



VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

27. september 2023 nr 282

Äigrumäe külas, kinnistu Suure-Allikmäe
detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneeringu menetlus

Kinnistu Suure-Allikmäe (89001:010:0585) detailplaneering algatati kinnisasja omaniku AS-i Kama Grupp 04.04.2019 avalduse alusel Viimsi Vallavalitsuse 03.03.2021 korraldusega nr 95.

19.02.2021 sõlmiti detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga kokkulepe detailplaneeringu tehnilise koostamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks (registreeritud valla dokumendiregistris 22.02.2021 numbriga 2-10.1/134) ja leping detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks (registreeritud valla dokumendiregistris 22.02.2021 numbriga 2-10.1/135).

Ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (19.03.2021) ja „Harju Elu“ (19.03.2021) avaldati teade detailplaneeringu algatamisest, vallavalitsuse 15.03.2021 kirjaga nr 10-10/1388 teavitati kaasatud isikuid. Detailplaneeringu algatamise kohta avaldati teave 12.03.2021 Ametlikes Teadaannetes (nr 1727969).

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasja omaniku ja tehnovõrkude valdajatega (Imatra Elekter AS ja Viimsi Vesi AS, valla ehitus- ja kommunaalosakond), detailplaneering kooskõlastati Päästeametiga (08.12.2021 digiallkiri) ja Terviseametiga (25.11.2021).

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 4.01.2023 korraldusega nr 3 ning perioodil 6.02.2023 kuni 19.02.2023 oli detailplaneering avalikul väljapanekul.

Teated detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu kohta avaldati ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (20.01.2023) ja „Harju Elu“ (20.01.2023), kaasatud isikuid teavitati vallavalitsuse 19.01.2023 kirjaga nr 10-10/384. Informatsioon detailplaneeringu avaliku väljapaneku kohta avaldati lisaks valla kodulehel <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud>.

18.02.2023 (avaliku väljapaneku ajal) esitati detailplaneeringu kohta kirjalik arvamus.

20.02.2023 toimus detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu, kirjaliku arvamuse esitanud isik avalikul arutelul ei osalenud.

20.03.2023 kirjaga nr 10-10/384-2 edastas vallavalitsus detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjaliku arvamuse esitanud isikule oma põhjendatud seisukoha arvamuse kohta.

18.05.2023 vallavalitsusele edastatud e-kirjas teatas kirjaliku arvamuse esitanud isik, et kuivõrd arendaja on lubanud aidata lahendada probleemi seoses Kure tee ja Allikmäe tee jalakäijate ülekäigukohaga, siis tal ei ole vastuväiteid detailplaneeringu avalikul väljapanekul tõusetunud küsimuses.

Planeerimisseaduse § 138 lõike 1 kohaselt esitatakse detailplaneering heakskiitmiseks Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt viidatud sätet ei kohaldata, kui detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga ja avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta ühtegi arvamust või kõik avalikul väljapanekul esitatud kirjalikud arvamused on arvesse võetud. Kuivõrd avalikul väljapanekul esitatud kirjalik aramus võeti arvesse, siis detailplaneeringut Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile heakskiitmiseks ei esitatud.

Detailplaneeringu avalikes huvides eluviimiseks sõlmiti 20.09.2023 detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga Tallinna notar Erki Põdra notaribüroos võlaõiguslik leping kinnistu jagamise tulemusel tekkivate kinnistute tasuta võõrandamiseks ning sellega seonduvad kokkulepped taristu rajamiseks, isiklike kasutusõiguste seadmise leping, hüpoteegi seadmise leping, kokkulepe järjekohtade kohta ja asjaõiguslepingud (notari ametitegevuse raamatu registrinumber 2404, registreeritud valla dokumendiregistris 21.09.2023 numbriga 2-10.2/492). Lepingu kohaselt kohustub detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik muuhulgas rajama omal kulul detailplaneeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud taristu ja sellega seotud rajatised ning võõrandama tasuta vallale planeeringuala teekrundid (pos 36 – pos 45) ja rohealade krundid (pos 8, pos 20, pos 46, pos 47, pos 48 ja pos 49).

