

# VIIMSI VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Viimsi

16. mai 2017 nr 320

Pärnamäe küla, kinnistu Puukooli  
detailplaneeringu kehtestamine

Planeeritav kinnistu asub kahe asutusüksuse – Pärnamäe küla ja Viimsi aleviku – piiril, kus valdavaks maakasutuseks on väikeelamute maa. Naaberkrundil, kinnistust ca 100 meetri kaugusel läänesuunal, asub tegutsev tootmisettevõte, mille tegevusest pole naaberaladele negatiivset mõju täheldatud. Planeeringuala piirneb elamukruntidega Vehema tee 24, Vehema tee 26, Vehema tee 28, Lageda põik 6, Lageda põik 5 ja Tulbiaia põik 3 ning juurdepääs planeeringualale toimub Lageda põiktee kaudu. Planeeritaval alal on aastaid tegutsenud puukool, mistõttu on maa-alale varem kehtestatud detailplaneeringuga määratud krundile maatulundusmaa sihtotstarve. Kuivõrd puukool on oma tegevuse tänaseks lõpetanud ja kinnistu on ka võõrandatud, soovivad kinnistu uued omanikud maad edaspidi kasutada elamu ehitamise eesmärgil. Seetõttu on vajalik uue detailplaneeringu koostamine, et jagada kinnistu kaheks, moodustada kaks üksikelamukrunti ning määrata krundi ehitusõigus elamu ehitamiseks.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala piirkonna maakasutuse juhtotstarbeks valdavalt väikeelamute maa, kuhu on lubatud püstitada üksik-, kaksik- ja ridaelamuid. Üldplaneeringu teemaplaneeringu *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*. (Elamuehituse Teemaplaneering) kohaselt on üksikelamukrundi vähim lubatud suurus 1 500 m<sup>2</sup>. Kuivõrd detailplaneeringuga tehakse ettepanek 3 299 m<sup>2</sup> suuruse kinnistu jagamiseks kaheks üksikelamukrundiks ning kruntide ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramisel lähtutakse Elamuehituse Teemaplaneeringuga sätestatud nõuetest ja arvestades, et planeeritaval alal ei paikne ka üldplaneeringu teemaplaneeringu *Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad* kohaseid rohevõrgustiku alasid, vastab detailplaneering liigilt üldisematele planeeringutele.

Detailplaneeringuga moodustatakse kaks üksikelamukrunti, suurustega 1 590 m<sup>2</sup> ja 1 709 m<sup>2</sup> ning määratakse krundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala on vastavalt krundi suurusele 318 m<sup>2</sup> ja 342 m<sup>2</sup> (täisehitus 20%), elamute suurim lubatud kõrgus on 8,5 meetrit ja abihoonetel 5,0 meetrit.

Planeeritava ala kirdeserva jääb maaparandussüsteemi eesvool Mähe oja, millele peaks kohalduma looduskaitseaduse § 38 lõike 1 punkti 5 kohaselt 25 meetri laiune ehituskeeluvöönd ja veeseaduse § 29 lõike 2 punkti 2 kohaselt 10 meetri laiune veekaitsevöönd. Aegade jooksul on aga Mähe oja osaliselt torustatud (suures osas planeeritava kinnistuga põhjast piirnevas lõigus), mistõttu asus Keskkonnaamet ehituskeeluvööndi vähendamise taotluse läbivaatamisel 11.03.2016 kirjaga nr 7-13/16/2148-2 seisukohale, et kuivõrd kraavi tegelikkuses ei eksisteeri, pole ehituskeeluvööndi vähendamine antud tingimustes planeeringule vajalik.

Kuivõrd detailplaneering koostatakse üldplaneeringuga vastavuses, kuulub detailplaneeringu menetlus *Viimsi valla ehitusmääruse* § 3 (kehtis menetluse alguses) ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määrusega nr 17 vastu võetud „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktide 2 ja 3 kohaselt vallavalitsuse pädevusse.

