

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

22. mai 2018 nr 277

Pärnamäe külas, kinnistute Pärnamäe tee 186 ja Pärnamäe tee 188 detailplaneeringu kehtestamine

Käesoleva korraldusega kehtestatava detailplaneeringuga on hõlmatud Pärnamäe külas Pärnamäe tee äärsel klindipealsel alal asuvad ärimaa ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistud Pärnamäe tee 186 ja Pärnamäe tee 188. Planeeringuala suurus on 3 891 m² ja see piirneb loodest ärimaa sihtotstarbelise kinnistuga Pärnamäe tee 190, kirdest, idast ja kagust reformimata riigimaaga ning lõunast, edelast ja läänest Pärnamäe teega. Detailplaneeringuga muudetakse osaliselt Viimsi Vallavolikogu 18.01.2011 otsusega nr 6 kehtestatud „Järsaku ja Vainu maauksuste detailplaneeringut“ (edaspidi „Senine Detailplaneering“), millega määrati ehitusõigus kahe kolmekorruselise ärihoone ehitamiseks, suurima lubatud ehitusaluse pindalaga kokku 1 479 m². „Senise Detailplaneeringu“ kohane kaitsehaljastuse maa krunt, kuhu on kavandatud vaateplatvorm ja Mäealuse maastikukaitsealale viiv trepp, ja mis asub reformimata riigimaal, käesoleva korraldusega kehtestatava detailplaneeringu alasse ei kuulu ning pärast detailplaneeringu kehtestamist jääb „Senine Detailplaneering“ nimetatu osas kehima. Detailplaneeringu kehtestamisel jõustuvad planeeringu kohased muudatused kinnistutel Pärnamäe tee 186 (89001:010:3677) ja Pärnamäe tee 188 (89001:010:2588).

Detailplaneering vastab „Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu“ kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on äri- ja büroohoonete maa. Planeeringualale ulatub üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohane haljastu nr 24, samas detailplaneering liigilt üldisema planeeringuga vastuolu ei sisalda, kuivõrd maa-ala on olnud aastakümneid hoonestatud ja tootmismaana kasutuses ning sellel on kehtiv ehitusõigus.

Detailplaneeringuga liidetakse planeeringualal asuvad kinnistud ning moodustatakse üks ärimaa sihtotstarbega krunt, ühtlasi määratakse krundi ehitusõigus ühe äri- ja büroohoone ehitamiseks. Ärihoone on detailplaneeringu kohaselt kavandatud neljakorruseline ning sellele lisandub üks maa-alune korrus. Ärihoone maapealse mahu suurim lubatud kõrgus on 15 meetrit (abs 67.30 meetrit), hoone kõrgeim lubatav ± 0.00 (esimese korruse põrandapind) absoluutkõrgus on 52.30 meetrit. Hoonete arv krundil on üks ja suurim lubatud ehitusalune pindala hoone maapealsel osal on 1 650 m², hoone maa-alusel osal 3 050 m². Parkimine on lahendatud nii hoone maa-aluses mahus, kus detailplaneeringu kohaselt on ettenähtud 72 parkimiskohta, kui ka hoone esimesel korrusel, kuhu on lahendatud 56 parkimiskohta. Ärihoone on kavandatud leevendama vallasiseste äripindade puudumisest põhjustatud igapäevast sunnitud pendelrännet Viimsi ja Tallinna vahel ning loodetavalt leiab suur hulk valla ettevõtjaid rajatavasse ärihoonesse omale vajaliku kontoripinna, sealhulgas elanikud kodulähedase töökoha. Detailplaneeringuga kavandatud tegevus on mõeldud avaldama positiivset mõju ettevõtluskeskkonnale, see omakorda aitab kaasa nii majandusliku kui ka sotsiaalse arengu edenemisele ning eeldatavalt väheneb liiklusvoogude muutusega seonduvalt saastekoormus keskkonnale.

Kuivõrd Detailplaneering on üldplaneeringu kohane, on menetlusotsuste vastuvõtmine Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4

punkti 2 kohaselt vallavalitsuse pädevus. Detailplaneering algatati Viimsi Vallavalitsuse 09.05.2017 korraldusega nr 311, sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (02.06.2017) ja „Harju Elu“ (22.06.2017), puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 22.05.2017 kirjaga nr 10-10/2415. Detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamiseks korraldati vallamajas 21.08.2017 avalik arutelu, millest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (04.08.2017) ja „Harju Elu“ (04.08.2017), puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 21.08.2017 kirjaga nr 10-10/3693. Avalikul arutelul osales hulgaliselt kohalikke elanikke, kes avaldasid vastuseisu kavandatava hoone kõrgusele ning soovi kehtiva detailplaneeringuga määratud kõrguse säilitamiseks. Ka väljendati muret liikluskoormuse kasvust põhjustatud teede läbilaskevõime ja ohutuse tagamise pärast. Avalikul arutelul tehtud ettepanekust lähtudes vähendati hoone korruste arvu ühe korruse võrra.

