

OTSUS

Viimsi

16. aprill 2024 nr 36

Viimsi alevikus, Uustalu katastriüksuse detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine

Detailplaneeringu menetlus

15.10.2018 laekus taotlus detailplaneeringu algatamiseks (registreeritud valla dokumendiregistris 17.10.2018 numbriga 10-10/5685) Viimsi alevikus, Uustalu katastriüksusel (89001:010:0548, 4 778 m², maatulundusmaa 100%), eesmärgiga muuta Uustalu katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaast ärimaaks ja määrata krundi ehitusõigus ärihoone ehitamiseks.

17.10.2018 vallavalitsuse planeerimiskomisjon, 06.11.2018 volikogu keskkonna- ja heakorralduskomisjon ja 07.11.2018 volikogu maa- ja planeerimiskomisjon nõustusid detailplaneeringu algatamisega.

16.12.2019 laekus Keskkonnaameti kiri nr 6-5/19/248-2, milles sedastati, et lähtudes esitatud materjalidest (detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang) ja teadaolevast informatsioonist on Keskkonnaamet seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning et keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

20.12.2019 sõlmisid Viimsi vald ja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik detailplaneeringu elluviimisega seonduvate kohustuste lepingu (registreeritud valla majanduslepingute registris numbriga 2-10.1/974). Lepingu eesmärk on kokku leppida Uustalu katastriüksuse arendusega seonduvates küsimustes ja arendustegevusega seonduvates üldistes kohustustes ning põhimõtetes, võimaldamaks kinnistu osas detailplaneeringu algatamist enne notariaalses vormis kohustuste lepingu sõlmimist.

Viimsi Vallavolikogu 14.01.2020 otsusega nr 7 „Viimsi alevik, Uustalu kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ algatati detailplaneering Uustalu katastriüksusel ja jäeti muuhulgas algatamata KSH detailplaneeringule.

Detailplaneeringu algatamisest ja KSH algatamata jätmisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (07.02.2020) ja „Harju Elu“ (07.02.2020), kaasatud isikutele edastati teave detailplaneeringu algatamise kohta Viimsi Vallavalitsuse 07.02.2020 kirjaga nr 10-10/669. Teade detailplaneeringu algatamise ja KSH algatamata jätmise kohta avaldati 28.01.2020 lisaks Ametlikes Teadaannetes (teadaande numbrid 1583303 ja 1574023) ja valla kodulehel (<https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud/algatatud-detailplaneeringud>).

18.02.2020 sõlmisid Viimsi vald, detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik ja detailplaneeringu koostaja detailplaneeringu tehnilise koostamise ja finantseerimise lepingu.

Detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamiseks korraldati 12.10.2020 kuni 11.11.2020 avalik väljapanek. Avaliku väljapaneku toimumise kohta avaldati teated ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (25.09.2020) ja „Harju Elu“ (25.09.2020), kaasatud isikuid teavitati Viimsi Vallavalitsuse 22.09.2020 kirjaga nr 10-10/5305.

Teave detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku toimumise kohta avaldati lisaks valla kodulehel (<https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud/eskiisid-avalikul-valjapanekul>).

Avalikul väljapanekul esitati detailplaneeringu eskiislahenduse kohta kirjalikke arvamusi. Vald vastas kirjalikele arvamustele, andes nende kohta oma põhjendatud seisukoha. 28.06.2021 toimus detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu. Avaliku arutelu toimumisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (04.06.2021) ja „Harju Elu“ (04.06.2021), kaasatud isikutele edastati teave Viimsi Vallavalitsuse 10.06.2021 kirjaga nr 10-10/3224.

Detailplaneering koostati koostöös olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega ja kooskõlastati Päästeametiga (15.02.2024 digiallkiri). Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 19.01.2024 kirjaga nr 15-3/106-1 ei pidanud vajalikuks määrata detailplaneeringule täiendavaid koostöötegevusi.

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgmised uuringud: Geodeetiline alusplaan, OÜ Geoterra töö nr 141-2020, märts 2020; „Viimsi vald, Uustalu detailplaneeringu liiklusuuring“, Inseneribüroo Stratum töö nr 2022-T173, 2023; Ekspertarvamus „Uustalu kinnistu sademeveekäitluse analüüs“, Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ töö nr 2020014, september 2022.

Detailplaneeringu menetluses on täidetud üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetlusele planeerimisseadusega kehtestatud nõuded ja detailplaneeringu on koostanud vastavat pädevust omav isik. Detailplaneeringu koostamisel on arvesse võetud mitmeid ettepanekuid, mis tehti detailplaneeringu eskiislahenduse avalikul väljapanekul ja avalikul arutelul kohaliku kogukonna ja naaberkruntide omanike poolt.

