

# VIIMSI VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Viimsi

9. mai 2017 nr 28

Äigrumäe külas, kinnistu Männikusalu  
detailplaneeringu osaline kehtestamine

Planeeritav kinnistu on 20,78 ha suurune eramaa, mis paikneb nii Äigrumäe küla kui ka Muuga küla territooriumidel. Planeeringualast umbes 300 meetri kaugusele edelasse jääb kaitstav loodusobjekt Pärnamäe maasäär; Pärnamäe põiksäär (registrikood KLO4000137, esmase kande alusdokument: Tallinna Linnavalitsuse 22.05.1992 määrus nr 102 „Geoloogiliste mälestiste kaitse alla võtmine“). Planeeritav ala on reljeefilt tasane, kohati liigniiske. Maa-ala on hoonestuseta ja valdavalt kaetud kõrghaljastusega, loodepoolne ala aga kõrghaljastuseta looduslik rohumaa. Planeeritav ala piirneb kinnistutega Käära, Aadu, Roosimäe, Oiusöödi, Ees-Oiusöödi, Kadaka, Reinu, Vesiniidu 2, Muuga tee 27, Muuga tee, Muuga tee 25, Muuga tee 23, Muuga tee 21, Allikmäe tee ja lõunast reformimata riigimaaga (riigi reservmaa piiriettepanekutega AT0702090068 ja AT0702090066).

Detailplaneeringu koostamise peamine eesmärk on territooriumi kruntideks jaotamine ning tee- ja tänavamaa kasutamise sihtotstarbega krundi ehitusõiguse määramine sõidu- ja kergliiklustee ehitamiseks ning krundi tehnovõrkudega varustamiseks. Detailplaneeringuga kavandatav tee on osa põhilisest juurdepääsuteest Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu (edaspidi Üldplaneering) kohastele elamualadele, millele seni ei ole olnud võimalik juurdepääsu tagada. Põhjuseks on elamualade paiknemine suhteliselt komplitseeritud maakasutusega alade naabruses – läänest piirneb elamuala Pärnamäe kalmistuga, läbi mille ei ole võimalik juurdepääsuteed rajada, põhjast piirneb elamuala olemasoleva raudteega, mis samuti limiteerib juurdepääsu rajamise võimalusi ning ida suunal puudub lähedalasuv avalik tee, kusjuures samale suunale jääb ka perspektiivne raudtee reservmaa (Rail Baltic), millel paiknev tulevane raudtee oleks sõiduteega ristuv, mistõttu on samuti ebasobiv. Seega on kagusuund üks väheseid ruumilisi võimalusi elamualadele juurdepääsu planeerimiseks, kuid enamus selleks sobilikest kinnistutest on eraomandis ning tee rajamine eramaale eeldab maaomanike nõusolekuid. Kinnistu Männikusalu omanikega ei ole aastate jooksul olnud võimalik juurdepääsutee ehitamises kokkuleppele jõuda, kuid tänaseks on tee rajamise tingimused täpsustunud ning omanikud vajaliku teemaa lõigu planeerimise ja selle aluse maa võõrandamisega nõustunud. Kokkulepet tagavaks tingimuseks oli Üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe osaline muutmine haljasala maast üksikeelamumaaks 7 808 m<sup>2</sup> suurusel kinnistu osal. Lisaks teemaa määramisele toimub käesoleva otsusega kehtestatava detailplaneeringuga sisuliselt Üldplaneeringuga kavandatud väikeelamu reservmaa laiendamine, et luua eeldused Üldplaneeringuga määratud teedevõrgu lahenduse elluviimiseks.

Viidatud muudatusega kaasneb muudatusettepanek ka üldplaneeringu teemaplaneeringus *Rohevõrgustik ja miljöövärtuslikud alad*, kuivõrd elamumaa kasutamise sihtotstarbega krunt on planeeritud osaliselt puhveralale, kus väikeelamute rajamine on lubatud üksnes üldplaneeringuga hoonestamiseks ettenähtud aladel. Samuti muudeti üldplaneeringu

teemaplaneeringut *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*. osas, millega on sätestatud, et kõik elamud Viimsi vallas peavad asuma üldplaneeringuga määratud elumumaal, väljapoole elumumaad uusi elamuid ja nende abihooned rajada ei ole lubatud. Olgugi, et käesoleva detailplaneeringuga kõnealusele elamukrundile ehitusõigust ei määrata, luuakse sellega siiski eeldus ehitusõiguse määramiseks Üldplaneeringu kohase detailplaneeringu tingimusteta algatamiseks, juhul kui maaomanikul sellekohane soov tekib.