Detailplaneering algatati planeeringu koostamisest huvitatud isiku Mart Kanguri 11.02.2014 taotluse nr 10-10/809 alusel Viimsi Vallavalitsuse 17.02.2015 korraldusega nr 243. Sellest

teavitati avalikkust ajalehtede *Viimsi Teataja* (13.03.2015) ja *Harju Elu* (13.03.2015) vahendusel, puudutatud isikuid informeeriti kirjalikult. Detailplaneering koostati koostöös planeeritava maa-ala kinnisaja omanikega ja tehnotrasside valdajatega ning vastavalt lähteülesande punktile 6 kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästkeskusega. Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 06.10.2015 korraldusega nr 1570 ja planeeringu tutvustamiseks korraldati vallamajas 11.04.2016 kuni 24.04.2016 avalik väljapanek. Avalikust väljapanekust teavitati avalikkust ajalehtedes *Viimsi Teataja* (25.03.2016) ja *Harju Elu* (24.03.2016), puudutatud isikuid teavitati Viimsi Vallavalitsuse 22.03.2016 kirjaga nr 10-10/1428.

Avalikul väljapanekul esitas Pärnamäe külavanem detailplaneeringu kohta vastuväite, planeeritavat kinnistut põhja-lõuna suunaliselt läbiva kraavi avatuna säilitamise nõudes, et kindlustada liigvee tõrgeteta ärajuhtimine. Vald edastas 12.05.2016 kirjaga nr 10-10/2034-1 vastuväidetele mittenoostuva seisukoha ning teatas 6.06.2016 toimuvast avalikust arutelust. Avalikkust teavitati arutelu toimumisest ajalehtedes *Viimsi Teataja* (20.05.2016) ja *Harju Elu* (20.05.2016), samuti oli informatsioon menetluse eri etappidest kättesaadav valla kodulehel, aadressil <http://www.viimsivald.ee/planeerimine-2/>. Avalikul arutelul jäid vastuväiteid esitanud isikud ja vald kraavi torustamise küsimuses erinevatele seisukohtadele, kuid pärast korduvat kirjavahetust valla ja vastuväiteid esitanud isikute vahel muudeti planeeringu lahendust selliselt, et vaidluse objektiks olnud kraav jääb detailplaneeringu kohaselt avatuks ning Pärnamäe külavanem edastas e-posti aadressilt siiri.visnapuu@energell.ee 02.05.2017 vallale kirja (registreeritud valla dokumendiregistris 08.05.2017 numbriga 10-10/2034-6) vastuväidetest loobumise kohta. Arvestades, et detailplaneeringut korrigeeriti vastuväiteid esitanud isikute ettepanekute alusel, mille tulemusel vastuväidetest loobuti, puudus vajadus ka planeeringu üle järelevalve teostamiseks.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse (redaktsiooni jõustumise kuupäev: 23.03.2014, redaktsiooni kehtivuse lõpp: 30.06.2015, avaldamismärge: RT I, 13.03.2014, 97) § 24 lõikest 3, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikest 1 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktidest 2 ja 3 ning arvestades, et detailplaneering vastab seadustele ja muudele õigusaktidele ning valla ruumilise arengu eesmärkidele:

1. Kehtestada Viimsi vallas Pärnamäe külas kinnistu Puukooli detailplaneering (Viimsi Valla Arenduskeskus OÜ projekt nr 03-15, väljatrükk: 13.01.2017), millega moodustatakse kaks üksikelamukrunti, suurustega 1 590 m<sup>2</sup> ja 1 709 m<sup>2</sup> ning määratakse krundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks. Üksikelamukrundi suurim lubatud ehitusalune pindala on vastavalt krundi suurusele 318 m<sup>2</sup> ja 342 m<sup>2</sup> (mis on 20% krundi pindalast), üksikelamute korruste arv on 2 ja kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist 8,5 meetrit, abihooned on ühekorruselised, kõrgusega kuni 5,0 meetrit. Kinnistu idapiiril paiknev avatud kraav säilitatakse.
2. Enne katastriüksuse jagamist sõlmida notariaalne eelleping juurdepääsutee ja tehnovõrkude servituudiala kohta ning teha vastav kanne kinnistusraamatusse.
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/*

Rein Loik  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Kristi Tomingas  
vallasekretär