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala asub Viimsi aleviku keskses Nelgi tee ääres vallamaja vastas. Planeeringualaga piirnevad järgmised katastriüksused: Nelgi tee (89001:010:3452), Astri tee (89001:010:3751), Astri tee 9 (89001:010:0068), Astri tee 7 (89001:010:7630), Astri tee 5 (89001:010:3460), Astri tee 1a (89001:010:5740) ja Astri tee 1 (89001:010:6630).

Planeeringuala katastriüksuse maapind on suhteliselt tasase reljeefiga, alal asub tiik ning seal kasvab rohkelt väheväärtuslikku kõrg- ja madalhaljastust. Esineb ka üksikuid väärtuslikke puid, ehitisi kinnistul ei ole. Kuna planeeringuala asub teede ristumiskohal, siis on see hästi ligipääsetav. Planeeringualast itta ja lõunasse jäävad üksikelamud, läände rida- ja korterelamud, mida eraldab planeeringualast looduslik haljastu, põhja poole jääb vallamaja koos kujundatud pargiga, korterelamud ja kunagine katmikala (endise sovhoosi kasvuhoonete vundamendid).

Detailplaneeringuga jagatakse Uustalu katastriüksus kolmeks krundiks ning moodustatakse üks 4 586 m² suurune äri- ja haljasala maa krunt pos 1 (60 % ärimaa ja 40% haljasala maa), üks

134 m² suurune teemaa krunt pos 2 (100 % teemaa) ja üks 58 m² suurune üksikelamukrunt pos 3 (100 % üksikelamumaa).

Äri- ja haljasala maa krundile pos 1 määratakse ehitusõigus ühe kahekorruselise ärihoone ehitamiseks. Kuivõrd hoone suurim lubatud ehitisealune pind on detailplaneeringuga määratud 700 m² ja teise korruse pind 600 m², siis suunab selline lahendus paremini hoonet arhitektuurset liigendama. Ärihoone suurim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast on 10 meetrit, krundile on lubatud ehitada üks hoone. Maa-alused korrused ei ole lubatud.

Hoonestusala jääb Nelgi tee poolsesse tsooni, teest 2 meetrise tagasiastega. Planeeritava ärihoone ja Nelgi tee vahele on planeeritud haljastusega ala, et jätta teeruumi avarust ning luua esteetiliselt kaunis ja nauditav väliruum. Astri tee 1 krundi poolt on hoonestusala kaugus 4 meetrit ja sealt saab alguse avalikult kasutatav jalakäigutee planeeringuala lõunaossa planeeritud avalikku parki. Autode parkimine on planeeritud ärihoone esisel territooriumil krundi keskosas. Parkimiskohti on planeeritud 14, neist 1 on invakoht. Jalgrattaparklate rajamine on lubatud kogu ärikrundi piires ja ka hoonesiseselt. Väljalgrattaparklad on soovitatav rajada varjualusega.

Detailplaneering ei piira hoone ehituslike tingimusi projekteerimiseks, nõudena on esitatud, et hoone peab sobituma ümbritsevasse keskkonda ning hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Hoone esimesele korrusele on soovitatav ette näha avaliku funktsiooniga ruumid.

Teekrunt pos 2 on planeeritud Nelgi tee laiendamiseks olemasoleva kõnnitee ulatuses ning krunt liidetakse Nelgi tee krundiga.

Üksikelamukrunt pos 3 on moodustatud eesmärgiga korrastada naaberkruntide vahelised piirid, kuivõrd Uustalu katastriüksus ja Astri tee 9 elamukrunt kattuvad. Planeeritav üksikelamukrunt pos 3 liidetakse naaberkrundiga Astri tee 9. Ehitusõigust krundile pos 3 detailplaneeringuga ei määrata.

Detailplaneeringuga on lahendatud liikluskorralduse põhimõtted, haljastuse ja heakorra põhimõtted ning krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtted.

Sademevesi krundi kõvakattega pindadelt on vastavalt vallavalitsuse väljastatud tehnilistele tingimustele ette nähtud koguda kokku ja juhtida krundil asuvasse tiiki. Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ koostatud ekspertarvamuse kohaselt järeldati, et üks kord aastas ning üks kord kahe aasta jooksul esineva arvutusliku vihmasaju veekoguse suudab tiik mahutada, ilma et esineks väga suurt veetaseme tõusu tiigis – vastavalt kuni 11 cm ja 14 cm. Kui tiigi kallas jääb olemasolevale kõrgusele ning normaalveetasemeks jääb mõõdistustööde aegne 28,66 m, siis jääb maksimaalne veetase ca 1 meetri madalamaks kui tiigi kallas ja see ei tekitaks tavapärase planeerimise ja projekteerimisega mittelahendatavaid probleeme. Eeltoodud arvutuse puhul on võetud eelduseks, et tiigi kaldajoone kõrgus saab olema vähemalt sama kõrge kui olemasolevas olukorras. Ekspert selgitas, et tiigist vee ära pumpamise vajadus sõltub hüdrogeoloogilistest tingimustest. Mitteimbuv vesi on võimalik vooluhulgaga 5 kuni 10 l/s pumbata tänaval asuvasse sademeveetorustikku. Detailplaneeringu tehnovõrkude joonisele on kantud näitlik sademevee pumpla asukoht, kuivõrd pumpamise lahendus on detailplaneeringus võimalusena ette nähtud. Selle ehitamise vajadus otsustatakse hüdrogeoloogilise olukorra ja pinnase filtratsiooniomaduste selgitamiseks tehtava ehitusuuringu alusel. Krundi vertikaalplaneeringuga on keelatud juhtida sademevett naaberkruntidele.

