



VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

20. oktoober 2021 nr 507

Metsakasti küla, Pikapõllu ja Jaanilille kinnistute detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneeringu menetlus

Avalduse detailplaneeringu koostamise algatamiseks esitas MEKA2 OÜ (registreeritud valla dokumendiregistris 22.02.2019 nr 10-10/836). Metsakasti külas, Pikapõllu ja Jaanilille kinnistute detailplaneeringu koostamine algatati Viimsi Vallavalitsuse 13.08.2019 korraldusega nr 478.

26.06.2019 sõlmiti huvitatud isiku ja vallavalitsuse vahel kokkulepe (nr 10-10/2791), milles lepitakse kokku arendaja kohustustes: üldmaa ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistute üleandmine vallale, teede ja taristu väljaehitamine, mänguväljaku väljaehitamine, haljastuse rajamine, Riiasöödi tee osaline ehituskulude katmine jm.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (30.08.2019) ja „Harju Elu“ (30.08.2019) ning veebilehel „Ametlikud teadaanded“, puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 26.08.2019 kirjaga nr 10-10/3455.

Detailplaneeringu eskiislahendust tutvustati vallamajas ja valla kodulehel 30.10.2019 – 12.11.2019, sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (11.10.2019) ja „Harju Elu“ (11.10.2019), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 7.10.2019 kirjaga nr 10-10/4398. Avalikul väljapanekul laekusid arvamused ning 8.01.2020 toimus vallamajas eskiislahendust tutvustav avalik arutelu, millest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (20.12.2019) ja „Harju Elu“ (20.12.2019), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 20.12.2019 kirjaga nr 10-10/5964.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasja omanikuga, planeeringuala naaberkiinnistute omanikega, tehnovõrkude valdajatega ja riigiametitega.

Päästeameti Põhja Päästkeskus kooskõlastas lahenduse (8.04.2020, nr 7.2-3.12969-2).

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 28.10.2020 korraldusega nr 649 ning korraldati perioodil 7.12 – 21.12.2020 detailplaneeringu avalik väljapanek. Vastuvõtmisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (20.11.2020) ja „Harju Elu“ (20.11.2020), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 17.11.2020 kirjaga nr 10-10/6819. Avaliku väljapaneku ajal laekus üks arvamus Maanteeametilt (nüüd Transpordiamet), kuivõrd detailplaneeringu ala vahetus läheduses paikneb riigimaantee 11250 Viimsi-Randvere tee ja detailplaneeringu realiseerimiseks on vajalik Riiasöödi tee ning Riiasöödi tee - 11250 Viimsi-Randvere tee ristmiku väljaehitamine. Otsustati, et planeeringualast välja jääva, kuid

detailplaneeringu ellu viimiseks vajaliku ristmiku väljaehitamise küsimuses kõiki osapooli rahuldava lahenduse leidmine on võimalik Transpordiameti, vallavalitsuse, huvitatud isiku ja planeerija koostöös ning detailplaneeringu avaliku arutelu korraldamine ei ole vajalik.

14.06.2021 sõlmiti Viimsi valla, Pikapõllu ja Jaanilille detailplaneeringust huvitatud isiku ja lähipiirkonnas asuva Ees-Metsakasti kinnistu detailplaneeringust huvitatud isikute vahel ühise tegutsemise leping Riiasöödi tee- Randvere tee ristmiku rekonstrueerimiseks koostatud teeprojekti („Riigitee nr 11250 Viimsi-Randvere km 10,3 Riiasöödi ristmiku projekt“, T-Model OÜ, töö nr 017041) alusel.

Transpordiamet kooskõlastas lahenduse (22.06.2021, nr 7.1-2/21/14468-2), milles esitas omapoolsed tingimused, millega tuleb detailplaneeringu elluviimisel arvestada.

Detailplaneeringu koostamise aluseks teostati järgnevad uuringud:

- Topo-geodeetiline alusplaan, OÜ G. E. Point 14.05.2019 töö nr 19-G229 ja
- Pikapõllu ja Jaanilille maaüksuse ning lähiala puittaimestiku haljastuslik hinnang, Visioon Haljastus OÜ, Jaana Tulk, 29.03.2020, töö nr 243/2020.

Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti 17.08.2021 Tallinna notar Erki Põdra notaribüroos (notari ametitegevuse raamatu registri number 1992) huvitatud isiku ja Viimsi valla vahel notariaalne võlaõiguslik leping kinnistu jagamise tulemusel tekkivate kinnistute tasuta võõrandamiseks ning sellega seonduvad kokkulepped taristu rajamiseks, isikliku kasutusõiguse seadmise leping, hoidumisservituudi seadmise leping, võlaõiguslik kokkulepe realservituudi seadmiseks, hüpoteegiga koormamise leping, kokkulepe järjekordade kohta, avaldus eelmärke kinnistamiseks, asjaõiguslepingud ja kinnistamisavaldused. Lepingu kohaselt kohustub detailplaneeringust huvitatud isik ehitama välja planeeringuala teed, teetaristu ja tehnovõrgud ning transpordimaa kinnistud vallale üle andma, välja ehitama mänguväljaku jm taristu ning üldmaa sihtotstarbega kinnistu vallale üle andma.

