



VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

14. juuni 2022 nr 23

Metsakasti külas, kinnistu Kaasiku ja lähiala
detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneeringu menetlus

Viimsi Vallavolikogu 15.05.2018 otsusega nr 36 algatati detailplaneering Metsakasti külas, kinnistul Kaasiku ja lähialal, sama otsusega jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) detailplaneeringule. Detailplaneeringuga muudetakse üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve maatulundusmaast ja looduslikust rohumaast väikeelamute maaks ning osaliselt transpordimaaks.

Detailplaneeringu algatamisest ja KSH algatamata jätmisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (18.05.2018) ja „Harju Elu“ (6.07.2018), kaasatud isikuid teavitati vallavalitsuse 1.08.2018 kirjaga nr 10-10/4125. Otsus avaldati lisaks Ametlikes Teadaannetes (18.05.2018) ja valla kodulehel <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud/algatatud-detailplaneeringud>.

Detailplaneering koostati koostöös planeeritava kinnisasja omanikega ja naaberkinnisasjade omanikega ning tehnovõrkude valdajatega. Detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamiseks toimus perioodil 30.10.2019 kuni 28.11.2019 avalik väljapanek, sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (11.10.2019) ja „Harju Elu“ (11.10.2019), kaasatud isikuid teavitati vallavalitsuse 7.10.2019 kirjaga nr 10-10/4399. Samuti avaldati teave valla kodulehel.

28.11.2019 laekus detailplaneeringu eskiislahenduse kohta kirjalik arvamus planeeringuala naaberkinnisasja omanikult. Vallavalitsus vastas arvamusele 17.01.2020 kirjaga nr 10-10/4399-2 ning korraldas 4.03.2020 detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu. Kaasatud isikutele edastati teave avaliku arutelu toimumise kohta vallavalitsuse 17.02.2020 kirjaga nr 10-10/858, avalikkust teavitati ajalehtede „Viimsi Teataja“ (7.02.2020) ja „Harju Elu“ (7.02.2020) vahendusel.

Detailplaneering kooskõlastati Päästeametiga (12.09.2019 e-kiri nr 7.2-3.19825-2), misjärel paluti riigihalduse ministril määrata detailplaneeringule täiendavad kooskõlastused muude asutustega. Minister esitas 23.04.2020 kirjaga nr 14-11/2364-2 (registreeritud valla dokumendiregistris samal kuupäeval numbriga 10-10/1570-1) ettepanekud detailplaneeringu täiendamiseks, kuid ei pidanud vajalikuks detailplaneeringu kooskõlastamist muude asutustega.

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavolikogu 26.01.2021 otsusega nr 5 ning perioodil 01.03.2021 kuni 30.03.2021 toimus detailplaneeringu avalik väljapanek. Avalikkust väljapanekust teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (05.02.2021) ja „Harju Elu“ (05.02.2021), kaasatud isikuid teavitati vallavalitsuse 02.02.2021 kirjaga nr 10-10/585. Informatsioon detailplaneeringu avaliku väljapaneku kohta ning detailplaneering koos olulisemate lisadega oli

avalikkusele tutvumiseks kättesaadav valla kodulehel
<https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud/vastu-voetud-ja-avalikul-valjapanekul>.

Detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitas planeeringuala naaberkinnisasja omanik detailplaneeringu kohta kirjaliku arvamuse, mille põhifookuseks oli kinnistute vahelise piiri ebaloogiline kuju ja selle muutmise seonduvad ettepanekud. Kuivõrd edasise koostöö raames jõudsid naaberkinnistute omanikud krundipiiride muutmises kokkuleppele, teatas arvamuse esitaja 27.05.2021 kirjalikult, et loobub detailplaneeringule avalikul väljapanekul esitatud arvamusest (registreeritud valla dokumendiregistris 28.05.2021 numbriga 10-10/1735-2). Planeerimisseaduse § 136 lõike 2 alusel ei korraldatud detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalikku arutelu, kuivõrd detailplaneeringu kohta avaliku väljapaneku kestel esitatud kirjalik arvamus võeti arvesse.

Rahandusministeeriumi 11.03.2022 kirjaga nr 14-11/169-3 andis regionaalminister heakskiidu detailplaneeringule (registreeritud valla dokumendiregistris 14.03.2022 numbriga 10-10/1570-3).