Detailplaneeringu kohase ärihoone soojavarustus on lahendatud kaugkütte baasil, vastavalt Adven Eesti AS tehnilistele tingimustele.

Detailplaneeringuga on lahendatud tuleohutuse põhimõtted, kujad, kuritegevuse riski vähendavad tingimused, keskkonnatingimused ja servituutide seadmise vajadus. Detailplaneeringuga on määratud detailplaneeringu elluviimise kava.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Detailplaneering on üldplaneeringut muutev. Üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu menetlus kuulub volikogu pädevusse.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste detailplaneeringuga muutmine on mh üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine PlanS § 142 lõike 1 punkti 1 tähenduses.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtestada muudatus Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus, mille kohane haljasmaa juhtotstarve muudetakse osaliselt ärimaaks. Muudatuse eesmärk on ärihoone ehitamine ja eraomandis oleva asumisisesse haljastu kujundamine avalikuks pargiks. Seetõttu tehakse detailplaneeringuga ettepanek vähendada planeeritava ärimaa osas ka üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ (edaspidi rohevõrgustiku teemaplaneering) kohase haljastu nr 21 ulatust.

Planeeringuala katastriüksus asub aleviku keskuspunktis peatee ääres vallamaja vastas, kus lisaks tegutsevad kultuurikeskus, huviringid, lasteaed ja väike kauplus. Planeeringuala kõrval asub ühistranspordipeatus. Piirkonnas on hulgaliselt korter-, rida- ja ühepereelamuid. Planeeringuala kesksest asukohast tingituna, samuti hea ligipääsetavuse tõttu on Uustalu katastriüksus ideaalne ruumiline asukoht lahendamaks kasvavat nõudlust täiendavate äri- ja teeninduspindade järele.

Planeeringualal asuv haljastu on hooldamata ning võsastunud, kus puudub igasugune kasutustaristu. Seega, kuigi tegemist on üldplaneeringu kohase haljastuga, millel on rohevõrgustiku teemaplaneeringu kohaselt mh ka rekreatiivne tähtsus, ei saa seda kasutada avalikes huvides. Elamute piirkonnas aga on haljastutel kanda ka sotsiaalne roll ning korrastatud ja funktsionaalsed avalikud haljastud loovad meeldiva elukeskkonna, kujundavad piirkonna mainet ja tõstavad turvalisust. Planeeringualal asuv haljastu ei ole ka osa sidusast rohevõrgustikust, sest Nelgi tee 1 krundil asuv avalik park koos teiste korterelamute esiste rohealadega on planeeringuala haljastust eraldatud tiheda liiklusega sõidutee ja asfaltplatsidega.

Üldplaneeringu kohase haljasmaa juhtotstarbega ala suurus lõuna pool Nelgi teed planeeritaval Uustalu katastriüksusel ja sellega külgneval Astri tee 1 katastriüksusel on kokku ligikaudu 6 300 m². Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta sellest ärimaaks ligikaudu 2 800 m² ja see moodustab 45 % kahel eelnimetatud katastriüksusel asuvast haljasmaa juhtotstarbega alast. Ligikaudu 55 % säilib haljasmaana. Kui võtta vaatluse alla kogu rohevõrgustiku teemaplaneeringu kohase haljastu nr 21 rohekattega ala suurus, mis on ligikaudu 18 528 m², siis käesoleva detailplaneeringuga muudetakse ärimaaks sellest ligikaudu 15 %. Rohevõrgustiku teemaplaneeringu kohase haljastu nr 21 rohekattega aladest säilib 85 %.

Detailplaneering on koostatud avalikes huvides. Alale planeeritud ärihoone rajamisel korrastab arendaja haljastu ning tagab sellele avaliku juurdepääsu ja eesmärgipärase kasutuse pargina.