Detailplaneering koostati koostöös tehnotrasside valdajatega ja planeeringuala kinnisasja omanikuga ning kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästkeskusega. Detailplaneeringu koostamiseks teostati kaks uuringut: „Radoonitaseme mõõtmise raport“ (Radoonitõrjekeskus OÜ, 2017) ja „Ehitusgeoloogilise uurimistö aruanne“ (Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ, töö nr GE-2247, märts 2017). Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 23.01.2018 korraldusega nr 19 ning esitati avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus vallamajas perioodil 19.02.2018 kuni 05.03.2018, selle kohta avaldati teave ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (09.02.2018) ja „Harju Elu“ (09.02.2018), puudutatud isikuid, s.h avalikul arutelul osalenuid, teavitati vallavalitsuse 06.02.2018 kirjaga nr 10-10/760. Informatsioon avaldati lisaks valla kodulehel: <http://www.viimsivald.ee/parnamae-kula-kinnistute-parnamae-tee-186-ja-parnamae-tee-188-detailplaneering/>. Avalikul väljapaneku kestel ei esitatud detailplaneeringu kohta kirjalikke arvamusi.

02.04.2018 e-kirjaga esitas L. Kasemaa vallavalitsusele teabenõude, küsimusega millal toimub detailplaneeringu avalik arutelu. Vallavalitsus teatas, et lähtudes planeerimisseaduse § 136 lõikest 2 avalikku arutelu ei korraldata ja et detailplaneering on kavas esitada vallavalitsuse istungile kehtestamiseks pärast detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga notariaalse lepingu sõlmimist detailplaneeringu kohaste ehituskohustuste ja servituutide tagamiseks. Hr. Kasemaa, vastates vallavalitsuse seisukohale, avaldas et avaliku arutelu korraldamine on tema hinnangul vajalik, viidates kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse redaktsiooni § 1 lõikele 2 (*märkus*: L. Kasemaa on oma kirjas ekslikult viidanud sama paragrahvi lõikele 1), mille kohaselt on seaduse eesmärk tagada võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid arvestavate tingimused säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamiseks, ruumiliseks planeerimiseks, maakasutuseks ning ehitamiseks. Samas lisas ta kirjale koopia avalikust pöördumisest, millele on kogutud sada allkirja piirkonna elanikelt ja mis olla väidetavalt saadetud juba 2017 oktoobris (edaspidi „Pöördumine“). Küsimust arutati vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 04.04.2018 istungil, kus esmalt nenditi, et vallavalitsusel seni puudus teave „Pöördumise“ oktoobrikuus esitamise kohta ning asjas kujundati seisukoht, et kuivõrd avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi ei esitatud, detailplaneeringut on pärast eskiislahendust tutvustavat avalikku arutelu elanike ettepanekute alusel muudetud, vähendades ärihoone kõrgust ja korruselisust, liikluskorraldust on täiendatud ning ohutuse tagamiseks lisatud aeglustusrada, siis pole otstarbekas ega vajalik avalikku arutelu korraldada. Lisaks tuleb arvesse võtta, et ka detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik ise on korrigeeritud detailplaneeringu lahendust tutvustanud MTÜ Pärnamäe Külaselts üldkoosolekul 02.10.2017. Vallavalitsus on seisukohal, et vald on teinud kõik vajaliku, et puudutatud isikuid detailplaneeringu menetlusse õigeaegselt kaasata, kõigile, kes on avaldanud soovi, on saanud menetluses osaleda, isikuid on nõuetekohaselt informeeritud, teave on olnud valla kodulehel kogu menetluse vältel kättesaadav ja puudutatud isikute ettepanekuid on menetluse käigus tasakaalustatult arvestatud ning hoone korruselisust ja

kõrgust vähendatud. Kuna detailplaneeringu avalikul väljapanekul keegi täiendavaid arvamusi ei esitanud, puudub põhjendatud vajadus veelkordse avaliku arutelu korraldamiseks.