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgmised uuringud: „Suure-Allikmäe Maa-ala plaan tehnoorkudega“, Nagu Geodeesia OÜ töö nr NG 41/19, 25.02.2019 (möödistas ja joonestas Ivan Dubkov); „Dendroloogiline inventeerimine, Viimsi vald, Äigrumäe küla, Suure-Allikmäe, Harjumaa“, Kuus Talisman Park OÜ töö nr DE-20200730/1 (maastikuarhitekt Kersti Kuus).

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandata

Planeeritava ala suurus on 9,12 hektarit ja see hõlmab maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksust Suure-Allikmäe (89001:010:0585). Planeeringuala asub Äigrumäe küla lääneosas ning piirneb põhjast katastriüksustega Allikmäe (89001:010:0949) ja Äigru (89001:010:0951), idast katastriüksusega Aadu (89001:010:0952), lõunast katastriüksusega Käära (89001:010:3510) ja läänest Tallinna linna haldusterritooriumiga, kus asub Pärnamäe kalmistu.

Planeeringuala läänepoolisel osal kasvab kõrghaljastus, kõrghaljastusega ala moodustab ligikaudu 50 % kogu kinnistust. Idapoolne ala on kõrghaljastuseeta looduslik rohumaa, mida läbib kagu-loodesuunaline kraav. Planeeringuala on suhteliselt korrapärase kujuga, maapind ühtlaselt tasase reljeefiga, hooneid planeeringualal ei ole.

30.03.2021 e-kirjaga edastas detailplaneeringu koostaja vallale läbivaatamiseks kaks eskiislahendust, neist üks oli puudustega, kuid põhiideelt vastas detailplaneeringu koostamise lähtetingimustele. Teise eskiisi puhul sooviti lisaks üksikelumukruntidele planeerida seitse kaksikelumukrunti, see lahendus oli lähtetingimustega vastuolus ning tagastati läbi vaatamata planeeringu koostajale.

15.12.2021 planeerimiskomisjonis arutati AS-i Viimsi Vesi taotlust, planeerida detailplaneeringuga krunt uue veehaarde rajamiseks. Detailplaneeringusse lisati vastav täiendus, seejärel esitati detailplaneering vallale läbivaatamiseks. 16.02.2022 planeerimiskomisjoni

märkuste ja ettepanekute põhjal täiendati ning korrigeeriti detailplaneeringut hoonete arhitektuursete tingimuste, väärtusliku kõrghaljastuse säilitamise ning säästlike sademeveelahenduste kasutamise osas ning detailplaneering esitati vallavalitsuse 15.06.2022 istungile vastuvõtmiseks.

Viimsi Vallavalitsus jättis detailplaneeringu vastu võtmata ning tagastas selle planeerijale korrigeerimiseks. Planeeritavaid elamuühikuid paluti vähendada ning luua täiendavaid rohealasad, muuhulgas paluti kaaluda ka kaksikelamute väljajätmist detailplaneeringust. Põhjenduseks oli muutunud olukord seoses veeressursi vähesusega ja probleemid veevarustuse tagamisega.

19.08.2022 e-kirjaga teavitas planeerimisvaldkonda kureeriv abivallavanem planeerijat koalitsiooni osapoolte nõusolekust jätkata detailplaneeringu uuendatud lahendusega tingimusel, et kõik planeeritavad rohealad ja avalikult kasutatavad alad tähistatakse planeeringus kohalikule omavalitsusele üleantavatena. Detailplaneeringu seletuskirja lisati vastav tingimus ning detailplaneering esitati uuesti vallavalitsusele vastuvõtmiseks. Viimsi Vallavalitsuse 14.12.2022 istungil otsustati jätta detailplaneering vastu võtmata, tehes planeeringust huvitatud isikule veelkord ettepaneku, muuta planeeringulahendust selliselt, et kaksikelamud asendatakse üksikelamutega. Põhjenduseks toodi asjaolu, et sellisena sobitub lahendus paremini kavandatavasse keskkonda ning haakub valla ruumiloome uute põhimõtetega.

