

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

21. jaanuar 2014 nr 2

Detailplaneeringu kehtestamine:
Randvere küla, Kaevuaia tee 23

Kaevuaia tee 23 detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala suurus on 8462 m² ja see hõlmab üksnes nimetatud kinnistut. Planeeritav ala asub Randvere külas Kaevuaia tee merepoolses otsas ning tegu on hoonestatud elamukrundiga, mis külgneb idast Muuga lahe äärses roostikulise ranna-alaga, ülejäänud osas on aga ümbritsetud järgmiste elamukruntidega: Kaevuaia tee 21, Kaevuaia tee 21a, Sadula tee 1, Kaevuaia põik 5, Kaevuaia tee 18, Kaevuaia tee 20 ja Kaevuaia tee 22. Kontaktvööndi puhul on tegu väljakujunenud elurajooniga, mille hoonestuses domineerib traditsiooniline aedlinna stiil, kus on valdavaks ühe- kuni kahekorruseline viilkatusega elamu, krundijaotus-struktuur lähtub omaaegsele suvilapiirkonnale omasest laadist ja on suhteliselt kompaktnes.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu (Üldplaneering) kohaselt asub planeeritav ala hajaasustuses loodusliku rohumaa juhtotstarbega alal, kinnistu tegelik katastriüksuse sihtotstarve on aga 100 % elamumaa. Selline erinevus siht- ja juhtotstarvete vahel tuleneb üldplaneeringu üldistusastmest ja osalt ka asjaolust, et kinnistu paikneb naabruses asuva hoonestuseta ranna-äärse niiduala vahetus naabruses. Rannaniidu tegelik ulatus on aga määratud Üldplaneeringut täpsustava teemaplaneeringuga „Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, mille kohaselt jääb planeeritav kinnistu haljastu nr 32, kus rannaniit asub, koosseisust välja. Kuivõrd detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu jagamine kaheks elamukrundiks ja moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine üksikelamu ehitamiseks Üldplaneeringuga määratud loodusliku rohumaa juhtotstarbega alal, on formaalselt tegu Üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringuga, mille menetlemisega seonduv otsustuspädevus on Viimsi valla ehitusmääruse (Ehitusmäärus) § 2 kohaselt volikogul.

Detailplaneering algatati Viimsi Vallavolikogu 12.04.2011. a otsusega nr 18, millest teavitati avalikkust ja puudutatud isikuid „Planeerimisseaduse“ (PlanS) § 12 ettenähtud korras. Detailplaneering koostati koostöös kinnisasja omanikuga, naaberkinnisasjade omanikega ning tehnovõrkude valdajatega ning kooskõlastati lähteülesande alusel Päästeameti Põhja Päästkeskusega. Keskkonnaametiga ei peetud vajalikuks detailplaneeringut kooskõlastada, kuivõrd kavandatav hoonestus on ette nähtud olemasoleva hoonestuse vahele, mitte ranna-äärsele alale. Harju maavanem ei pidanud järelevalve käigus vajalikuks määrata täiendavaid kooskõlastusi ning detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavolikogu 9.04.2013. a otsusega nr 23, misjärel korraldati vallamajas perioodil 20.05.2013. a – 16.06.2013. a avalik väljapanek. Avalikust väljapanekust teavitati avalikkust ja puudutatud isikuid vastavalt PlanS § 18 ettenähtud korrale, vastav ajaleht PlanS § 11 lõike 2 punkti 3 tähenduses on Ehitusmääruse kohaselt ajalehed „Viimsi Teataja“ ja „Harju Elu“ (endise nimega „Harjumaa“).

Avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta kirjalikke ettepanekuid ega vastuväiteid ning kohalik omavalitsus esitas detailplaneeringu pärast väljapaneku lõppemist Harju maavanemale järelevalve teostamiseks. Harju maavanem andis 3.09.2013. a kirjaga nr 6-7/2013/3518 PlanS § 23 lõike 6 alusel heakskiidu detailplaneeringu kehtestamiseks.

Detailplaneeringu elluviimiseks on Tallinna notari Priidu Pärna notaribüroos 12.09.2013. a sõlmitud notariaalakt „Võlaõiguslik leping kinnistu jagamise tulemusel tekkiva kinnistu tasuta võõrandamise kohta. Isikliku kasutusõiguse seadmise leping. Asjaõigusleping ja kinnistamisavaldus.“ (registreeritud 17.09.2013. a Viimsi Vallavalitsuse majanduslepingute registris numbriga 2-102/397), mille kohaselt annab kinnistu omanik planeeringualal paikneva tee tasuta valla omandisse ning tagab tähtjatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse detailplaneeringuga määratud ranna-ala (üldmaa, suurusega 655 m²) avalikuks kasutamiseks.

Detailplaneeringu menetlust kajastav dokumentatsioon, sealhulgas koopiad vastavas ajalehes ilmunud kuulutustest, tähtkirjad puudutatud isikutele, haldusaktid ja kooskõlastused on lisatud detailplaneeringu köitesse, mis asub Viimsi Vallavalitsuse arhiivis ja on huvilistele kättesaadav aadressil: 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, § 22 lõike 1 punkti 33, „Planeerimisseaduse“ § 24 lõiked 3 ja 5 ja „Viimsi valla ehitusmääruse“ § 2 punkti 7, Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Viimsi vallas Randvere külas kinnistu Kaevuaia tee 23 detailplaneering (TS-Projektbüroo töö nr 15-12DP), millega moodustatakse kaks elamukrunti, üks üldmaa- ja üks transpordimaa sihtotstarbega katastriüksus ning määratakse krundi ehitusõigus üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks, suurima lubatud ehitusaluse pindalaga 400 m² olemasoleva hoonestusega krundil ja 280 m² planeeritaval hoonestuseta krundil. Põhihoone suurim lubatud kõrgus on 8,5 meetrit, olemasoleval abihoonel 9,0 meetrit, kavandataval abihoonel 5,0 meetrit. Detailplaneeringuga nähakse ette transpordimaa ja ranna-äärse üldmaa avalik kasutus.
2. Otsus avaldada ajalehes Viimsi Teataja ja Viimsi valla veebilehel.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
4. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.



Ain Pinnonen
Vallavolikogu esimees