



## VIIMSI VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Viimsi

6. aprill 2022 nr 150

Randvere küla, Mündi tee 16 kinnistu  
detailplaneeringu kehtestamine

#### Detailplaneeringu menetlus

Avalduse detailplaneeringu koostamise algatamiseks esitas Immonova OÜ (registreeritud valla dokumendiregistris nr 10-10/6712, 10.12.2018) ning Randvere külas, Mündi tee 16 kinnistu detailplaneeringu koostamine algatati Viimsi Vallavalitsuse 20.11.2019 korraldusega nr 721.

Enne algatamist, 10.10.2019, sõlmiti vallavalitsuse ja detailplaneeringust huvitatud isiku vahel leping, milles lepiti kokku arendaja kohustuses, milleks on planeeritava transpordimaa kinnistu välja ehitamine ja vallale üle andmine (registreeritud valla dokumendiregistris nr 10-10/4442).

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (13.12.2019) ja „Harju Elu“ (13.12.2019) ning veebilehel „Ametlikud teadaanded“, puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 3.12.2019 kirjaga nr 10-10/5586.

Detailplaneeringu eskiislahendust tutvustati valla kodulehel 3.04-20.04.2020, sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (20.03.2020) ja „Harju Elu“ (20.03.2020), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 13.03.2020 kirjaga nr 10-10/1274. Avaliku väljapaneku ajal laekus arvamus piirinaabritelt ning 3.09.2020 korraldati Viimsi raamatukogus detailplaneeringu eskiislahendust tutvustav avalik arutelu, millest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (14.08.2020) ja „Harju Elu“ (14.08.2020), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 12.08.2020 kirjaga nr 10-10/4303.

Eskiislahenduse avalikul arutelul arutati avalikul väljapanekul piirinaabrite poolt esitatud küsimusi. Planeerija tutvustas eskiislahenduse kahte erinevat varianti: avalikul väljapanekul olnud ning piirinaabrite ettepanekutest lähtuvalt muudetud varianti (sissesõidutee asukoha muudatus). Lepiti kokku, et vähendatakse Mündi tee 14 kinnistu poolsesse külge planeeritud elamukruntide (edaspidi POS 3 ja POS 4) täisehitusprotsenti ja hoonestusala ulatust. Lepiti kokku edasises koostöös arvamuse esitajatega.

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

Päästeameti Põhja Päästkeskus kooskõlastas lahenduse (22.03.2021, nr 7.2-3.11476-2).

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 28.04.2021 korraldusega nr 188, misjärel korraldati Viimsi raamatukogus ja valla kodulehel perioodil 7.06- 21.06.2021 detailplaneeringu

avalik väljapanek. Vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (21.05.2021) ja „Harju Elu“ (21.05.2021), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 21.05.2021 kirjaga nr 10-10/2819. Avalikul väljapanekul laekus arvamus piirinaabritelt ning lähtuvalt planeerimisseaduse § 136 korraldati 15.09.2021 Viimsi raamatukogus detailplaneeringu lahendust tutvustav avalik arutelu, millest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (27.08.2021) ja „Harju Elu“ (27.08.2021), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 30.08.2021 kirjaga nr 10-10/4438.

Detailplaneeringu avalikul arutelul arutati avalikul väljapanekul piirinaabrite poolt esitatud küsimusi ning tutvustati detailplaneeringu lahendusse sisse viidud muudatusi. Lähtuvalt varasemalt kokkulepitust vähendati POS 3 ja POS 4 elamukruntide täisehitusprotsenti 20 %-lt 15 %-ni, lubatud brutopindala 500 m<sup>2</sup> -lt 350 m<sup>2</sup> -ni, nihutati põhihoone lubatud hoonestusala Mündi tee 14 kinnistu piirist 15 m kaugusele ja abihoone hoonestusala 10 m kaugusele (eskiislahenduses olid need vastavalt 7,5 m ja 5 m) ning muudeti mahasõidu asukohta nii, et säiliks olemasolev suur tammepuu Mündi tee ääres.