Siinkohal asub vallavolikogu seisukohale, et antud juhtumil esineb liigilt üldisemate planeeringute muutmiseks ülekaalukas avalik huvi ja detailplaneeringu koostamine on õigustatud ning vajalik sedavõrd olulise kaaluga rajatisele ehitustingimuste määramiseks, mis aitab lahendada aastaid kestnud probleemi, seondult juurdepääsu puudumisega 1997. aastal planeeritud kümnetele elamukrundidele, mille omanikud pole saanud realiseerida seaduslikku ehitusõigust. Käesolev detailplaneering pakub nimetatud probleemi lahendamiseks unikaalse võimaluse ja see asjaolu kaalub volikogu hinnangul üle Üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringute muutmata jätmisega kaasneva kasu. Puhverala maakasutustingimuste ja 7 808 m<sup>2</sup> suuruse haljasala maa säilitamisega kaasnev positiivne mõju ei nähtu sedavõrd kaalukas, et jätta detailplaneering koostamata üksnes põhjusel, et see sisaldab liigilt üldisemate planeeringute muutmissetpanekut. Detailplaneeringuga üksikelamumaaks määratav maa-ala on reljeefilt tasane, kõrghaljastus puudub, ala on hästi juurdepääsetav ning külgneb vahetult Üldplaneeringu kohase elamuehituse reservmaaga (tulevase elurajooniga) ning on sellisena elamuehituseks igati sobiv. Kuivõrd detailplaneeringuga määratava elumumaa täpsustatud sihtotstarve on üksikelamumaa ja Üldplaneeringuga on üksikelamukrundi vähim lubatud suurus määratud 1 500 m<sup>2</sup>, saab teoreetiliselt piirkonda lisanduda maksimaalselt viis üksikelamukrunti, mille väljaehitamiseega kaasnev mõju eeldatavalt ei ületa keskkonnataluvust.

Detailplaneering on koostatud planeerimisseaduse § 124 lõigete 1 ja 10, § 125 lõike 1 punkti 3, § 128 lõike 1 ja § 142 lõike 1 punkti 1 alusel kehtiva Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu osaliseks muutmiseks haljasala maast väikeelamumaaks. Detailplaneeringuga on moodustatud üks 5 648 m<sup>2</sup> suurune avalikult kasutatav tee ja tänava maa kasutamise sihtotstarbega krunt, üks 7 808 m<sup>2</sup> suurune üksikelamu maa kasutamise sihtotstarbega krunt ja kolm loodusliku maa kasutamise sihtotstarbega krundi (kokku 194 299 m<sup>2</sup>) ning on määratud tee ja tänava maa krundi ehitusõigus 6,0 meetri laiuse katendiga sõidutee ja 3,0 meetri lause katendiga jalg- ja jalgrattatee ehitamiseks (teemaa laiuseks kokku on 24,0 meetrit). Kuivõrd detailplaneeringu kohasel krundil pos nr 5, suurusega 146 504 m<sup>2</sup>, peaksid Üldplaneeringu kohaselt paiknema ka olulised joonehitised – perspektiivne Rail Baltic raudteetrass ja erinevaid asumeid ühendav sõidutee – jäetakse detailplaneeringu kehtestatavast alast välja detailplaneeringu kohane krunt pos nr 5, sest ilma eelnevate põhjalike uuringuteta ja lähteandmeteta pole mainitud joonehitiste asukohta kirjeldatud lõigus võimalik detailse täpsusega planeerida. Detailplaneeringu kehtestamise korral kogu Männikusalu kinnistu ulatuses, kui nimetatud joonehitisi pole detailplaneeringus tähistatud, jõustuks vastav muudatus ka üldplaneeringus, mis aga pole antud detailplaneeringu koostamise eesmärk ega valla huvi.

