

# VIIMSI VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Viimsi

02. detsember 2020 nr 745

Metsakasti küla, kinnistute Riiasöödi tee 30,  
Sassi, Lauri, Riiasöödi tee ja osaliselt  
Kesaniidu tee detailplaneeringu kehtestamine

### Detailplaneeringu menetlus

Käesoleva korraldusega kehtestatav detailplaneering algatati vallavalitsuse ettepanekul (avaldus registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/676) Viimsi Vallavalitsuse 13.03.2018 korraldusega nr 140. Detailplaneeringuga sooviti muuta osaliselt Viimsi Vallavolikogu 15.08.2000 otsusega nr 165 kehtestatud „Metsakasti IV maaüksuse detailplaneeringut“ krundipiiride ja ehitusõiguse osas ning moodustada endisele puurkaevu (tootmismaa) krundi ja üldmaa krundi asemele üks kaksikelamumaa sihtotstarbega krunt, üks loodusliku maa krunt ning üks tee ja tänavamaa krunt. Lisaks sooviti jagada kehtiva detailplaneeringu kohane üldmaa krunt kaheks ja moodustada üks tee ja tänavamaa krunt ning üks loodusliku maa krunt.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (20.04.2018) ja „Harju Elu“ (20.04.2018), puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 18.04.2019 kirjaga nr 10-10/2247.

Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti 08.08.2019 planeeringuala kinnisasjade omanikega leping (registreeritud valla dokumendiregistris 8.07.2019 numbriga 10-10/2947), mille kohaselt võtsid huvitatud isikud kohustuse võõrandada vallale tasuta detailplaneeringu kohased loodusliku maa sihtotstarbega krundid pos 2 (3 261 m<sup>2</sup>) ja pos 3 (1 791 m<sup>2</sup>) ning tee ja tänavamaa sihtotstarbega krundiga pos 5 liidetavad ajutised krundid B (768 m<sup>2</sup>), C (429 m<sup>2</sup>) ja D (204 m<sup>2</sup>).

Detailplaneering koostati koostöös planeeritava kinnisasja omanikega ja planeeringuala naaberkinnisasjade omanikega ning tehnovõrkude valdajatega (AS Viimsi Vesi 07.10.2020 arvamus nr 6564; Imatra Elekter AS 7.10.2019 arvamus nr 6905; Elering AS 10.09.2019 arvamus nr 12-9/2019/377 ja vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond 9.09.2019 arvamus sademevee lahenduse küsimuses). Detailplaneering kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästkeskusega (6.11.2019 digiallkiri).

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 12.02.2020 korraldusega nr 83 ja perioodil 20.03.2020 – 6.04.2020 korraldati detailplaneeringu tutvustamiseks avalik väljapanek. Avaliku väljapaneku teade avaldati ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (6.03.2020) ja „Haru Elu“ (6.03.2020), puudutatud isikutele edastati teave vallavalitsuse 3.03.2020 kirjaga nr 10-10/1101. Avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta kirjalikke arvamusi ega ettepanekuid.

### Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Planeeritava ala suurus on 14 690 m<sup>2</sup> ja see hõlmab tootmismaa sihtotstarbega krundi, aadressiga Riiasöödi tee 30 (89001:010:2871), üldkasutatava maa sihtotstarbega krundi Sassi

(89001:010:2874), üldkasutatava maa sihtotstarbega krunti Lauri (89001:010:2873), transpordimaa sihtotstarbega krunti Riiasöödi tee (89001:010:2872) ja osaliselt transpordimaa sihtotstarbega krunti Kesaniidu tee (89001:010:2869). Planeeringuala asub Metsakasti küla põhjaosas, piirnedes põhjast Gustav Heinrich Schüdlöffeli teega, kirdest ja idast elamukruntidega Kesaniidu tee 7 (89001:010:2855) ja Kesaniidu tee 3 (89001:010:2851), kagust üldkasutatava maa krundiga Osvaldi (89001:010:0371) ja lõunast ning edelast elamukrundiga Riiasöödi tee 31 (89001:010:0329) ja üldkasutatava maa krundiga Madise (89001:010:2875). Valdav osa planeeringuala kontaktvööndist on hoonestatud väikeelamutega (üksik- kaksik- ja ridaelamud), kuid esineb ka looduslikku rohumaad, põhjakaartest piirneb metsaga (Viimsi metskond 83).