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Planeeritav ala asub Viimsi vallas, Metsakasti külas. Planeeringualasse kuuluvad kinnistud: Pikapõllu (katastritunnus 89001:001:0488, pindala 29127 m², maatulundusmaa), Jaanilille (katastritunnus 89001:001:0487, pindala 30547 m², maatulundusmaa), Hobuvankri haljak H1 (katastritunnus 89001:001:0491, pindala 2017 m², üldkasutatav maa) ja Riiasöödi tee L1 (katastritunnus 89001:001:0620, pindala 6811 m², transpordimaa).

Detailplaneeringu lahendus näeb ette 25 elamumaa sihtotstarbega krunti, kaks transpordimaa, ühe üldmaa, ühe tootmismaa ja ühe maatulundusmaa sihtotstarbega krundi.

Planeeritakse 13 kaksikelamukrunti (suuruse vahemik 1815 m² - 2703 m²), 10 üksikelamumaakrunti (suuruse vahemik 1255 m² - 1776 m²) ja kaks ehitusõiguseta elamumaa sihtotstarbega krunti, mis liidetakse kõrvalasuvate väikeelamukruntidega.

Planeeringuala idaossa on planeeritud suur haljasala, mis on rohevõrgustiku koridori osa. Ehitusõigus elamukruntidel lähtub teemaplaneeringust „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“, mille kohaselt on lubatud ehitisealune pind üksikelamukrundil 20% ja kaksikelamukrundil 25% krundi pindalast ning elamute kõrgus 8,5 m ja abihoonete kõrgus 5 m maapinnast. Hoonestusalad on avarad, võimaldades hoonete paigutuses paindlikkust.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on planeeritaval alal väikeelamute maa (EVR).

Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, mille kohaselt läbib ala osaliselt reserveeritud rohevõrgustiku koridori ala, mis tagatakse planeeringuala idaossa roheala kavandamisega.

Lahendus vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“, mille kohaselt peab planeeritaval elamualal olema minimaalne lubatud üksikelamukrundi suurus 1200 m² ja kaksikelamukrundi suurus 1800 m². Kavandatud elamukrundid on kõik nõutud miinimumist suuremad.

Planeeritav ala asub tiheasustusosalal, kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt detailplaneering.

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise eelduseks on Riiasöödi tee väljaehitamine, mis on reguleeritud ühise tegutsemise lepinguga. Riiasöödi tee on piirkonnas oluline ja vajalik ühendustee, millega luuakse ühendus Randvere tee ja G. H. Schüdlöffeli tee vahel.

Detailplaneering lähtub valla arengu eesmärkidest ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringuga kavandatud, milleks on nii elamualade planeerimine selleks üldisema planeerimisdokumendiga kehtestatud asukohas kui ka sidusa ja piirkonnale vajaliku teeühenduse loomine.

Detailplaneering ja informatsioon menetluse läbiviimise kohta oli kogu menetluse vältel kättesaadav valla kodulehel: <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud>. Kehtestatav detailplaneering ja selle menetlust kajastav kirjalik dokumentatsioon, sealhulgas koopiad ajalehtedes ilmunud kuulutustest, kirjalikud teated puudutatud isikutele, vallavalitsuse korraldused ja kooskõlastused on lisatud detailplaneeringu köitesse, mis asub Viimsi Vallavalitsuse arhiivis ja on huvilistele kättesaadav aadressil: Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, 74001.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimiseseaduse § 139, Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimiseseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktist 2 ning arvestades, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele:

1. Kehtestada Viimsi vallas, Metsakasti küla, Pikapõllu ja Jaanilille kinnistute detailplaneering (Optimal Projekt OÜ, töö nr 351) alljärgnevate kõrvaltingimustega:

1.1 Vallal on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 17.08.2021 sõlmitud notariaalset lepingut nr 1992.

1.2 Vallal on õigus keelduda detailplaneeringu kohastele ehitistele kasutusloa andmisest, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 17.08.2021 sõlmitud notariaalset lepingut nr 1992, milles on muuhulgas kokku lepitud detailplaneeringu elluviimise tegevuskavas.

2. Detailplaneeringu avalikes huvide elluviimiseks sõlmiti 17.08.2021 Tallinna notar Erki Põdra notaribüroos (notari ametitegevuse raamatu registri number 1992) huvitatud isiku ja Viimsi valla vahel notariaalne leping, millega on reguleeritud huvitatud isiku edasised kohustused.

3. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

4. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Merit Renlund
õigusosakonna juhataja
vallasekretäri ülesannetes