

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

18. detsember 2019 nr 784

Pringi külas, kinnistute Andrese, Ees-Madise, Tuulekivi, reformimata riigimaa, Uus-Mardi, Uustalumetsa, Ees-Kasti, Kastimetsa, Taga-Kasti, Kastimetsa, Uustalumetsa, Mardi, Suuraimetsa, Ado, Taga-Madise ja Uus-Andrese detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine

Detailplaneeringu menetlus

Avalduse detailplaneeringu koostamise algatamiseks esitas Numera Eesti OÜ (registreeritud valla dokumendiregistris 14.08.2017 nr 10-10/3879). Pringi külas, kinnistute Andrese, Ees-Madise, Tuulekivi, reformimata riigimaa, Uus-Mardi, Uustalumetsa, Ees-Kasti, Kastimetsa, Taga-Kasti, Kastimetsa, Uustalumetsa, Mardi, Suuraimetsa, Ado, Taga-Madise ja Uus-Andrese detailplaneeringu koostamine algatati Viimsi Vallavalitsuse 2.05.2018 korraldusega nr 229.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (18.05.2018) ja „Harju Elu“ (18.05.2018) ning veebilehel „Ametlikud teadaanded“, puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 22.05.2018 kirjaga nr 10-10/2891.

Detailplaneeringu eskiislahendust tutvustati vallamajas ja valla kodulehel 14.01.2019 – 28.01.2019, sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (21.12.2018) ja „Harju Elu“ (21.12.2018), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 28.12.2018 kirjaga nr 10-10/6979. Avalikul väljapanekul laekusid arvamused ning 2.05.2019 toimus vallamajas eskiislahendust tutvustav avalik arutelu, millest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (12.04.2019) ja „Harju Elu“ (12.04.2019), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 12.04.2019 kirjaga nr 10-10/1599. Avaliku arutelu tulemusena otsustati jätkata esitatud ettepanekutega detailplaneeringu väljatöötamist ja sademevete lahenduse kavandamist.

Detailplaneering koostati koostöös tehnovõrkude valdajatega ja planeeringuala kinnisasja omanikega ning kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästkeskusega (10.12.2019) ja Maaametiga (10.10.2019).

Detailplaneeringule teostati järgnevad uuringud: OÜ G. E. Point poolt koostatud maa-ala plaani mõõdistus (9.03.2018 töö nr.18-G060) ja ILEX Haljastus OÜ poolt koostatud Pringi arendusala puittaimede haljastuslik hinnang (1.02.2018 töö nr 142/2018). Detailplaneeringu lisamaterjalidena koostati veel: SA Keskkonnaõiguse keskuse poolt analüüs „Kõrghaljastuse säilitamise võimaluste kohta Viimsi vallas, Rannavälja tee, Vardi tee ja Mustika tee vahel asuval arendusalal“ (oktoober 2018) ja OÜ Kolm Koma Arhitektid poolt „Pringi elamuala arhitektuurne visioon“ (9.12.2019, töö nr A19-01).

23.04.2018 sõlmiti huvitatud isiku ja vallavalitsuse vahel kokkulepe (registreeritud valla dokumendiregistris nr 2-10.1/261), milles lepiti kokku arendaja kohustustes: üldmaa ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistute üleandmine vallale, teede ja taristu väljaehitamine, mänguväljaku väljaehitamine jm. Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb sõlmida vastav notariaalne leping kokkuleppest tulenevate notariaalset vormi nõudvate toimingute teostamiseks.

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandata

Planeeritava ala suurus on ca 27 ha ja paikneb Pringi külas, väljakujunenud elamupiirkonna ja riigimetsa kinnistu Viimsi Metskond 79 vahelisel alal, hõlmates maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuid: Andrese (89001:003:0902), endine reformimata riigimaa (AT1709260009), alates 3.05.2018 Pearu (89001:001:0969), Uus-Mardi (89001:003:1516), Uustalumetsa (89001:003:0266), Ees-Kasti (89001:003:1132), Kastimetsa 889001:003:1131), Taga-Kasti (89001:003:1133), Kastimetsa (89001:003:1134), Uustalumetsa (89001:003:0265), Mardi (89001:003:1517), Suuriametsa (89001:003:1948), Uus-Andrese (89001:003:0903) ning elamumaa sihtotstarbega kinnistuid: Ado (89001:003:0303), Taga-Madise (89001:003:0273), Ees-Madise (89001:003:0266) ja Tuulekivi (89001:003:0226). Planeeringualal kasvab mets, hoonestust ei ole.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on hajaasustusviisil üksikelamumaa, teemaa ja loodusliku maa kruntide moodustamine, üksikelamumaa kruntidele ehitusõiguse määramine, sidusa teedevõrgustiku, sealhulgas Vardi tee pikenduse rajamine (Vardi ja Reinu tee ühendamine) ja rohekoridoride moodustamine.