Planeeritava ala maapinna reljeef on tasane (maapinna kõrgusmärk jääb vahemikku 20.17 – 21.75), kõrgjaljastus puudub, samuti puuduvad hooned. Viimsi Vallavolikogu 15.08.2000 otsusega nr 165 kehtestati planeeringualale Metsakasti IV maaüksuse detailplaneering, mida käesoleva korraldusega kehtestatava detailplaneeringuga osaliselt muudetakse.

Detailplaneeringuga moodustatakse üks kaksikelamukrunt ja määratakse krundi ehitusõigus ühe kaksikelamu (põhihoone) ja kahe abihoone ehitamiseks. Hoonetusala kaugus naaberkruntide (elamukruntide) piirist põhihoonel on 7,5 meetrit, loodusliku maa krundi piirist 5,0 meetrit, abihooned võivad paikneda krundipiiridest 5,0 meetrit kaugusel, v.a G.H. Schüdlöffeli tee poolsest küljest, kus hoonetusala kaugus kõikide hoonete ehitamiseks on määratud 8,0 meetrit. Kaksikelamukrundi suurim lubatud ehitisealune pind on 500 m<sup>2</sup>. Kaksikelamu suurim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast katuseharja peale on 8,5 meetrit (kaks maapealset korrust, lubatud on ka üks maa-alune korrus), abihoonete suurim lubatud kõrgus on 4,5 meetrit. Ühe abihoone ehitisealune pind võib olla kuni 20 m<sup>2</sup>. Katusekalde vahemik on 15-30°. Detailplaneeringuga on määratud ka põhilised arhitektuurinõuded ning lubatud välisviimistlusmaterjalid. Piirded on kavandatud 1,5 meetri kõrgused, krundi piiramine ei ole kohustuslik.

Lisaks 2 019 m<sup>2</sup> suurusele kaksikelamukrundile moodustatakse detailplaneeringuga kaks loodusliku maa krunti (3 261 m<sup>2</sup> ja 1 791 m<sup>2</sup>) ja kaks tee ja tänavamaa krunti (3 408 m<sup>2</sup> ja 4 211 m<sup>2</sup>). Loodusliku maa krundid ning tee ja tänavamaa krundid antakse pärast detailplaneeringu kehtestamist valla omandisse. Vastav leping sõlmiti 11.11.2020 Tallinna notar Robert Kimmeli notaribüroos (notari ametitegevuse raamatu registri number 6638, registreeritud valla notariaallepingute registris 19.11.2020 numbriga 2-10.2/571).

Detailplaneeringuga on lahendatud elamukrundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ja määratud tuleohutusabinõud, detailplaneering käsitleb lisaks haljastustingimusi ja keskkonnakaitseabinõusid. Detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala topograafilise plaani koostas Ruutjuur OÜ (26.03.2019 töö nr 19\_24).

### Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

Detailplaneering vastab liigilt üldisematele planeeringutele. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu<sup>1</sup> kohaselt asub planeeringuala väikeelamute maa ja loodusliku rohumaad juhtotstarbega alal tiheasustuses, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering. Detailplaneeringuga kavandatavate kruntide maakasutuse sihtotstarbed on väikeelamute maa, looduslik maa ning tee- ja tänavamaa.

---

<sup>1</sup> Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1): [https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi\\_YP\\_2012\\_Kataster.pdf](https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi_YP_2012_Kataster.pdf)