Pärast detailplaneeringu mitmeid korrigeerimisi on 91 269 m² (9,1 ha) suurusele planeeringualale moodustatud kokku viiskümmend krunti järgmiste sihtotstarvetega:

Üks 1 609 m² suurune kultuuri- ja puhkerajatise maa krunt (pos 49, PK) laste mänguväljaku jaoks ja üks 1 866 m² suurune virgestusmaa krunt spordirajatistele (pos 46, P), kaks haljasala maa krunti (pos 8 – 1 500 m², HP ja pos 20 – 1 506 m², HP) kogukonnaaia rajamiseks vm ühistegevuse eesmärgil kasutamiseks. Juhul, kui detailplaneeringu elluviimiseks osutub vajalikuks rajada planeeringualale vaakumkanalisatsioonipumpla, siis sellisel juhul rajatakse see krundile pos 20 ja määratakse krundile 5% ulatuses tootmismaa sihtotstarve (T). Vaakumkanalisatsioonipumpla peab sobima kogukonnaaia kontseptsiooniga ja selle arhitektuur peab tagama esteetilise sobivuse ümbritseva keskkonnaga.

Planeeringuala lääneossa on moodustatud kaks loodusliku maa (üldmaa) krunti (pos 47 – 12 492 m², HL ja pos 48 – 2 105 m², HL). Krundile pos 47 on määratud ehitusõigus uue veehaarde rajamiseks (kaks puurkaevu koos lokaalse veepuhastussüsteemi ja mahutiga) ja avalikult kasutatava jalgteede rajamiseks. Sademevee taaskasutamiseks (elamukruntide kastmisveeks) tuleb paigaldada Pos 47 krundile vastav(ad) mahuti(d).

Lisaks on avalikes huvides krunt pos 47 määratud alternatiivseks asukohaks veetöötusjaama hoone ehitamiseks. Krundile on lubatud ehitada veetöötusjaam ehitisealuse pinnaga 660 m² (600 m² veetöötusjaamale ja 60 m² pumplatele) ja suurima lubatud kõrgusega 8,0 meetrit. Viidatud ehitusõigust on lubatud kasutada üksnes sihtotstarbeliselt ja vaid juhul, kui objektiivsetel põhjustel ei ole riigi omandis olevale kinnistule Äigru (89001:001:1945) võimalik selleks vajaduseks ehitusõigust määrata (detailplaneering on kavas algatada aastal 2024). Muude ehitiste ehitamiseks ei ole lubatud viidatud alternatiivset ehitusõigust kasutada.

Hoonete ja rajatiste asukoha valikul krundile pos 47 tuleb arvestada väärtusliku kõrghaljastuse säilitamisega, samuti ehitiste nõuetekohast kaugust Pärnamäe kalmistu piirist. Puurkaevude sanitaarkaitseala piiramiseks on lubatud paigaldada piirdeaed, juhul kui Keskkonnaamet järgnevatel menetlustes sellise nõude esitab. Muid alasid krundil pos 47 piirdega piirata ei ole

lubatud. Seoses veehaarderajatiste rajamisega ei pea arendaja võtma täiendavaid finantskohustusi, veehaarde rajamise rahastab AS Viimsi Vesi.

Krunt pos 48 on kavandatud loodusliku maa sihtotstarbega krunt, mis jääb kalmistu äärse puhveralana rohealaks. Krundil asub ka põhivõrgupunkt PP-328P (linnapiiri punkt: x: 6593911.270 y: 550987.950).

Planeeringualale kavandatakse kokku kümme avaliku kasutusega teemaa krunti (pos 36 – pos 45, kokku 17 086 m², LT).

Kõik eelpool loetletud krundid antakse tasuta munitsipaalomandisse.

Detailplaneeringuga planeeritakse lisaks üks 100 m² suurune tootmismaa krunt (pos 50, Th) alajaamale ja kolmkümmend kolm üksikelamukrunti (EP). Üksikelamukruntide suurused jäävad vahemikku 1 500 m² kuni 2 288 m².