Vähemalt 40 % ulatuses planeeritavast krundist pos 1 on ette nähtud säilitada haljasala koos tiigiga, ehitada välja haljasala teed ning nende juurde luua atraktiivne väliruum koos sillaga. Korrastatud haljastu/park koos tiigiga jääb suures ulatuses avalikku kasutusse ning võrreldes praeguse võsastuva maatükiga on valla jaoks oluline samm Viimsi aleviku keskuses korrastatud ja esteetilise avaliku ruumi väljaehitamiseks.

Ka ärihoone planeerimine alevikukeskusesse ühtib valla visiooniga, aidata kaasa kohaliku äritegevuse kasvule, luua tingimusi valda uute töökohtade tekkeks, avardada uute kohapealsete teenuste võrgustikku ning panustada seeläbi pendelrände vähendamisesse.

2019. aastal viidi läbi elanike kaasamise uuring¹, kus toodi keskmisest rohkem välja seda, et vallas peaks olema rohkem erinevaid kaupluseid, pangakontor ning rohkem kohapealseid töökohti ja büroopindu. Elanike ootus vallavalitsusele on luua juurde töökohti (lisaks büroopindade ehitus) ning sellest tulenevalt on ettevõtluse arendamine Viimsis eesmärgiga pakkuda rohkem kohapealseid töökohti kindlasti oluline. See seab vallale ülesande soodustada ettevõtluse arengut atraktiivse kaubandus- ja teenindusasutusi (teenuseid) koondava ning täiendavaid töökohti pakkuva tõmbekeskuse näol. Oluline on, et valda juurde tekkivad töökohad oleksid kõrget lisandväärtust loovad, mis pakuksid huvi ka Viimsi valla elanikele.

Viimsi valla arengukava ja eelarvestrateegia 2021–2025² (edaspidi arengukava) on ettevõtlust käsitlevas peatükis sätestanud, et ettevõtluse valdkonnas väärtustab ja toetab Viimsi vald innovaatilisust ja keskkonnasõbralikkust. Viimsi valla visioon on, et elanikele on loodud vallas head võimalused kõrge lisandväärtusega töö tegemiseks.

Lisaks eelnevale on detailplaneeringu koostamise avalik huvi teekrundi pos 2 moodustamine ja selle tasuta vallale võõrandamine, et suurendada bussipeatuse esise ala pöörderaadiust ja laiendada Nelgi tee äärset kõnniteed.

Detailplaneering sobitub piirkonna miljööse ega moonuta seda, detailplaneering vastab õigusaktidele, arengukavale ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Eeltoodu alusel ning juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 22 lõike 1 punktist 32, planeerimisseaduse §-st 86 ja § 142 lõikest 2 ning lähtudes vallavolikogu maa- ja planeerimiskomisjoni ning keskkonna- ja heakorralduskomisjoni seisukohtadest:

Viimsi Vallavolikogu
OTSUSTAB:

1. Võtta vastu Viimsi alevikus, Uustalu katastriüksuse detailplaneering (AB Artes Terrae OÜ töö nr 20021DP1, põhijoonise kuupäev 11.03.2024) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe osaliseks muutmiseks haljasmaast ärimaaks ja rohevõrgustiku teemaplaneeringu kohase haljastu nr 21 maa-ala vähendamiseks. Detailplaneeringuga moodustatakse üks 4 586 m² suurune äri- ja haljasala maa krunt (pos 1), üks 134 m² suurune teekrunt (pos 2) ja üks 58 m² suurune üksikelamukrunt (pos 3). Äri- ja haljasala maa krundi kasutamise sihtotstarvete osakaal on 60% ärimaa ja 40% haljasala maa, teekrunt liidetakse planeeringuala kõrval asuva Nelgi teega ja üksikelamukrunt liidetakse planeeringuala kõrval asuva Astri tee 9 elamukrundiga.

¹ Viimsi valla elanike kaasamise uuring 2019 (rahulolu-uuring). Küsimus: Olulised teemad, millega Viimsi vald peaks järgneva 5 aasta jooksul kindlasti tegelema“. Uuringu teostaja: HeiVäl OÜ

https://www.viimsivald.ee/sites/default/files/2019-06/2019.06.21_viimsi_valla_rahulolu-uuring_raport2.pdf

² Viimsi valla arengukava ja eelarvestrateegia 2021–2025

https://www.riigiteataja.ee/aktiiv/4211/0202/1013/ViimsiVVK_m%2022_Lisa.pdf

Äri- ja haljasala maa krundile määratakse ehitusõigus ühe kahekorruselise ärihoone ehitamiseks, hoone suurim lubatud ehitisealune pind on 700 m² (teise korruse pind 600 m²). Ärihoone suurim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast on 10 meetrit, krundile on lubatud ehitada üks hoone. Maa-alused korrused ei ole lubatud.

2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Atso Matsalu
Volikogu esimees