



## VIIMSI VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Viimsi

20. oktoober 2021 nr 504

Laiaküla, kinnistu Ees-Kaarle detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine

#### Detailplaneeringu menetlus

Kinnistu Ees-Kaarle (89001:010:1385) ühisomanik Diana Tsurkan esitas 24.09.2015 avalduse detailplaneeringu algatamiseks kinnistul Ees-Kaarle (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/5426), eesmärgiga jagada kinnistu kaheks, moodustada tee ja tänavamaa krunt ja elamukrunt ning määrata elamukrundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks. Detailplaneering on üldplaneeringu kohane, Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punkti 2 kohaselt kuulub üldplaneeringule vastava detailplaneeringu menetlus vallavalitsuse pädevusse.

07.01.2016 sõlmiti Tallinna notari Robert Kimmeli notaribüroos kinnistu jagamise tulemusel tekkiva kinnistu võlaõiguslik tasuta võõrandamise leping, mille kohaselt kohustub detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik andma detailplaneeringuga moodustatava teemaa krundi tasuta vallale.

25.07.2016 sõlmiti detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga kokkulepe detailplaneeringu tehnilise koostamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks.

Viimsi Vallavalitsuse 10.05.2016 korraldusega nr 334 algatati detailplaneering ja kinnitati lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (17.06.2016) ja „Harju Elu“ (17.06.2016), puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 01.06.2016 kirjaga nr 10-10/2722.

08.05.2017 korraldati detailplaneeringu eskiislahendust tutvustav avalik arutelu, sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (21.04.2017) ja „Harju Elu“ (21.04.2017), puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 19.04.2017 kirjaga nr 10-10/1840.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasja omanikega ning tehnovõrkude valdajatega (Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS ja Viimsi Vesi AS) detailplaneering kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästkeskusega (17.06.2021 digiallkiri).

Detailplaneeringu koostamiseks on teostatud järgmised uuringud: „Ees-Kaarle, Laiaküla, Viimsi vald, Harju maakond, Geodeetiline alusplaan“, GeoEx OÜ töö nr G15065, 16.12.2015; „Ees-

Kaarle Laiaküla, Viimsi vald, Harjumaa, Maa-ala plaan tehovõrkudega“ OÜ Topograaf töö nr G322021, 29.06.2021; „Ees-Kaarle dendroloogiline inventariseerimine“, Ginnala OÜ Liina Ehrenpreis töö nr DH015/17, 13.03.2017); „Ees-Kaarle, Laiaküla, Viimsi vallas radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest“, Radoonitõrjekeskus, 23.12.2016.

#### Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Planeeritava ala suurus on 2 936 m<sup>2</sup> ja see hõlmab maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksust Ees-Kaarle (89001:010:1385). Planeeringuala asub Laiaküla keskosas ning piirneb põhjast avaliku teega (Muuga põik), idast elamukruntidega Muuga põik 4, Oru tee 2 ja Oru tee 4, lõunast maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega Käspre ja läänest elamukrundiga Muuga põik 2. Planeeringuala on kaetud kõrghaljastusega, pooled hinnatud puudest määrati III väärtusklassi, ülejäänud IV ja V väärtusklassi. Kaitsealuseid taimi alal ei leitud, detailplaneering arvestab dendroloogilise inventariseerimise tulemustega. Planeeringuala on kolmnurkse kujuga, maapind ühtlaselt tasase reljeefiga, hooneid ega rajatisi planeeringualal ei ole.

Detailplaneeringuga jagatakse planeeringuala kaheks krundiks ning moodustatakse üks elamumaa sihtotstarbega krunt (2 807 m<sup>2</sup>) ja üks tee ja tänavamaa krunt (129 m<sup>2</sup>), mis antakse Muuga põik teemaa laiendamiseks tasuta valla omandisse (vastav leping on sõlmitud Tallinna notari Robert Kimmeli notaribüroos 07.01.2016, notari ametitegevuse raamatu registrinumber 118).

Elamukrundile 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 ja suurim lubatud kõrgus on 5,0 meetrit. Suurim lubatud ehitisealune pind on 560 m<sup>2</sup>, suletud brutopind 1 120 m<sup>2</sup>. Hoonestusala kaugus naaberkruntide piiridest põhihoonel on 7,5 meetrit, abihooned võivad naaberkruntide piiridest paikneda 4,0 meetri kaugusel.

Detailplaneeringuga on määratud hoonete põhilised arhitektuurinõuded, tänavavõrk ja liikluskorralduse põhimõtted, tehovõrkude põhimõttelised asukohad, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, keskkonnatingimused, tuleohutusnõuded ja kuritegevuse riske vähendad nõuded.

#### Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Detailplaneering vastab liigilt üldisematele planeeringutele.

Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu<sup>1</sup> kohaselt asub planeeringuala väikeelamu reservmaa juhtotstarbega alal, detailplaneeringuga kavandatava krundi maakasutuse sihtotstarve on väikeelamute maa.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“<sup>2</sup> kohaselt on planeeringuala asukohas lubatud üksikelamukrundi

<sup>1</sup> 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>

<sup>2</sup> 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](https://www.viimsivald.ee/public/ww_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf)

vähim lubatud suurus 1 500 m<sup>2</sup>, detailplaneeringuga moodustatava elamukrundi suurus on 2 807 m<sup>2</sup>. Elamute suurim lubatud kõrgus on 8,5 meetrit, hoonetusala kaugus naaberkrundi piirist põhihoonel on 7,5 meetrit. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud kõigi teemaplaneeringust tulenevate nõuetega, sh vastab detailplaneering teemaplaneeringu peatüki 4.1 tingimusele, mille kohaselt peavad kõik elamud Viimsi vallas asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal, väljapoole elamumaad uusi elamuid ja nende abihooneid rajada ei ole lubatud.

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“<sup>3</sup>, kuivõrd planeeringualal ei esine rohevõrgustiku elemente.

Vastuvõetav detailplaneering lähtub valla arengueesmärkidest ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringuga kavandatud.

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.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 134 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktist 2:

1. Võtta vastu Laiakülas, kinnistu Ees-Kaarle detailplaneering (OÜ RE Plan töö nr 029/2016, põhijoonise kuupäev 12.08.2021) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek. Detailplaneeringuga moodustatakse üks 2 807 m<sup>2</sup> suurune elamukrunt ja üks tee ja tänavamaa krunt (129 m<sup>2</sup>) ning määratakse elamukrundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks. Üksikelamu maapealsete korruste arv on kaks (suurim lubatud kõrgus 8,5 meetrit), abihoonel üks (suurim lubatud kõrgus 5,0 meetrit), maa-aluseid korruseid ei ole planeeritud. Suurim lubatud ehitisealune pind on 560 m<sup>2</sup>, suletud brutopind 1 120 m<sup>2</sup>.

2. Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti 07.01.2016 Tallinna notari Robert Kimmeli notaribüroos kinnistu jagamise tulemusel tekkiva kinnistu võlaõiguslik tasuta võõrandamise leping, mille kohaselt kohustub detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik andma detailplaneeringuga moodustatava teemaa krundi tasuta vallale.

3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Merit Renlund  
õigusosakonna juhataja  
vallasekretäri ülesannetes

<sup>3</sup> 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](https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi_RV_VM_tp_kehtestamisele.JPG)