Üksikelamukruntidele määratakse ehitusõigus ühe põhihoone (üksikelamu) ja kahe abihoone ehitamiseks. Põhihoone on lubatud ehitada kahe maapealse korrusega, suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest on 8,5 meetrit. Abihooned on ühe maapealse korrusega, suurima lubatud kõrgusega 5,0 meetrit. Üksikelamukruntide suurim lubatud ehitisealune pind on 300 m², välja arvatud Allikmäe tee äärsetel kruntidel pos 21 – pos 23, mille ehitisealune pind on 450 m². Maa-aluseid korruseid ei ole hoonetele planeeritud.

Kõikide põhihoonete hoonestusala kaugus naaberkruntide poolsetest piiridest on 7,5 meetrit, tee poolsetest piiridest on 5,0 meetrit. Abihooned võivad naabri nõusolekul paikneda ka tuleohutuskujas, kuid mitte lähemal kui 1,0 meeter naaberkrundi piirist (ka mitte naabri nõusolekul). Abihooned peavad põhihoone tänavapoolsest esifassaadist asuma vähemalt 1,0 meeter krundi sisemuse suunas.

Detailplaneeringuga on määratud hoonete põhilised arhitektuurinõuded, eelistatavad viimistlusmaterjalid ja värvitoonid, lisaks on määratud tingimused piirete ehitamiseks. Elamukvartali ilmestamiseks ja monotoonsuse vältimiseks on planeeringuala jagatud kolmeks eriilmeliseks kvartaliks, kus on määratud erinevad katusekallete vahemikud, mis defineerivad antud kvartali arhitektuurse väljanägemise (I kvartal viilkatused 20 – 35 kraadi, II kvartal lamekatused 0 – 15 kraadi ja III kvartal viilkatused 30 – 45 kraadi).

Detailplaneeringuga on lahendatud teedevõrk ja liikluskorralduse põhimõtted, määratud on tehnovõrkude põhimõttelised asukohad, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, keskkonnakaitse abinõud, tuleohutusnõuded, kuritegevuse riske vähendavad nõuded, samuti on määratud servituutide vajadus ja nende asukohad.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

Detailplaneering on üldplaneeringu kohane. Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 2 kohaselt kuulub üldplaneeringule vastava detailplaneeringu menetlusotsuste vastuvõtmine vallavalitsuse pädevusse.

Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu¹ kohaselt asub planeeritav ala ligikaudselt 4/5 ulatuses väikeelamu reservmaa juhtotstarbega alal, planeeringuala läänepoolne osa asub kaitsehaljastuse maa juhtotstarbega alal. Detailplaneeringu kohaste kruntide kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavuses üldplaneeringu kohaste maakasutuse juhtotstarvetega, planeeringuala valdav maakasutuse sihtotstarve on väikeelamute maa (üksikelamumaa), osaliselt looduslik maa ja teemaa.

Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“², sh põhimõttega, mille kohaselt peavad kõik elamud Viimsi vallas asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal. Teemaplaneeringu kohaselt on üksikelamukrundi vähim lubatud suurus planeeringuala asukohas 1 500 m², detailplaneeringuga moodustatavate üksikelamukruntide suurus jäävad vahemikku 1 500 m² kuni 2 288 m². Üksikelamute suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest on 8,5 meetrit, hoonestusala kaugus põhihoonetel naaberkruntide poolsetest piiridest on 7,5 meetrit. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud kõigi teemaplaneeringust tulenevate nõuetega.

Detailplaneeringus on arvestatud üldplaneeringu teemaplaneeringut „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“³. Kuna planeeringualale jääb teemaplaneeringu kohane haljastu nr 27, on detailplaneeringuga planeeritud loodusliku maa krundid pos 46, pos 47, pos 48 ja pos 49. Teemaplaneeringu kohaselt on haljastu asulasisene roheala, mis on mõeldud teiste rohealadega sidususe loomiseks ja inimestele üldiseks kasutamiseks. Haljastule on lubatud paigaldada haljastu inventari nagu viidad, pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljaku inventar jmt (antud loetelu ei ole ammendav). Seega haljastu staatus ei välista alale ehitiste püstitamist.

Krundile pos 49 on kavandatud mänguväljak lastele ja krundile pos 46 spordiväljak.