Isikul ei saa olla kaitsvat usaldust teda ümbritseva keskkonna muutumatuna püsimiseks ega õigustatud ootust kõigi tema esitatud ettepanekutega arvestamiseks. Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud kehtivatest üldplaneeringutest ja Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasest maakasutuse juhtotstarbest, mis on ärimaa ja mida eraldab üldplaneeringu kohasest elamumaast ning väljakujunenud elurajoonist ca 23 meetri laiune sõidutee. Ärimaa ja elamukruntide hoonestusalade vaheline kaugus on valdavalt 50 meetrit. Planeeringu lahenduse väljatöötamisel arvestati ka asjaolu, et kavandatava ärihoone vastas üle Pärnamäe tee asuvatel elamukruntidel on „Vainu-1 maaüksuse osalise detailplaneeringuga“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 12.06.2001 otsusega nr 140) ja „Allika-2 maaüksuse detailplaneeringuga“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 14.05.2002 otsusega nr 86) määratud ehitusõigus kolmekordsete elamute ehitamiseks, mille suurim lubatud kõrgus maapinnast on samuti 15,0 meetrit. Seega pole kontaktalas asuvatel hoonetel kõrguslikust seisukohast erinevust, erinevus seisneb korruselisuses, kui võrd ärihoone esimesele korrusele on kavandatud parkimine, mistõttu on see madalam ning korruste arv kokku neli. Detailplaneeringu koostamisel on kaalutud ka lahenduse sobivust ja kuna ärihoone Pärnamäe tee poolne fassaad on ligikaudu 100 meetrit pikk, on detailplaneeringuga esitatud nõue fassaadi liigendamiseks, jagades hoone mitmeks omavahel seotud mahuks. Detailplaneeringu koostamisel on juhitud seadustest, liigilt üldisematest planeeringutest, proportsionaalsuse põhimõttest ja võrdse kohtlemise põhimõttest ning siinjuures on omavalitsus kaalunud, kas detailplaneeringu elluviimisega kaasnev kasu laiemalt kaalub üle üksikisiku subjektiivselt tajutavad õigused. Detailplaneering antud juhtumil kellegi seaduslikke õigusi ei kahjusta, samas iga detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad muutused ümbritsevas keskkonnas, mistõttu on mõistetav ka osade inimeste tundlikkus neid vahetult ümbritseva harjumuspärase keskkonna muutumise pärast. Kõnealuses asjas on vald seisukohal, et detailplaneeringu kehtestamisega kaasnev võimalus edendada ettevõtluskeskkonda valla territooriumil on sedavõrd olulise kaaluga, et lubada koostada üldplaneeringu kohane detailplaneering neljakorruselise ärihoone ehitamiseks. Detailplaneeringu puhul hindab vald oluliseks ka selle positiivset mõju uute vallasiseste töökohtade loomise võimaldamisele ja mitmekülgse maakasutuse realiseerimisele seni väga monofunktsionaalses Viimsis, ning see omakorda aitab leevendada autostumisega kaasnevat negatiivset mõju keskkonnale laiemalt. Liikluskorralduslikust ja turvalisust suurendavast aspektist näeb detailplaneering ette Pärnamäe teele lisaraja (aeglustusraja) ja ühise mahasõidu, mis tähendab, et mahasõitude arv võrreldes kehtivate detailplaneeringutega väheneb. Koostamisel on Vehema tee projekt, millega muuhulgas lahendatakse Vehema tee ja Pärnamäe tee ristmik, arvestades sealhulgas kavandatavast ärihoonest tulenevat, täiendavalt on projekteeritud ka pöörderajad ja kiirendusrada Tallinna suunal. 2018. aastal ehitatakse valmis Vehema tee rekonstrueerimise I etapp, lõigul Aiandi tee kuni Tulbiaia tee, ülejäänud lõik kuni Pärnamäe teeristmikuni aastal 2019. Seega, projekti elluviimisel muutub Pärnamäe tee ohutumaks.

Detailplaneeringu kohase mahasõidu planeeritavatele kruntidele rajab 08.12.2015 sõlmitud kokkuleppele (registreeritud valla majanduslepingute registris 14.12.2015 numbriga 2-10.1/503) kohaselt planeeritava kinnistu omanik omal kulul, 17.04.2018 sõlmiti Tallinna notar Priidu Pärna notaribüroos isiklike kasutusõiguste seadmise leping ja kokkulepped ehituskohustuste täitmiseks (registreeritud valla notariaallepingute registris 18.04.2018 numbriga 2-10.2/251).

Eeltoodu alusel ja juhitud kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 139 lõikest 1 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktide 2 ja 3 ning arvestades, et detailplaneering vastab seadustele ja muudele õigusaktidele ning valla ruumilise arengu eesmärkidele:

1. Kehtestada Viimsi vallas, Pärnamäe külas, kinnistute Pärnamäe tee 186 ja Pärnamäe tee 188 detailplaneering, vastavalt Viimsi Haldus OÜ tööle nr 08-17 (väljatrükk 10.01.2018), millega moodustatakse üks 3 891 m² suurune ärimaa sihtotstarbega krunt ja määratakse krundi ehitusõigus ühe neljakorruselise äri- ja büroohoone ehitamiseks. Ärihoone suurim lubatud maapealne kõrgus maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 15,0 meetrit, hoone suurim lubatud sügavus on 3,3 meetrit (1 maa-alune korrus). Suurim lubatud ehitusalune pindala on hoone maapealselt osal 1 650 m², maa-alusel osal 3 050 m².
2. Detailplaneeringu kohase mahasõidu planeeritavatele kruntidele rajab 08.12.2015 sõlmitud kokkuleppele (registreeritud valla majanduslepingute registris 14.12.2015 numbriga 2-10.1/503) kohaselt planeeritava kinnistu omanik omal kulul. 17.04.2018 sõlmiti Tallinna notar Priidu Pärna notaribüroos isiklike kasutusõiguste seadmise leping ja kokkulepped ehituskohustuste täitmiseks (registreeritud valla notariaallepingute registris 18.04.2018 numbriga 2-10.2/251), mille kohaselt kohustub detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik rajama avalikult kasutatava tee (mahasõidu) koos servituudi alaga piirneva aeglustusrajaga ja kergliiklustee ning sellega seotud rajatised.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
4. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Siim Kallas
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Merit Renlund
jurist vallasekretäri ülesannetes