

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

18. november 2020 nr 711

Viimsi alevik, kinnistu Uus-Pärnamäe detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine

Detailplaneeringu menetlus

Käesoleva korraldusega vastuvõetav detailplaneering algatati Ypsilon Holdings OÜ esindaja Rene Arbeiter'i 15.03.2018 avalduse alusel (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/1472) Viimsi Vallavalitsuse 12.03.2019 korraldusega nr 141.

25.03.2019 sõlmiti detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga haldusleping detailplaneeringu rahastamise ja koostamise õiguste üleandmiseks (registreeritud valla majanduslepingute registris 26.04.2019 numbriga 2-10.1/333).

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (22.03.2019) ja „Harju Elu“ (22.03.2019), puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 22.03.2019 kirjaga nr 10-10/1252, samuti avaldati informatsioon valla kodulehel <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud/algatatud-detailplaneeringud>.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks korraldati vallamajas 27.06.2019 avalik arutelu, sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (07.06.2019) ja „Harju Elu“ (07.06.2019), puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 8.02.2019 kirjaga nr 10-10/2473, täiendavalt avaldati teave valla kodulehel <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud/eskiisid-avalikul-valjapanekul>.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasja omanikega ja planeeringuala naaberkinnisasjade omanikega ning tehnovõrkude valdajatega (Imatra Elekter AS, AS Viimsi Vesi, Elektrilevi OÜ), detailplaneering kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästkeskusega (15.01.2020 digiallkiri) ning Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametiga (17.12.2019 kiri nr 16-6/19-3352-002).

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgmised uuringud: Uus-Pärnamäe topo-geodeetiline aluskaart M 1:500 (OÜ Optiset töö nr V-2257-19, 18.04.2019; „Uus-Pärnamäe kinnistu haljastuse hinnang“ (OÜ Sfäär Planeeringud töö nr 19/1, Tallinn 05.09.2019).

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandata

Planeeritav ala hõlmab 3,8 hektari suurust hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistut (89001:010:0760), mis asub Viimsi aleviku lõunaosas, paiknedes Miiduranna-Muuga raudtee ja Soosepa raba vahelisel alal. Idast piirneb planeeringuala sihtotstarbeta maa katastriüksusega Pärnamäe talu (89001:001:1398), läänest Meelespa tee ääres asuvate hoonestatud üksikelamukruntidega. Planeeringuala on ida-lääne suunaliselt pikaksvenitatud kujuga (pikkust

ligikaudu 350 meetrit), maapind on reljeefilt suhteliselt tasane. Kinnistu idaosas teostati nõukogude perioodi lõpus kaevamistöid liiva ja kruusa väljavõtuks, selle tagajärjel on maapind antud asukohas madalam. Vähesel määral kasvab kinnistul kõrghaljastust, ülekaalukas osas on aga tegu loodusliku rohumaaga. Detailplaneeringut ei ole varem maa-alale koostatud.

Detailplaneeringuga jagatakse 38 243 m² suurune maa-ala kruntideks ning moodustatakse 20 üksikelamukrunti (EP), suurustega vahemikus 1 202 m² kuni 1 372 m², üks haljasala maa krunt (H), suurusega 2 442 m² ja 5 tee ja tänava maa krunti. Lisaks moodustatakse detailplaneeringuga naaberala elamukruntide Nelgi tee 28 ja Nelgi tee 30 kõrvale 2 väikest eitusõiguseta elamumaa sihtotstarbega krunti (pos 23 – 270 m² ja pos 24 – 53 m²), mis on võimalik liita nimetatud naaberkruntidega. Planeeringualast 25 082 m² suurune maa-ala määratakse elamumaaks, 10 710 m² teemaaks ja 2 442 m² üldmaaks.

Elamukruntidele määratakse ehitusõigus ühe põhihoone (üksikelamu) ja ühe abihoone ehitamiseks, suurima lubatud ehitisealuse pinnaga 250 m². Põhihoone suurim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,5 meetrit (lubatud on kaks maapealset korrust, vajadusel soklikorrusega, maa-alune korrus ei ole lubatud), abihoonel 5,0 meetrit (üks maapealne korrus). Põhihoone kaugus krundi piiridest on 7,5 meetrit, abihooned on lubatud ehitada naaberkrundist 5,0 meetri kaugusele.

Hoonestuse rajamisel võib juhinduda vabaplaneeringu põhimõttest, kuid detailplaneeringuga on antud soovitus paigutada hoone põhifassaad paralleelselt Nelgi teega ja kõikide hoonete ehitamisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhi- ja abihoone) peavad omavahel kokku sobima. Detailplaneeringuga on määratud põhilised arhitektuurinõuded, katusekalded on määratud valikuliselt ja lubatud on nii lamekaldega katus (kalle kuni 10°) või kaldega kas 25° või 45°.

Piirete arhitektuurne lahendus peab sobituma krundil asuva elamu arhitektuuriga, materjalide valikuga ja värvitooniga, piirded peavad olema läbipaistvad (põhjendatud juhul on lubatud ka müüriõigud kuni 1/5 ulatuses krundi külje pikkusest), piirete suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit.