Kuivõrd detailplaneering sisaldab üldisema planeeringu muutmise ettepanekut, kuulub detailplaneeringu seadusekohaste menetlusotsuste vastuvõtmine Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 *Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas* § 3 kohaselt vallavolikogu pädevusse. Detailplaneering algatati Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 otsusega nr 60, sama otsusega jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Otsusest teavitati avalikkust ajalehtedes *Viimsi Teataja* (20.05.2016) ja *Harju Elu* (20.05.2016), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 30.05.2016 kirjaga

nr 10-10/2662. Detailplaneeringu eskiislahendust tutvustati vallamajas 3.10.2016 toimunud avalikul arutelul, vastavad teated avaldati ajalehtedes *Viimsi Teataja* (23.09.2016) ja *Harju Elu* (23.09.2016), puudutatud isikuid informeeriti vallavalitsuse 15.09.2016 kirjaga nr 10-10/4769. Avalikul arutelul osalesid planeeritava kinnistu omanikud ja lähialade elanikud, samuti valla esindajad ning detailplaneeringu koostaja. Detailplaneering koostati koostöös planeeritava kinnistu omanikega, tehnovõrkude valdajate ja piirinaabritega ning kooskõlastati Päästeameti Põhja päästkeskusega, misjärel esitati planeering Harju maavanemale järelevalve teostamiseks. Maavanem määras 23.12.2016 kirjaga nr 6-7/4058 detailplaneeringu täiendava kooskõlastamise vajaduse ning detailplaneering kooskõlastati vastavalt Keskkonnaameti ja Terviseametiga.

Viimsi Vallavolikogu 14.02.2017 otsusega nr 11 võeti detailplaneering vastu ja esitati avalikule väljapanekule. Sellest teavitati avalikkust ajalehtedes *Viimsi Teataja* (24.02.2017) ja *Harju Elu* (17.02.2017), puudutatud isikutele edastati teave vallavalitsuse 16.02.2017 kirjaga nr 10-10/849. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus vallamajas 6.03.2017 kuni 4.04.2017, detailplaneeringuga oli võimalik tutvuda ka valla veebilehel <http://www.viimsivald.ee/planeerimine-2/>. Avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta kirjalikke arvamusi ning Harju Maavanem andis 24.04.2017 kirjaga nr 6-7/1092 (registreeritud valla dokumendiregistris 24.04.2017 numbriga 10-10/1666-1) detailplaneeringu kehtestamiseks heakskiidu. Kõik menetluskirjandused, 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, § 22 lõike 1 punktist 33, planeerimisseaduse § 138 lõikest 1 ja 139 lõikest 1, Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 *Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas* § 3 punktist 3 ja arvestades, et detailplaneering vastab seadustele ning muudele õigusaktidele ja Viimsi 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 Äigrumäe külas, kinnistu Männikusalu detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ projekt nr 08-16) kruntidel pos nr 1, pos nr 2, pos nr 3 ja pos nr 4, millega tehakse ettepanek Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe osaliseks muutmiseks haljasala maast väikeelamumaaks, kinnistu jagamiseks neljaks üksuseks, milledest üks on tee- ja tänavamaa kasutamise sihtotstarbega krunt (5 648 m<sup>2</sup>), üks üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krunt (7 808 m<sup>2</sup>) ja kaks loodusliku maa kasutamise sihtotstarbega krundi (kokku 47 795 m<sup>2</sup>), ühtlasi määratakse tee- ja tänavamaa kasutamise sihtotstarbega krundi ehitusõigus kaasaegsetele nõuetele vastava sõidu- ja kergliiklustee ehitamiseks.
2. Jätta kehtestamata detailplaneeringu kohane krunt pos nr 5 – looduslik maa, 146 504 m<sup>2</sup>.
3. Vastavalt Tallinna notari Robert Kimmel'i notaribüroos 26.04.2016 sõlmitud võlaõiguslikule lepingule (notari ametitegevuse raamatu registri number 2745, registreeritud valla notariaallepingute registris 26.04.2016 numbriga 2-10.2/18) kohustusvad kinnistu Männikusalu omanikud vallale tasuta võõrandama kinnistu jagamisel moodustatava transpordimaa, mille otsene valdus antakse üle asjaõiguslepingu sõlmimisel.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

5. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

*/digitaalselt allkirjastatud/*

Toomas Tõniste

Vallavolikogu esimees