

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

20. juuni 2017 nr 39

Viimsi alevikus, kinnistute Aiandi tee 30, Pihelga ja sellega piirneva reformimata riigimaa detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneering hõlmab 5,4 hektari suurust maa-ala, mis asub Viimsi alevikus Pärnamäe küla piiril ning paikneb Aiandi tee, reformimata riigimaa ja Vehema tee vahelisel alal. Planeeritav maa-ala on reljeefilt ebäühtlane, maapind langeb tugevalt lõuna suunas – kõrguste vahe on keskmiselt 5 meetrit. Valdav osa planeeringualast on hoonestuseta looduslik rohumaa, kinnistul Aiandi tee 30 paikneb Viimsi mõisahoone kompleksi kuulunud küün (ait-kuivati), mis esindab Eesti 19. sajandi mõisarahitectoris küll levinud hoonetüübi (majandushoone) näidet, kuid on unikaalne Viimsis, sest tegu on vallas ühe vähestest peaaegu originaalkujul säilinud vanemat ehituspärandit esindava väärtusliku hoonega. Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad idas väikeelamute kvartal, läänes korterelamud ning äri- ja tootmishooned, lõunas asub hoonestuseta looduslik rohumaa (reformimata riigimaa), kuhu muuhulgas on kavas planeerida algkool-lasteaed ja välistaadion. Juurdepääs planeeringualale toimub Vikerkaare teelt ja Vehema teelt.

Detailplaneering on koostatud eesmärgiga, luua ligikaudu 5,4 ha suurusele planeeringualale ruumiline terviklahendus, lähtudes Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvetest, arvestades sealjuures ümbritseva linnaruumi olemasolevaid ja kavandatavaid hoonestusmahtusid. Üldplaneeringu kohased domineerivad juhtotstarbed on väikeelamute maa ja väikeelamute reservmaa, planeeringuala kirdeossa jääb vähesel määral maatulundusmaad. Detailplaneering arvestab üldplaneeringu teemaplaneeringu *Viimsi valla üldiste ehitustingimused. Elamuehituse põhimõtted*. tingimusi, s.h planeeritava kaksikelamukrundi vähimat lubatud suurust (1 800 m²) ja nelja sektsiooniga ridaelamu krundi suurust (2 400 m²), lisaks üldplaneeringu teemaplaneeringust *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik*. tulenevaid tingimusi – planeeritavale alale jääb osa haljastust nr 24, mis on detailplaneeringuga määratud puude lausistutusega haljasala maaks. Selline käsitusviis on oluline, arvestades, et planeeringuala paikneb vahetult tiheda liiklusega Aiandi tee ääres ning lausistutusega puhverriba on leevendavaks meetmeks teest tulenevatele negatiivsetele mõjudele. Ühtlasi võimaldab haljastu planeerimine ka maastikku liigendada.

Planeeringuala arhitektuurseks dominandiks on kavandataval ärikrundil paiknev rekonstrueeritav mõisaaegne küün-ait, mis saab olema väärikaks aktsendiks kaasaegse arhitektuurikeelega keskkonnas. Kultuurilise järjepidevuse ja rahva ajaloo säilimise aspektist oluline hoone asub hästi vaadeldavas asukohas vahetult Aiandi tee ääres, mida arvestavalt on määratud ka hoone rekonstrueerimistingimused ning uue ärihoone võimalik asukoht. Ärikrundi parkimisala on kavandatud Aiandi tee 28 krundi piirile, kuid parkla ja naaberkrundi vahele on visuaalsete ja muude häiringute vähendamiseks määratud kohustuslik lausistutusala.

Lisaks Aiandi tee äärsele ärikrundile moodustatakse elamukvartali siseteede äärde viis ridaelamukrundi 4-sektsiooniga ridaelamute ehitamiseks ja üksteist kaksikelamukrundi,

planeeringualale on kavandatud ka kolm haljastut ning jalgtee, et luua planeeritavate kooli ja lasteaia suunalt otseühendus Aiandi teega.

