

# VIIMSI VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Viimsi

28. oktoober 2020 nr 649

Metsakasti külas, Pikapõllu ja Jaanilille kinnistute detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine

### 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 lepiti kokku arendaja kohustustes: üldmaa ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistute üleandmine vallale, teede ja taristu väljaehitamine, mänguväljaku väljaehitamine, haljastuse rajamine, Riiasöödi tee osaline ehituskulude katmine jm. Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb sõlmida vastav notariaalne leping kokkuleppest tulenevate notariaalset vormi nõudvate toimingute teostamiseks.

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 aktiivses koostöös planeeringuala kinnisasja omanikuga, planeeringuala naaberkinnistute omanikega, tehnovõrkude valdajatega ja riigiametitega.

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

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, tehti koostööd Maanteeametiga. Valmis on tee projekt (T-Model OÜ, töö nr 017041). Maanteeamet jättis 9.04.2020 kirjaga nr 15-2/20/13598-2 detailplaneeringu lahenduse kooskõlastamata, kuna planeeringus pole piisavalt arvesse võetud planeerimisseaduse § 124 lg 2, § 126 lg 1 punkte 4 ja 7.

Lahendust täiendati ja jätkati koostööd Maanteeametiga. Planeeringulahenduses nähakse ette enne Riiasöödi L1 ristmiku väljaehitamist rajada planeeringualale ajutine ühendustee tulevase Riiasöödi tee ja riigimaantee ristmiku asukohas, mida kasutatakse ehitusaegse transpordi jaoks. Peale detailplaneeringu ala ehitustööde lõpetamist ehitatakse Riiasöödi tee L1, sh ristmik lõplikult välja. Maanteeamet ei nõustunud ajutise tee lahendusega ning soovis kirjalikku kokkulepet vallavalitsusega ristmiku väljaehitamise osas (19.06.2020 e-kiri).

Detailplaneeringule teostati järgnev uuring: OÜ G. E. Point poolt koostatud topo-geodeetiline alusplaan (14.05.2019 töö nr 19-G229).

#### Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Planeeritav ala asub Viimsi vallas, Metsakasti külas. Planeeringualasse kuuluvad kinnistud: Pikapõllu (katastritunnus 89001:001:0488, pindala 29127 m<sup>2</sup>, maatulundusmaa), Jaanilille (katastritunnus 89001:001:0487, pindala 30547 m<sup>2</sup>, maatulundusmaa), Hobuvankri haljak H1 (katastritunnus 89001:001:0491, pindala 2017 m<sup>2</sup>, üldkasutatav maa) ja Riiasöödi tee L1 (katastritunnus 89001:001:0620, pindala 6811 m<sup>2</sup>, transpordimaa).

Detailplaneeringu lahendus näeb ette 25 elamumaa sihtotstarbega krundi suurusega 1255 m<sup>2</sup> - 2703 m<sup>2</sup>, ehitusõigusega üksikelamu või kaksikelamu ja abihoonete ehitamiseks; kaks transpordimaa, ühe üldkasutatava, ühe tootmismaa ja ühe maatulundusmaa sihtotstarbega krundi. Planeeringuala idaossa on planeeritud suur haljasala, mis on rohevõrgustiku koridori osa. Ehitusõigus elamukrundidel lähtub teemaplaneeringust „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted”, mille kohaselt on lubatud ehitisealune pind üksikelamukrundil 20% ka 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 vastuvõtmiseks

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

Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljövääruslikud 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 m<sup>2</sup> ja kaksikelamukrundi suurus 1800 m<sup>2</sup>. Kavandatud elamukrundid on kõik nõutud miinimumist suuremad.

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

Maanteeamet on jätnud detailplaneeringu kooskõlastamata, kuna planeeringus pole piisavalt arvesse võetud planeerimisseaduse § 124 lg 2, § 126 lg 1 punkte 4 ja 7. Planeerimisseaduse § 133 lg 3 sätestab, et kui kooskõlastamisel ei viidata vastuolule õigusaktiga või üldplaneeringuga, loetakse detailplaneering kooskõlastatuks. Sätest tuleneb, et juhul kui

kooskõlastamata jätmisel tuginetakse vastuolule õigusaktiga või üldplaneeringuga, on see kooskõlastamata jätmise planeeringu koostamise korraldajale siduv. Juhul kui kooskõlastamata jätmise ei tulene vastuolust õigusaktiga või üldplaneeringuga, vaid kooskõlastamata jätmisel tuginetakse otstarbekusele või muule asjaolule, mis ei tulene õigusaktidest, loetakse detailplaneering kooskõlastatuks vaatamata asjaolule, et kooskõlastaja seda otsesõnu ei väljenda. Antud juhul on Maanteeamet kooskõlastamata jätmist põhjendanud asjaoluga, et detailplaneeringu lahendus ei ole piisavalt lähtunud planeerimisseaduse § 124 lg 2, § 126 lg 1 punktidest 4 ja 7. Nimetatud seisukohaga vallavalitsus ei saa nõustuda, kuna vastuvõetava detailplaneeringuga viiakse ellu üldplaneeringu lahendust, seega järgib detailplaneeringu lahendus planeerimisseaduse § 124 lg 2 eesmärki ja on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. Samuti on vastuvõetavas detailplaneeringus määratud avalikule teele juurdepääsuteede asukohad ja liikluskorralduse põhimõtted. Lisaks on vastavalt vallavalitsuse ja arendaja poolt sõlmitud lepingule (26.06.2019 nr 10-10/2791) huvitatud isik kohustatud osalema Riiasöödi tee L1 ehituses proportsionaalselt ning täpsemad proportsioonid lepatakse valla vahendamisel erinevate arendajate vahel eraldi kokku. Eeltoodust tulenevalt on Maanteeamet ekslikult ning kehtiva planeerimisseadusega vastuolus jätnud põhjendamatu detailplaneeringu kooskõlastamata, kuigi detailplaneering lahendab kõik kooskõlastamata jätmisel viidatud ja kooskõlastamata jätmisel aluseks olevad küsimused. Seega tuleb lugeda, et detailplaneering on planeerimisseaduse § 133 lg 3 kohaselt kooskõlastatud ning Maanteeameti 9.04.2020 kirjas esitatud seisukoht ei tingi detailplaneeringu vastu võtmata jätmist.

Detailplaneering lähtub valla arengu eesmärkidest ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringuga kavandatud, sealjuures ehitatakse välja Riiasöödi tee L1 pikendus, mis on piirkonnas oluline ja vajalik ühendustee.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 134, 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. Võtta vastu Viimsi vallas, Metsakasti külas, Pikapõllu ja Jaanilille kinnistute detailplaneering (Optimal Projekt OÜ, töö nr 351) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
2. Korraldus jõustub teatavastegemisest.
3. 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/*

Helen Rives  
vallasekretär