Juurdepäas planeeritavale alale tagatakse Vardi tee L10 (89001:001:0830) ja Vardi tee L9 (89001:001:0537) ühendamisega, lisaks teelõik Tammelaane tee L1 alguse ja Vardi tee L10 vahel. Planeeritavad teed ühendatakse olemasoleva liikumis- ja terviseradade võrgustikuga nii Vardi, Ristikheina kui Rannavälja tee osas.

Alale planeeritakse 60 elamumaa krunti (suurused vahemikus 3300 – 4730 m²), 12 transpordimaa krunti (suurused vahemikus 735 – 10934 m²) ja üks üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt (suurus 26932 m²). Igale elamukrundile antakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks.

Elamukrundi koosseisus on kavandatud vähemalt 30% kõrghaljastuse säilitamise kohustusega alad. Rohevõrgustiku toimimist toetavad kõrghaljastuse säilitamise kohustusega alad igal kinnistul. Mitmel krundil säilitavad kõrghaljastusega osad moodustavad omavahel sidusad rohekoridorid.

Olemasolevat elamuala läänes ning planeeritavat elamuala eraldab suur keskmiselt 28 – 50 m laiune üldmaa krunt, millele on planeeritud terviserada, mänguväljak ja kaks tiiki. See krunt antakse üle vallale.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Detailplaneeringuga kavandata vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringukohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas piirkonnas on väikeelamute maa hajaasustusviisil. Üldplaneeringuga on reserveeritud planeeringuala idaserva perspektiivne teekoridor, et ühendada Reinu ja Vardi tee.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted” järgi peab hajaasustusviisil planeeritaval elamualal olema minimaalne lubatud krundi suurus 3300 m².

Planeeringuga kavandatav maakasutus vastab teemaplaneeringule „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik”. Planeeringuala paikneb kogu ulatuses roheline võrgustiku puhveralal, kus teemaplaneeringu järgi on lubatud üldplaneeringukohane maakasutus, tagades seeläbi rohevõrgustiku toimimise.

Detailplaneering loob loogilise elamupiirkonna, mis jätkab planeeringualast läänes olevat elamuala, moodustades tervikliku elukeskkonna. Detailplaneeringu lahenduses on elamud paigutatud optimaalselt, et tagada rohevõrgustiku toimimine. Samuti nähakse detailplaneeringu lahendusega ette teekoridor, millega ühendatakse Reinu ja Vardi tee, mis korrastab valla teedevõrku. Lisaks antakse vallale üle detailplaneeringuga moodustatavad transpordimaa krundid, mis võimaldab paremini tagada avalikult kasutatava teedevõrgu toimimist. Vallale antakse üle ka planeeritav üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt (suurus 26932 m²).

Detailplaneering lähtub valla arengu eesmärkidest ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringuga kavandatud.

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, Pringi külas kinnistute Andrese, Ees-Madise, Tuulekivi, reformimata riigimaa, Uus-Mardi, Uustalumetsa, Ees-Kasti, Kastimetsa, Taga-Kasti, Kastimetsa, Uustalumetsa, Mardi, Suuriametsa, Ado, Taga-Madise ja Uus-Andrese detailplaneering (Optimal Projekt OÜ töö nr 311) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on hajaasustusviisil väikeelamupiirkonna planeerimine.
2. Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti 23.04.2018 huvitatud isiku ja vallavalitsuse vahel kokkulepe (registreeritud valla dokumendiregistris nr 2-10.1/261), milles lepiti kokku arendaja kohustustes. Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb sõlmida vastav notariaalne leping kokkuleppes tulenevate notariaalset vormi nõudvate toimingute teostamiseks.
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/

Margus Kruusmägi
abivallavanem vallavanema ülesannetes

/allkirjastatud digitaalselt/

Helen Rives
vallasekretär