähtud kraavi teenindamiseks ja millel on sademevee ärajuhtimise seisukohalt oluline roll.

Detailplaneeringu menetlust kajastav dokumentatsioon, sealhulgas koopiad ajalehtedes ilmunud kuulutustest, tähtkirjad puudutatud isikutele, kirjavahetus vastuväiteid esitanud isikuga, haldusaktid ja kooskõlastused on köidetud detailplaneeringusse, mis asub Viimsi Vallavalitsuse arhiivis ja on huvilistele etteteatamisel kättesaadav aadressil: Viimsi vald, 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

otsustab:

1. Kehtestada Viimsi vallas, Viimsi alevikus, kinnistu Uus-Heldri detailplaneering (Redman OÜ töö nr DP01-13), millega tehakse ettepanek kehtiva Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks maatulundusmaast elamumaaks ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ peatüki 4.1 muutmiseks planeeritava ala ulatuses osas, mis sätestab, et kõik elamud Viimsi vallas peavad asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal, ning üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ muutmiseks osas, millega on sätestatud, et rohevõrgustiku puhveralal võib üldplaneeringuga määratud maakasutust muuta ainult maatulundusmaaks, üldmaaks, veekogu maaks või kaitsealuseks maaks, ja jaotatakse kinnistu kümneks üksikelamukrundiks, üheks transpordimaa krundiks ja kaheks üldmaa sihtotstarbega katastriüksuseks Mähe ojale ja Soosepa raba äärsele puhkealale, ning määratakse elamukrundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja abihoone ehitamiseks, suurima lubatud ehitusalune pindalaga kuni 300 m² ja põhihoonete kõrgusega kuni 8,5 meetrit (2 korrust), abihoonete kõrgus on kuni 5,0 meetrit.
2. Detailplaneeringu kohased teed, tänavavalgustuse ja avaliku haljastuse kohustub arendaja välja ehitama vastavalt Tallinna notar Priidu Pärna notaribüroos 17.02.2015. a sõlmitud lepingule 623.
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