Detailplaneering algatati Viimsi Vallavolikogu 25.08.2015 otsusega nr 75, kuigi antud juhtumil pole tegu üldplaneeringu põhilahendust muutva detailplaneeringuga, mille menetlus oleks vastavalt Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 *Planeerimisseaduse rakendamise Viimsi vallas* §-le 3 volikogu ainupädevuses. Kuivõrd üldplaneeringus on planeeritava maa-ala ülekaalukas juhtotstarve väikeelamute maa ja detailplaneeringuga määratakse ühe krundi kasutamise sihtotstarbeks ärimaa, pole siiski tegu liigilt üldisema planeeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringuga. Nimelt, planeerimisseaduse § 6 punkti 9 kohaselt on maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on piirkonna territooriumi kasutamise valdav otstarve elamumaa, mis antud detailplaneeringuga ka realiseeritakse. Ärimaaks määratakse 2 266 m² suurune krunt, mis moodustab kogu planeeringualast vaid 4 %. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt loetakse kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmiseks üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist, üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamist, krundi minimaalsuuruse vähendamist, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmist või muud kohaliku omavalitsuse hinnangul olulist või ulatuslikku üldplaneeringu muutmist. Antud juhtumil ei kavandata ühtegi eelloetletud ulatuslikku muutust. Aidahoone krundile ärimaa sihtotstarbe määramisel arvestati asjaolu, et kuivõrd ajalooliselt väärtuslikul küünil (ait-kuivatil) on väga oluline roll kohaliku arhitektuuripärandi säilitamisel, oleks hoone elamuna kasutusse võtmisel see avalikkusele suletud ega saaks ka kindlustada selle alapärast välisilm, ärihoone kasutusotstarve aga võimaldab avaliku juurdepääsu ning parema kontrollitavuse väärtuslike detailide ja tarindite säilitamisel.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes *Viimsi Teataja* (18.09.2015) ja *Harju Elu* (18.09.2015), puudutatud isikuid informeeriti vallavalitsuse 18.09.2015 kirjaga nr 10-10/5271. Detailplaneeringu eskiislahendust tutvustati avalikkusele vallamajas 8.06.2016, sellest teavitati avalikkust ajalehtedes *Viimsi Teataja* (20.05.2016) ja *Harju Elu* (20.05.2016), puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 26.05.2016 kirjaga nr 10-10/2604. Detailplaneering koostati koostöös planeeritavate kinnisasjade omanikega ja tehnovõrkude valdajatega ning kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästkeskusega, Muinsuskaitseametiga ja Terviseameti Põhja talitusega. Detailplaneeringu koostamiseks tehti neli uuringut: *Geodeetilise mõõdistused* (AV Geodeesia OÜ), *Liiklusmürast tingitud mürataseme hindamine* (Akukon OY Eesti diliaal), *Radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest* (Tulelaev OÜ) ja *Keskkonnaseisundi hinnang* (AS Maves).

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavolikogu 14.02.2017 otsusega nr 12 ja perioodil 27.03.2017 kuni 26.04.2017 toimus vallamajas detailplaneeringu avalik väljapanek. Avaliku väljapaneku jooksul oli detailplaneeringuga võimalik tutvuda ka valla veebilehel <http://www.viimsivald.ee/planeerimine-2/>. Avalikust väljapanekust teavitati avalikkust ajalehtedes *Viimsi Teataja* (10.03.2017) ja *Harju Elu* (10.03.2017), puudutatud isikutele edastati teave vallavalitsuse 6.03.2017 kirjaga nr 10-10/1127. Avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta kirjalikke arvamusi. Kuivõrd tegu on detailplaneeringuga, mis on koostatud üldplaneeringuga kooskõlas ja detailplaneeringu kohta ei esitatud ühtegi arvamust, puudub PlanS § 138 lõike 2 kohaselt vajadus esitada detailplaneering maavanemale heakskiitmiseks. Kõik menetlusdokumendid, s.h kooskõlastused on lisatud detailplaneeringu köitesse, mis on huvilistele kättesaadav valla arhiivis (Nelgi tee 1, Viimsi alevik).

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, planeerimisseaduse § 138 lõikest 2 ja 139 lõikest 1 ja arvestades, et detailplaneering vastab

seadustele ning muudele 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. Kehtestada Viimsi vallas, Viimsi alevikus, kinnistute Aiandi tee 30, Pihelga ja sellega piirneva reformimata riigimaa detailplaneering (Ehitusõigus OÜ töö nr 14012), millega tehakse ettepanek maa-ala kruntimiseks ja krundi ehitusõiguse määramiseks. Detailplaneeringuga moodustatakse viis ridaelamukrunti (suurustega vahemikus 2 400 m² kuni 2 845 m²) 4-sektsiooniga kahekorruseliste (H = 8,5 meetrit) ridaelamute ehitamiseks (suurim lubatud ehitusalune pindala on vahemikus 480 m² kuni 570 m²) ja üksteist kaksikelamukrunti (suurustega vahemikus 1 800 m² kuni 1 895 m²) kahekorruseliste kaksikelamute (H = 8,5 meetrit) ehitamiseks (suurim lubatud ehitusalune pindala on 450 m²). Kaksikelamukrundile on lubatud lisaks põhihoonele ehitada ka üks abihoone, suurima lubatud kõrgusega 5,0 meetrit. Lisaks moodustatakse planeeringualale üks 2 266 m² suurune ärimaa sihtotstarbega krunt, mille ehitusõigus näeb ette olemasoleva ajaloolise hoone säilitamise ja selle rekonstrueerimistingimused ning võimaldab lisaks ühe uue eraldiseisva ärihoone ehitamise. Ärikrundi suurim lubatud ehitusalune pindala on 500 m², millest ligikaudu 300 m² on aidahoone alune pind, ärihoonete suurim lubatud kõrgus on 6,9 meetrit (aidahoone säilitab olemasoleva kõrguse), uue ärihoone katusekalde 0° – 10° korral aga 6,0 meetrit. Lisaks moodustatakse detailplaneeringuga kolm haljasala maa krunti, kaks kergliiklusmaa krunti ning neli tee ja tänavamaa krunti.
2. Vastavalt Tallinna notari Lee Mõttuse büroos 2.07.2015 sõlmitud lepingule nr 2806 kohustub arendaja omal kulul ehitama planeeringukohased avalikuks kasutamiseks ettenähtud teed, s.h sõidutee ja kergliiklustee, tänavavalgustuse, sadevee kanalisatsiooni ja haljastuse ja andma teemaa kinnistud koos nendel asuvate ehitiste ja rajatistega tasuta valla omandisse, hiljemalt 5 (viie) aasta jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
4. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mari-Ann Kelam

Vallavolikogu esimees