Detailplaneeringu avalikes huvides eluviimiseks sõlmiti 13.05.2022 Tallinna notar Kätlin Aun-Janisk' i notaribüroos võlaõiguslik leping (notari ametitegevuse raamatu registri number 1061; registreeritud valla notariaallepingute registris 17.05.2022 numbriga 2-10.2/253), mille kohaselt kinnistu Kaasiku omanikud võõrandavad tasuta vallale detailplaneeringu kohase teemaa krundi (pos 2), ligikaudse suurusega 339 m² (pindala täpsustub katastriüksuse mõõdistamisel), koos selle oluliste osade ja päraldistega.

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgmised uuringud: Topo-geodeetiline maa-ala plaan tehnoorkudega (OÜ Optiset töö nr V-2420/18, 12.12.2018) ja Dendroloogiline hinnang (OÜ Aktiniidia töö nr 11/19, 09.05.2019).

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Kinnistu Kaasiku detailplaneering hõlmab Metsakasti küla keskosas asuvat 2 765 m² suurust maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksust Kaasiku (89001:010:3449), mis valdavalt on ümbritsetud hoonestatud elamukruntidega. Planeeringuala läänepoolses naabruses asub väljakujunenud hoonestusega elamukvartal, mis rajati nõukogude ajajärgul – tegu on endise aianduskooperatiiviga „Tõnismäe“. Ida- ja lõunasuunal on planeeringuala ümbritsetud kaasaegsete elamutega (n.ö „uusarendused“), mis on rajatud (ning osaliselt rajamisel) viimase kümnendi jooksul kehtestatud detailplaneeringute alusel.

Planeeritava kinnistu maapind on tasase reljeefiga looduslik rohumaa, mida läbib Jäätma teega paralleelselt kulgev kuivenduskraav, hoonestust planeeringualal ei ole. Kõrghaljastust esineb vähe, krundil kasvavad mõned madala haljastusliku väärtusega puud, viis puud on määratud III väärtusklassi.

Detailplaneeringuga muudetakse planeeritava kinnistu maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaast elamumaaks ning teemaaks. Detailplaneeringuga moodustatakse üks 2 426 m² suurune üksikelamu maa sihtotstarbega krunt (EP) ja üks 339 m² suurune avaliku kasutusega teemaa krunt (LT).

Elamukrundile määratakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks. Üksikelamu suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 8,5 meetrit (kaks maapealset korrust, abs 28,0 meetrit), abihoonel 5,0 meetrit (üks korrus). Elamule on lubatud ehitada ka üks maa-alune korrus. Krundi suurim lubatud ehitisealune pind on 300 m².

Detailplaneeringus on piiritletud hoonestusala, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid, hoonestusala ei sisalda katmata terrasside ja treppide ning kuni 0,5 meetri laiuste katuseräästaste pindasid. Hoonestusala kaugus naaberkruntide piirist põhihoonele on 7,5 meetrit, abihoonele 5,0 meetrit, teemaa piirist asub hoonestusala 6,8 meetri kaugusel.

Detailplaneeringuga on määratud hoonete põhilised arhitektuurinõuded, sh lubatud välisviimistlusmaterjalid. Üksikelamu katusekalle on lubatud vahemikus 10° – 30°, abihoone katusekalle on vaba, kuid peab moodustama põhihoonega arhitektuurse terviku.

Detailplaneeringuga on lahendatud krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtted, haljastuse ja heakorra põhimõtted ning on määratud tuleohutusabinõud. Detailplaneeringuga on määratud keskkonnakaitselised abinõud ja turvaabinõud, samuti nõuded radooniohu vähendamiseks.

Planeeritava krundi piirde suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit, parkimiskohti on kavandatud kolm (parkimine on lubatud üksnes omal krundil).

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

Planeeritav ala asub Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasel maatulundusmaa (MP) ja loodusliku rohumaa (H) juhtotstarvetega alal, detailplaneeringuga muudetakse üldplaneeringu kohased maakasutuse juhtotstarbed väikeelamute maaks (EV) ning tee ja tänava maaks (LT). Planeeritav ala jääb valdavas osas väljapoole tihehoonestusega ala ning asub seega üldplaneeringu kohaselt hajaasustuses, ümbritseva ala ruumilist keskkonda hinnates aga vastab planeeringuala asukoht pigem tihehoonestusega ala tunnustele.