Detailplaneeringu avalikul arutelul kinnitasid arvamuse esitajad, et nad on rahul planeeringulahendusse sisse viidud muudatustega ja võtavad oma vastuväited tagasi kõigis küsimustes, välja arvatud üks. Oma seisukoha juurde jäid nad küsimuses, milleks oli detailplaneeringu lahenduses POS 3 ja POS 4 hoonestusala paiknemise kaugus Mündi tee 14 kinnistu piirist. Avalikul väljapanekul olnud lahenduses oli põhihoone hoonestusala 15 m kaugusel Mündi tee 14 kinnistu piirist ja abihoone hoonestusala 10 m kaugusel, kuid piirinaabrid soovisid, et ka abihoone hoonestusala paikneks 15 m kaugusel nende kinnistu piirist. Detailplaneeringust huvitatud isik jäi seisukohale, et see soov ei ole põhjendatud, kuna abihoonetele kavandatud hoonestusala vähendamine vähendaks POS 3 ja POS 4 lubatud hoonestusala üldpindala sedavõrd, et hoonete projekteerimisel poleks enam võimalik saavutada head arhitektuurset lahendust ning hästitoimivat õueala, kus elu- ja abihoone vahel on tagatud mõistlik vahekaugus.

Lepiti kokku planeeringust huvitatud isiku ja arvamuse esitajate vahelise võimaliku kompromissi saavutamise tähtaeg (30.09.2021). Nimetatud tähtajaks teatas huvitatud isik, et kompromissi ei õnnestunud saavutada. Arvamuse esitajad oma kirjalikku seisukohta vallavalitsusele määratud tähtajaks ei esitanud.

Lähtuvalt eeltoodust kompromissi ei saavutatud ning vallavalitsus saatis detailplaneeringu järelevalve teostamiseks Rahandusministeeriumisse (5.10.2021 kiri nr 10-10/5321).

29.11.2021 toimus Rahandusministeeriumis detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvestamata jäetud arvamuste ärakuulamine, kus osalesid rahandusministeeriumi ja vallavalitsuse esindajad, planeeringu koostaja, planeeritava kinnisasja omanik, tema nõustaja ning planeeringulahenduse kohta arvamuse esitajad. Arvamuste ärakuulamise tulemusena jäädi varasemate seisukohtade juurde.

Rahandusministeerium andis detailplaneeringu kehtestamiseks heakskiidu 27.12.2021 kirjaga nr 14-11/6937-3, milles asus seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud arvamusi esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi ning arvestatud on planeerimisseaduses sätestatud nõuetega planeeringu avalikule menetlusele ja sisule. Ühtlasi märkis Rahandusministeerium, et Viimsi Vallavalitsus ei ole oma diskretsiooni valesi kohaldanud ning seejuures oma pädevuse piire ületanud, vaid on täitnud talle seadusega antud kaalutus- ja selgitamiskohustust.

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgnevad uuringud: topo-geodeetiline alusplaan tehnoorkudega, OÜ G.E. Point, töö nr 19-G117, 22.03.2019, puittaimestiku hinnang, Sulev

Järve, Dendro SJ OÜ, 10.05.2019, tänavavalgustuse teostusjoonis, OÜ Kirjanurk, töö nr 3419T, 4.09.2020.

Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti 17.03.2022 Tallinna notar Kätlin Aun-Janiski notaribüroos (notari ametitegevuse raamatu registri number 473 ) huvitatud isiku ja Viimsi valla vahel notariaalne hüpoteegi lõpetamise ja kustutamise kokkulepe, võlaõiguslik leping kinnistu jagamise tulemusel tekkivate kinnistute tasuta võõrandamiseks ning sellega seonduvad kokkulepped taristu rajamiseks, kokkulepe detailplaneeringuga kaasnevate kaudsete kulude hüvitamiseks, isikliku kasutusõiguse seadmise leping, hüpoteegiga koormamise leping, avaldus eelmärke kinnistamiseks, asjaõigusleping ja kinnistamisavaldused (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 2-10.2/181). Notariaalse lepinguga kohustub arendaja välja ehitama detailplaneeringuga kavandatud teed ja taristu. Pärast ehituskohustuste täitmist võõrandatakse transpordimaa kinnistu tasuta vallale.

#### Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Planeeritav ala hõlmab Randvere külas asuvat Mündi tee 16 kinnistut (katastritunnus 89008:003:0052, suurus 6152 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa). Mündi tee 16 kinnistu piirneb kahest küljest väikeelamukruntidega, idapoolses küljes on mets (Ajaotsa kinnistu), läänes Mündi tee ning teisel pool teed väikeelamukrundid. Mündi tee 16 kinnistu on kaetud tihedalt kasvava kõrghaljastusega, mistõttu koostati enne detailplaneeringu algatamist puittaimestiku hinnang, et oleks võimalik kaaluda, mitu elamukrunti planeerida ning kuhu hoonestusalad paigutada.

Detailplaneeringuga moodustatakse neli üksikelamumaa ning üks tee ja tänava maa kasutamise sihtotstarbega krunt. Üksikelamumaa kruntide suurused jäävad vahemikku 1200 m<sup>2</sup> – 1489 m<sup>2</sup>, ühele krundile on lubatud ehitada üks põhihoone (kõrgus kuni 8,5 m) ja kuni kaks abihoonet (kõrgus kuni 5 m), hoonestada võib maksimaalselt 20 % krundi pindalast. Planeeritud ehitusõigus on elamukruntidel erinev: POS 1 ja POS 2 võib hoonestada kuni 20% krundi pindalast ning hoonete suurim lubatud brutopindala on kuni 500 m<sup>2</sup>, POS 3 ja POS 4 võib hoonestada kuni 15% krundi pindalast ning hoonete suurim lubatud brutopindala on kuni 350 m<sup>2</sup>. Väiksem lubatud ehitusõigus kahel planeeritud elamukrundil tuleneb kokkuleppesest piirinaabritega.

Arvestada tuleb puittaimestiku hinnanguga: kohustuslik on säilitada I ja II väärtusklassi puid ning enamus III väärtusklassi puid.

Kruntidele juurdepääsuks on planeeritud tee ja tänava maa krunt, mis on pooles ulatuses autotee, kuid jätkub kergliiklusteena kuni Ajaotsa kinnistuni (maatulundusmaa, mets).

#### Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

Detailplaneering on kooskõlas Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga, mis näeb planeeringualale ette väikeelamute maa, samuti teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“, mille kohaselt on planeeritava piirkonna üksikelamukrundi vähim lubatud suurus 1200 m<sup>2</sup>. Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt jääb planeeringuala rohevõrgustiku puhveralasse, kus on lubatud varem kehtestatud mandriosa üldplaneeringuga kavandatud maakasutuse juhtotstarve ehk väikeelamute rajamine on lubatud.

Kuivõrd planeeringuala on kõrghaljastatud, siis on detailplaneeringu lahenduse koostamise aluseks dendroloogiline hinnang ning planeeringulahendus on koostatud sellega arvestavalt.

Detailplaneeringu koostamisel tehti koostööd piirinaabritega ning lähtuvalt nende poolt esitatud arvamusest muudeti detailplaneeringu lahendust.