Krundile pos 47 on avalikes huvides ja veevõrgu suurema töökindluse tagamiseks lubatud ehitada veehaarde rajatised, sanitaarkaitsevööndiga 30 meetrit (kaks väikesemahulist puurkaevu koos lokaalse veepuhastussüsteemi ja mahutitega). Veehaarderajatiste ehitamiseks on 10 meetri kaugusele krundipiiridest määratud hoonestusala, et hilisemas loamenetluses oleks võimalik avara hoonestusala ulatuses leida ehitistele sobivaim asukoht ja mitte halvendada haljastu toimimist ning teemaplaneeringuga seatud eesmäärke.

Täiendavalt on krundi pos 47 alale määratud alternatiivne võimalus veetöötusjaama ehitamiseks erandlikuks juhuks, kui peaks tekkima olukord, et nimetatud ehitist ei ole võimalik püstitada planeeringuala naaberkinnistule Äigru (maaomanik Eesti Vabariik), kuhu see tegelikult on kavas rajada, ja mille vallale võõrandamiseks on Keskkonnaministeerium 14.06.2023 kirjaga nr 13-2/23/1226-4 andnud etteulatuva nõusoleku. Kuivõrd Äigru kinnistu detailplaneeringut aga alles hakatakse koostama, siis ei saa olla käesoleva haldusakti vastuvõtmise ajal nimetatud ehitusõiguse suhtes täit kindlust ning arvestades, et veetöötusjaama rajamine käsitletavas piirkonnas on hädavajalik ja vallale äärmiselt oluline, siis otsustati nimetatud ehitusõigus lisada erandliku võimalusena käesolevasse detailplaneeringusse. Muuks otstarbeks ei ole määratud

¹ Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 12.04.2011 otsusega nr 21): <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/uldplaneeringud/kehtestatud-uldplaneeringud>

² Üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32): https://www.viimsivald.ee/public/ww_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf

³ Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22) https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi_RV_VM_tp_kehtestamisele.JPG

ehitusõigust lubatud kasutada ja ka ei ole lubatud seda rakendada juhul, kui Äigru detailplaneering näeb veetöötlusjaama ette. Juhul, kui veetöötlusjaam rajatakse siiski krundile pos 47, peab valima hoonele asukoha, mis vähimal määral kahjustab alal kasvavaid looduskooslusi. Ühtlasi peavad pos 47 kasutuselevõtul olema täidetud rohevõrgustiku sidususe tagamise tingimused.

Krundile pos 47 on planeeritud ka kõnnitee, mis ühendab Alliksaare teed planeeritava elamurajooni teedevõrgustikuga.

Krundile pos 48 ei ole rajatise planeeritud ja see jääb looduslikuks alaks Pärnamäe kalmistu kõrval.

Detailplaneering arvestab valla arengueesmärkidega ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringut. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud liigilt üldisemate planeeringutega, samuti on täidetud planeerimisseadusega detailplaneeringu menetlusele kehtestatud nõuded. Detailplaneering on koostatud vastavat pädevust omava isiku poolt ja on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega, planeeringu koostamisel on tehtud koostööd olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajatega, planeeritava kinnisasja omanikega ja naaberkinnisasjade omanikega. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Kehtestatav detailplaneering on kättesaadav riiklikus planeeringute andmekogus (PLANK) <https://planeeringud.ee/plank-web/#/planning>, kuhu on lisatud planeeringumaterjalid vastavalt planeerimisseaduse §-le 4¹. Köidetud planeeringukaust (väljatrükitud versioon) asub Viimsi Vallavalitsuses (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, 74001).

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 139 lõikest 1, haldusmenetluse seaduse § 53 lõike 1 punktist 4 ning lõike 2 punktist 3 ja Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 2:

1. Kehtestada Äigrumäe külas, kinnistu Suure-Allikmäe detailplaneering (Eurostudio OÜ töö nr DP-19-07, põhijoonise kuupäev 15.09.2023), millega moodustatakse planeeringualale viiskümmend krunti: üks kultuuri- ja puhkerajatise maa krunt (PK, pos 49), üks virgestusmaa krunt (P, pos 46), kaks haljasala maa krunti (HP, pos 8 ja pos 20), võimalusega määrata krundile pos 20 vajadusel tootmismaa (T) 5 % osakaal, üks tootmismaa krunt elektrialajaamale (Th, pos 50), kümme teekrunti (LT, pos 36 – pos 45), kaks loodusliku maa krunti (HL, pos 47 ja pos 48) ja kolmkümmend kolm üksikelamukrunti (EP, pos 1 – pos 7, pos 9 – pos 19 ja pos 21 – pos 35).