Detailplaneeringuga on moodustatud 2 442 m² suurune loodusliku haljasala krunt, mis on rohevõrgustiku mikrokoridori osa ja kuhu võib rajada maastikuarhitektuurilisi pinnavorme ning laste mänguväljaku. Haljasala krundi piirdega piirata ei ole lubatud, krunt on avalikult kasutatav.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Detailplaneering vastab liigilt üldisematele planeeringutele.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu¹ kohaselt asub planeeringuala väikeelamute maa juhtotstarbega alal tiheasustuses, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering. Detailplaneeringuga kavandatava krundi maakasutuse sihtotstarve on perspektiivne väikeelamute maa.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“² (Elamuehituse Teemaplaneering) kohaselt on planeeringuala asukohas üksikelamukrundi vähim lubatud suurus 1 200 m², krundid on planeeritud suurustega vahemikus 1 202 m² kuni 1 372 m². Üksikelamukrundi suurim lubatud täisehitus on teemaplaneeringu kohaselt 20%, detailplaneeringuga määratud ehitisealune pind on 240 m², mis jääb lubatu piiresse. Põhihoone kaugus naaberkrundi piirist on 7,5 meetrit, põhihoone suurim lubatud kõrgus

¹ Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1): https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi_YP_2012_Kataster.pdf

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

ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 8,5 meetrit. Piirde suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“³ kohaselt asub planeeringuala rohevõrgustiku puhveralal, kus maa-alade hoonestamine on lubatud vastavuses üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbega ja Elamuehituse Teemaplaneeringu nõuetega. Planeeringualast põhja pool asub teemaplaneeringu järgi Mäealuse maastikukaitseala koosseisu kuuluv Soosepa raba, lääne pool on teemaplaneeringus näidatud põhja-lõuna suunaline rohekoridori arengusuund, mis on kavandatud ühenduseks Mähe oja rohekoridori ja Soosepa raba vahel, kuid mille asukoht pole määratud n.ö fikseeritud ja lõplikult paika pandud rohekoridori asukohana. Mähe oja kulgeb ühel teljel Orhidee teekoridoriga, mis on tavapärasest oluliselt laiem (ca 23-24 meetrit) ja võrreldav Mähe oja rohekoridori laiusega Tallinna linnas. Selle tänava haljastus on hetkel ainuvõimalik suund ühenduseks Soosepa raba ja Mähe Oja vahel, sest Meelespea teelt üle raudtee Tallinna poole suundudes on vastas sõidutee ja elamukrundid. Järgmine ühendusvõimalus on Tallinna suunas Aianduse tee kaudu, mille teekoridor on samuti ca 23-24 meetri laiune, sest selle ääres on laiem haljasala kõrgepinge liini all. Mõlemad koridorid Tallinnas on aga n.ö mikrokoridorid, mille laius jääb tunduvalt alla ideaalse (vähemalt 100 meetri laiuse rohekoridori laiuse).

Detailplaneeringu avalikes huvides eluviimiseks sõlmiti 02.11.2020 detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga Tallinna notar Priidu Pärna notaribüroos võlaõiguslik leping (notari ametitegevuse raamatu registrinumber 4088, registreeritud valla notariaalpepingute registris 4.11.2020 numbriga 2-10.2/552) muuhulgas kinnistu jagamise tulemusel tekkivate kinnistute (detailplaneeringu kohased teemaa krundid ja haljasala krunt) tasuta vallale võõrandamiseks, taristu omal kulul rajamiseks ja detailplaneeringu elluviimisega kaasnevate kaudsete kulude hüvitamiseks.

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 planeeritava kinnisasja omanikuga ja tehnovõrkude valdajatega ning detailplaneeringu eskiislahendust on tutvustatud naaberkinnisasjade omanikele ja teistele huvitatud isikutele. Detailplaneering arvestab planeeringuala ümbritsevat keskkonda ega moonuta seda, 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 Viimsi alevikus, kinnistu Uus-Pärnamäe detailplaneering (OÜ Head töö nr 2019_031, põhijoonis 17.02.2020) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek. Detailplaneeringuga moodustatakse 20 üksikelamukrunti (EP), suurustega vahemikus 1 202 m² kuni 1 372 m², üks haljasala maa krunt (H), suurusega 2 442 m² ja 5 teemaa krunti (L). Lisaks moodustatakse detailplaneeringuga 2 eitusõiguseta elamumaa sihtotstarbega krunti (pos 23 – 270 m² ja pos 24 – 53 m²), mis liidetakse naaberkruntidega. Detailplaneeringuga määratakse kahekümnele üksikelamukrundile (pos 1 kuni pos 20) ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks, suurima lubatud ehitisealuse pinnaga 240 m². Põhihoone suurim

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

lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,5 meetrit (kaks maapealset korrust) ja abihoonel 5,0 meetrit (üks maapealne korrus). Põhihoone kaugus krundi piiridest on 7,5 meetrit, abihoonetel 5,0 meetrit.

2. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Illar Lemetti
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Helen Rives
vallasekretär