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“<sup>2</sup> (Elamuehituse Teemaplaneering) kohaselt on planeeringuala asukohas lubatud kaksikelamu ehitamine elamukrundile, mille vähim lubatud suurus on 1 800 m<sup>2</sup>, planeeritava krundi suurus 2 019 m<sup>2</sup> vastab teemaplaneeringuga sätestatud krundi miinimumsuurusele. Kaksikelamukrundi suurim lubatud täisehitus on teemaplaneeringu kohaselt 25%, detailplaneeringuga määratud ehitisealune pind 500 m<sup>2</sup> vastab teemaplaneeringuga sätestatule. Samuti on detailplaneeringus arvestatud teiste teemaplaneeringust tulenevate nõuetega, sealhulgas põhihoone lubatud ehitusala kaugus naaberkrundi piirist on 7,5 meetrit, põhihoone suurim lubatud kõrgus on 8,5 meetrit, piirde suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit jms.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik“<sup>3</sup> (Rohevõrgustiku Teemaplaneering) kohaselt asub planeeritav krunt rohevõrgustiku puhveralal, kus maa-ala hoonestamine on lubatud vastavalt üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, lähtudes Elamuehituse Teemaplaneeringu tingimustest. Detailplaneering ei sisalda vastuolu Rohevõrgustiku Teemaplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud liigilt üldisemate planeeringutega, samuti on täidetud planeerimisseadusega detailplaneeringu menetlusele ettenähtud nõuded, detailplaneeringu algatamisest on avalikkust ja puudutatud isikuid nõuetekohaselt teavitatud, detailplaneering on koostatud vastavat pädevust omava isiku poolt ja on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega. Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd planeeritava kinnisasja omanikega ja naaberkinnisasjade omanikega. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele. Kehtestatava detailplaneeringu lahendus sobitub piirkonda ega moonuta ümbritsevat keskkonda. Detailplaneeringu lahendus järgib üldplaneeringu elluviimise eesmärki ning on kooskõlas valla arengusuundade ja -eesmärkidega.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 139 lõikest 1, haldusmenetluse seadus § 53 lõike 1 punktist 4 ja lõike 2 punktist 3 ja 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 vallas, Metsakasti külas, kinnistute Riiasöödi tee 30, Sassi, Lauri, Riiasöödi tee ja osaliselt Kesaniidu tee detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ projekt nr 02-19, põhijoonise kuupäev 6.09.2019). Detailplaneeringuga moodustatakse üks 2 019 m<sup>2</sup> suurune kaksikelamumaa sihtotstarbega krunt, kaks loodusliku maa krunti, suurustega 3 261 m<sup>2</sup> ja 1 791 m<sup>2</sup> ja kaks tee ja tänavamaa krunti, suurustega 3 408 m<sup>2</sup> ja 4 211 m<sup>2</sup>. Kaksikelamukrundile määratakse ehitusõigus ühe kaksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks, suurima lubatud ehitisealuse pinnaga 500 m<sup>2</sup> (abihoone ehitisealune pind võib olla kuni 20 m<sup>2</sup>). Kaksikelamu suurim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast katuseharja peale on 8,5 meetrit, lubatud on kaks maapealset korrust ja üks maa-alune korrus. Abihoonete suurim lubatud kõrgus on 4,5 meetrit (lubatud üks maapealne korrus), alljärgneva kõrvaltingimusega:
  - 1.1. vallal on õigus detailplaneering tunnistada kehtetuks, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 11.11.2020 sõlmitud notariaalset lepingut nr 6638.

---

<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)

<sup>3</sup> Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljöövärtuslikud 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)

2. Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti 11.11.2020 Tallinna notar Robert Kimmeli notaribüroos tekkivate kinnistute võlaõiguslik tasuta võõrandamise ja kinnistute võlaõiguslik piiride muutmise leping (notari ametitegevuse raamatu registri number 6638, registreeritud valla notariaallepingute registris 19.11.2020 numbriga 2-10.2/571), mille kohaselt võõrandavad planeeringuala kinnisasjade omanikud (Võõrandajad) tasuta vallale detailplaneeringu kohased loodusliku maa krundid (pos 2 – 3 261 m<sup>2</sup> ja pos 3 1 791 m<sup>2</sup>) ning nõustuvad hüvitist saamata muutama detailplaneeringu kohaste tee ja tänava maa kruntide (pos 5 B, pos 5 C ja pos 5 D – kokku moodustub 3 408 m<sup>2</sup> suurune krunt pos 5 (LT), millest 1 401 m<sup>2</sup> kuulub Võõrandajale) piire.
3. Korraldus jõustub teatavastegemisest.
4. 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