Krundile pos 49 määratakse ehitusõigus laste mänguväljaku ehitamiseks, krundile pos 46 määratakse ehitusõigus spordiväljaku ehitamiseks, krundid pos 8 ja pos 20 on planeeritud kogukonnaaia rajamiseks (vajadusel võib krundile pos 20 rajada ka vaakumkanalisatsioonipumpla, ehitisealuse pinnaga 30 m² ja kõrgusega maapinnast kuni 3,0 meetrit). Krundile pos 50 määratakse ehitusõigus elektrialajaama püstitamiseks, kruntidele pos 36 – pos 45 määratakse ehitusõigus tee ehitamiseks, krundile pos 47 määratakse ehitusõigus veehaarderajatiste ehitamiseks, ehitisealuse pinnaga 60 m² (mõlemale pumplale 30 m²), kõrgusega kuni 3,0 meetrit. Alternatiivina on krundile pos 47 määratud ehitusõigus veetöötlusjaama ehitamiseks, ehitisealuse pinnaga 660 m² (600 m² jaamale ja 60 m² pumplatele), suurima lubatud kõrgusega maapinnast 8,0 meetrit. Ehitusõigus kehtib üksnes tingimusel, et veetöötlusjaama ei ole objektiivsetel põhjustel võimalik rajada kinnistule Äigru, muuks otstarbeks, kui veetöötlusjaama püstitamiseks, ei ole määratud ehitusõigust lubatud kasutada. Krundile pos 48 ei ole ehitusõigust määratud.

Üksikelamukruntidele pos 1 – pos 7, pos 9 – pos 19 ja pos 21 – pos 35 on määratud ehitusõigus ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks. Üksikelamute suurim lubatud kõrgus maapinnast on 8,5 meetrit (maapealsete korruste arv on kaks), abihoonetel 5,0 meetrit (maapealsete korruste arv üks). Maa-aluseid korruseid ei ole hoonetele planeeritud. Kruntide suurim lubatud ehitisealune pind on 300 m², v.a krundidel pos 21 – pos 23, mille ehitisealune pind on 450 m². Põhihoonete hoonestusala kaugus naaberkruntide poolsetest piiridest on 7,5 meetrit, tee poolsetest piiridest 5,0 meetrit. Abihooned võivad naabri nõusolekul paikneda ka tuleohutuskujas, kuid mitte lähemal kui 1,0 meeter naaberkrundi piirist (ka mitte naabri nõusolekul). Abihooned peavad põhihoone tänavapoolsest esifassaadist asuma vähemalt 1,0 meeter krundi sisemuse suunas.

2. Detailplaneeringu avalikes huvides eluviimiseks sõlmiti 20.09.2023 detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga Tallinna notar Erki Põdra notaribüroos võlaõiguslik leping kinnistu jagamise tulemusel tekkivate kinnistute tasuta võõrandamiseks ning sellega seonduvad kokkulepped taristu rajamiseks, isiklike kasutusõiguste seadmise leping, hüpoteegi seadmise leping, kokkulepe järjekohtade kohta ja asjaõiguslepingud (notari ametitegevuse raamatu registrinumber 2404, registreeritud valla dokumendiregistris 21.09.2023 numbriga 2-10.2/492). Lepingu kohaselt kohustub detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik muuhulgas rajama omal kulul detailplaneeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud taristu ja sellega seotud rajatised ning võõrandama tasuta vallale planeeringuala teekrundid (pos 36 – pos 45) ja rohealade krundid (pos 8, pos 20, pos 46, pos 47, pos 48 ja pos 49).

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)

Leevi Laever
vallasekretär