Planeeringumenetluses Mündi tee 14 kinnistu omanike põhjendatud arvamuste ja ettepanekutega on arvestatud ja vastavalt nendele on planeeringulahendust täiendatud ja korrigeeritud. POS 3 ja POS 4 hoonestusala nihutamine Mündi tee 14 kinnistu piirist 15 m kaugusele ei ole põhjendatud. Arvestades, et üldplaneeringus kehtestatud tingimuse kohaselt peab elamu asuma kinnistu piirist 7,5 m kaugusel, siis antud juhul on abihoone hoonestusala nihutamine Mündi tee 14 kinnistu omanike soovil 10 m kaugusele kinnistu piirist mõistlik kompromiss Mündi tee 14 ja Mündi tee 16 kinnistu omanike huvide arvestades. Selline lahendus arvestab mõlema maaomaniku huvidega ega riku Mündi tee 14 kinnistu omanike õigusi, kuna lahenduses on arvestatud üldplaneeringust tulenevate tingimustega. Selline ruumiline lahendus vastab üldplaneeringuga kehtestatud tingimustele ja loob eeldused piirkonda sobiva ruumilahenduse loomiseks ning võimaldab projekteerimise etapis parimat arhitektuurset lahendust hoonestusala piires. Arvestades asjaolu, et tulenevalt Mündi tee 14 omanike ettepanekust on POS 3 ja POS 4 hoonestusala viidud Mündi tee 14 kinnistu piirist kaugemale, siis tuleb jätta nimetatud Mündi tee 14 omanike detailplaneeringu koostamise käigus esitatud ettepanek arvestamata, kuna selline nõue ei tulene kehtivast üldplaneeringust ja detailplaneeringu lahendus kehtestataval kujul ei riku Mündi tee 14 omanike õigusi.

Detailplaneeringu järelevalve menetluse käigus on Rahandusministeerium leidnud, et PlanS § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Kohaliku omavalitsuse hinnangul kajastab detailplaneering hetkeolukorda planeeringualal objektiivselt ning - nagu arvamusi esitanud isikud 29.11.2021 toimunud arutelul ka mõnsid – on kooskõlas kehtivate Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ning teemaplaneeringutega, seega täidab detailplaneering varem sõlmitud ühiskondliku kokkuleppe tingimusi.

Detailplaneeringu kehtestamine on põhjendatud, kuna selle tulemusel rajatakse juba väljakujunenud elupiirkonda sinna sobiva mahuga elamud. Detailplaneering lähtub valla arengueesmärkidest ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringuga kavandatud.

Detailplaneering ja informatsioon menetluse läbiviimise kohta oli kogu menetluse vältel kättesaadav valla kodulehel: <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud>, samuti lisati detailplaneeringu menetluse käigus korduvalt materjale veebi ning edastatud lingi kaudu oli puudutatud isikutel võimalik materjalidega tutvuda. 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, planeerimisseaduse § 139, haldusmenetluse seaduse § 53 lõike 1 punktist 4 ja lõike 2 punktist 3, Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktist 2 ning arvestades, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele:

1. Kehtestada Viimsi vald, Randvere küla, Mündi tee 16 kinnistu detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ, töö nr 01-20) alljärgnevate kõrvaltingimustega:

1.1 Vallal on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud sõlmitud notariaalset lepingut nr 473.

1.2 Vallal on õigus keelduda detailplaneeringu kohastele ehitistele kasutusloa andmisest, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud sõlmitud notariaalset lepingut nr 473, milles on muuhulgas kokku lepitud detailplaneeringu tegevuskavas.

2. Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti 17.03.2022 Tallinna notar Kätlin Aun-Janiski notaribüroos (notari ametitegevuse raamatu registri number 473) huvitatud isiku ja Viimsi valla vahel notariaalne hüpoteegi lõpetamise ja kustutamise kokkulepe, võlaõiguslik leping kinnistu jagamise tulemusel tekkivate kinnistute tasuta võõrandamiseks ning sellega seonduvad kokkulepped taristu rajamiseks, kokkulepe detailplaneeringuga kaasnevate kaudsete kulude hüvitamiseks, isikliku kasutusõiguse seadmise leping, hüpoteegiga koormamise leping, avaldus eelmärke kinnistamiseks, asjaõigusleping ja kinnistamisavaldused (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 2-10.2/181).

3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Merit Renlund  
õigusosakonna juhataja  
vallasekretäri ülesannetes