

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

16. juuni 2015 nr 43

Rohuneeme küla, kinnistu Rohuneeme tee 148
detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneering hõlmab 3865 m² suurust kinnistut aadressiga Rohuneeme tee 148 ja sellega lõunas külgnevat reformimata riigimaad, millel paikneb teerajatis. Planeeritav ala asub poolsaare põhjaosas ning selle läänepiir külgneb vahetult Rohuneeme teega, põhjas ja idas kinnistuga Vana-Oti ning lõunas elamukruntidega Rohuneeme tee 146 ja Eigi I.

Planeeritav kinnistu on aastakümneid olnud kasutuses tootmismaana, kuivõrd sellel paikneb telefonijaam ning seetõttu on maa-ala kantud üldplaneeringusse samuti tootmismaana. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek tootmismaa juhtotstarbe muutmiseks väikeelamute maaks, sest kaasaegsed sidetehnilised lahendused ei vaja enam suurt hoonet ega territooriumi. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe valdava osa muutmise tootmismaast väikeelamute elamumaaks, kahe elamukrundi ja ühe tootmismaa krundi moodustamine ning krundi ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks. Üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe elamumaaks muutmise on seega tingitud maale parima võimaliku kasutusotstarbe määramise vajadusest sellisena, mis sobitaks ümbritsevate alade maakasutuse põhimõtetega ja on keskkonda kõige vähem koormav. Kuna piirkonna hoonestuses domineerivad elamud, on kinnistu maakasutuse muutmise elamumaaks parim võimalikest valikutest, eriti arvestades, et nimetatud piirkonnas puudub tootmismaale vastav kasutuspotentsiaal. Tootmismaaks jäetakse detailplaneeringu kehtestamisel üksnes 276 m² suurune krunt, kus paikneb ka edaspidi AS-i Elion sidekonteiner. Seoses eeltooduga tehakse muudatus ka üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ osas, mis puudutab elamute ehitamise lubatavust üksnes üldplaneeringuga määratud elamumaal.

Detailplaneering algatati kinnisasja omaniku taotluse alusel Viimsi Vallavolikogu 10.10.2013. a otsusega nr 87, millest teavitati avalikkust, naaberkinnisasjade omanikke ja teisi huvitatud isikuid planeerimisseaduse § 11 lõikes 3 ja § 12 lõigetes 1, 5, 6 ettenähtud korras kirjalikult ja ajalehtede „Viimsi Teataja“ (20.12.2013. a) ja „Harju Elu“ (10.01.2014. a) vahendusel. Detailplaneeringu eskiislahendust ja lähteseisukohti tutvustati Viimsi vallas 5.02.2014. a toimunud avalikul arutelul, millest informeeriti avalikkust „Viimsi Teataja“ (24.01.2014. a) ja „Harju Elu“ (24.01.2014. a) vahendusel, puudutatud isikuid informeeriti kirjalikult. Ühtlasi oli juurdepääs detailplaneeringule tagatud valla kodulehel kogu menetluse vältel.

Detailplaneeringu lahendus valmis koostöös planeeritava kinnisasja omanikuga ja tehnotrasside valdajatega ning kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästkeskusega, Maanteeametiga ja Maa-ametiga. Harju maavanem määras järelevalve käigus täiendava kooskõlastuse Terviseameti Põhja Talitusega, kes 13.10.2014. a. kirjaga nr 9.3-1/5038-4 detailplaneeringu kooskõlastas. Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavolikogu 27.01.2015. a otsusega nr 6 ning planeeringu tutvustamiseks korraldati avalik väljapanek.

Sellest teavitati avalikkust ajalehtede „Viimsi Teataja“ (13.02.2015. a) ja „Harju Elu“ (13.02.2015. a) vahendusel, puudutatud isikuid teavitati kirjalikult. Avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta kirjalikke ettepanekuid ega vastuväiteid.

Arvestades, et detailplaneeringuga tehakse ettepanek liigilt üldisemate planeeringute muutmiseks, palus vald planeerimisseaduse § 23 alusel Harju maavanemat anda heakskiit detailplaneeringu kehtestamiseks. Harju maavanem, kontrollinud detailplaneeringu koostamisele esitatavate seadusest tulenevate nõuete täitmist, andis 29.04.2015. a kirjaga nr 6-7/1634 (registreeritud valla dokumendiregistris 30.04.2015. a numbriga 10-10/1805-1) heakskiidu detailplaneeringu kehtestamiseks. Detailplaneeringu menetlust kajastav dokumentatsioon, sealhulgas koopiad ajalehtedes ilmunud kuulutustest, tähtkirjad puudutatud isikutele, haldusaktid ja kooskõlastused on köidetud detailplaneeringusse, mis asub Viimsi Vallavalitsuse arhiivis ja on huvilistele kättesaadav aadressil: Viimsi vald, Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, 74001.

Arvestades eeltoodud asjaolusid ja kaalutlusi ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 3 punkti 1, § 6 lõike 1 ja § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 24 lõike 3 ja Viimsi Vallavolikogu 12.04.2005 määruse nr 19 „Viimsi valla ehitusmäärus“ § 2 punkti 7, Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Viimsi vallas, Rohuneeme külas, Rohuneeme tee 148 detailplaneering (KMK Studio OÜ töö nr 0819), millega tehakse ettepanek kehtiva Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks tootmismaa-st väikeelamute maaks ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ peatüki 4.1 osaliseks muutmiseks planeeritava ala ulatuses, kuivõrd viidatud peatüki kohaselt peavad kõik elamud Viimsi vallas asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal, ning jagatakse kinnistu kaheks üksikelamu maa krundiks (1536 m² ja 1639 m²), üheks sideehitise maa krundiks (276 m²) ja üheks tee ja tänava maa krundiks (414 m²) ning reformimata riigimaale moodustatakse lisaks üks tee ja tänava maa krunt (428 m²). Ühtlasi määratakse elamukrundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks, suurima lubatud ehitusaluse pindalaga 300 m² ja põhihoone kõrgusega 8,5 meetrit, abihoonete kõrgus on kuni 4,0 meetrit. Põhihoonetele on lubatud ka üks maa-alune korrus.
2. Detailplaneeringu kohase tee katastriüksuse kohustub arendaja vallale tasuta üle andma vastavalt Tallinna notari Triin Sild notaribüroos 5.11.2013. a sõlmitud lepingule 1968.
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.



Mailis Alt
Vallavolikogu esimees