Detailplaneeringuga muudetakse üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (Elamuehituse Teemaplaneering) peatükki 4.1 osas, millega on sätestatud, et kõik elamud ja nende abihooned Viimsi vallas peavad asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal, väljapoole elamumaad uusi elamuid ja nende abihooned rajada ei ole lubatud. Kõigi teiste teemaplaneeringust tulenevate nõuetega, sh põhinõuetega, nagu üksikelamukrundi miinimumsuurus (antud piirkonnas 1 200 m²), põhihoone kaugus naaberkrundi piirist (7,5 meetrit), elamu kõrguspiirang (8,5 meetrit), piirdeaia kõrguspiirang (1,5 meetrit), on detailplaneeringu koostamisel arvestatud.

Detailplaneering ei sisalda ettepanekut üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik“ muutmiseks, kuivõrd planeeringualal ei esine rohevõrgustiku elemente.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamise avalik huvi seisneb planeeritava teemaa krundi moodustamises ja selle tasuta vallale võõrandamises. Teemaa krundi planeerimine antud asukohas on vajalik, kuivõrd see võimaldab olemasolevat kitsast teemaad laiendada ning ehitada sõiduteest haljasvööndiga eraldatud kõnnitee. Planeeringuala kinnistu lähialadel on viimasel aastakümnel kehtestatud mitmeid detailplaneeringuid, mille elluviimisel lisandub piirkonda arvukalt uusi elanikke. Jäätma tee on ainuke juurdepääs piirkonna elamualadele ning selle liiklusohutuse tõstmine suureneva elanikkonna tingimustes on oluline, seda eriti laste turvalist kooliteed silmas pidades.

Hinnates detailplaneeringuga kehtestatava ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste sobivust antud asukohas, siis ka seda aspekti arvestades on detailplaneeringu kehtestamine põhjendatud, kuivõrd planeeritav kinnistu asub kvartali peatee ääres, olles samas ainuke hooldamata tühermaa. Kehtestatav detailplaneering annab võimaluse kujundada naaberhoonestusega sobituvat terviklikku arhitektuurset keskkonda, mis jätab piirkonnast korrastatud ja lõpetatud kvartali mulje.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1 ja § 22 lõike 1 punktist 33, planeerimisseaduse § 139 lõikest 1, haldusmenetluse seaduse § 53 lõike 1

punktist 4 ja lõike 2 punktist 3 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 3 ning lähtudes vallavolikogu maa- ja planeerimiskomisjoni ning keskkonna- ja heakorramiskomisjoni seisukohtadest

Viimsi Vallavolikogu

OTSUSTAB:

1. Kehtestada Viimsi vallas, Metsakasti külas, kinnistu Kaasiku ja lähiala detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ projekt nr 04-19), millega tehakse ettepanek Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks maatulundusmaast (MP) ja looduslikust rohumaast (H) väikeelamute maaks (EV) ning teemaaks (LT), samuti Elamuehituse Teemaplaneeringu peatüki 4.1 muutmiseks osas, millega on sätestatud, et kõik elamud ja nende abihooned Viimsi vallas peavad asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal, väljapoole elamumaad uusi elamuid ja nende abihooned rajada ei ole lubatud.

Detailplaneeringuga moodustatakse üks 2 426 m² suurune üksikelamu maa sihtotstarbega krunt (EP) ja üks 339 m² suurune tee- ja tänava maa krunt (LT), elamukrundile määratakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihooned ehitamiseks. Elamu suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 8,5 meetrit (lubatud on kaks maapealset korrust ja üks maa-alune korrus), abihoonel 5,0 meetrit (lubatud üks maapealne korrus). Krundi suurim lubatud ehitisealune pind on 300 m². Otsus võetakse vastu alljärgnevate kõrvaltingimustega:

1.1 vallal on õigus detailplaneering tunnistada kehtetuks, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 13.05.2022 sõlmitud notariaalset lepingut nr 1061;

1.2 vallal on õigus keelduda detailplaneeringu kohastele ehitistele kasutusloa andmisest, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 13.05.2022 sõlmitud notariaalset lepingut nr 1061, milles on muuhulgas kokkulepitud detailplaneeringu elluviimise tegevuskavas.

2. Otsus jõustub teatavastegemisest.

3. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Lauri Hussar

Volikogu esimees