



VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

16. veebruar 2022 nr 82

Laiakülas, kinnistu Ees-Kaarle detailplaneeringu kehtestamine

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 teemaa kinnistu võlaõiguslik tasuta võõrandamise leping (notari ametitegevuse raamatu registrinumber 118), mille kohaselt kohustub detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik andma detailplaneeringuga moodustatava transpordimaa sihtotstarbega kinnistu tasuta vallale (registreeritud valla notariaallepingute registris 07.01.2016 numbriga 2-10.2/2).

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, millest 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 ja tehnovõrkude valdajatega (Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS ja Viimsi Vesi AS), detailplaneering kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästkeskusega (17.06.2021 digiallkiri).

Viimsi Vallavalitsuse 20.10.2021 korraldusega nr 504 võeti detailplaneering vastu, misjärel korraldati 29.11.2021 – 13.12.2021 detailplaneeringu avalik väljapanek. Avalikul väljapanekul

esitati detailplaneeringu kohta kaks kirjalikku arvamust. Kinnistu Muuga põik 2 omanik palus juurdepääsu oma kinnistule planeerida läbi Ees-Kaarle kinnistu, sellega detailplaneeringus arvestati ning teises arvamuses tehti ettepanek planeerida elektri- ja sidetrassid planeeringuala naaberkiinnistu piirist kaugemale. Ka selle ettepanekuga detailplaneeringus arvestati. Mõlemad arvamuse esitajad teavitasiid vallavalitsust kirjalikult, et nõustuvad detailplaneeringu lahendusega ega soovi avaliku arutelu korraldamist (avaldused registreeritud valla dokumendiregistris 29.12.2021 numbriga 10-10/5968-4 ja 17.01.2022 numbriga 10-10/5968-5). Vastavalt planeerimisseaduse § 136 lõikele 2 ei ole avaliku arutelu korraldamine nõutav, kui detailplaneeringu kohta ei esitatud avaliku väljapaneku kestel kirjalikke arvamusi või kui kõik kirjalikult esitatud arvamused on arvesse võetud.

Detailplaneeringu koostamiseks teostati 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 tehnovõrkudega“ 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 kavandata

Planeeritava ala suurus on 2 936 m² 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 kinnistu kaheks krundiks ning moodustatakse üks 2 807 m² suurune elumaa sihtotstarbega krunt ja üks 129 m² suurune tee ja tänavamaa krunt, 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 m², suletud brutopind 1 120 m². Maa-aluseid korruseid ei ole detailplaneeringuga ette nähtud.

Hoonetusala kaugus naaberkruntide piiridest põhihoonele on 7,5 meetrit, abihooned võivad naaberkruntide piiridest paikneda 4,0 meetri kaugusel.

Detailplaneeringuga on määratud hoonete põhilised arhitektuurinõuded, tänavavõrgu ja liikluskorralduse põhimõtted, tehnovõrkude põhimõttelised asukohad, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, keskkonnatingimused, tuleohutusnõuded ja kuritegevuse riske vähendavad nõuded.

Detailplaneeringus on määratud juurdepääsuservituudi vajadus naaberkiinnistule Muuga põik 2.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

Detailplaneering vastab liigilt üldisematele planeeringutele. Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu¹ kohaselt asub planeeringuala väikeelamu reservmaa juhtotstarbega alal, detailplaneeringuga kavandatava krundi maakasutuse sihtotstarve on väikeelamute maa.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“² kohaselt on planeeringuala asukohas lubatud üksikelamukrundi vähim lubatud suurus 1 500 m², detailplaneeringuga moodustatava elamukrundi suurus on 2 807 m². Elamute suurim lubatud kõrgus on 8,5 meetrit, hoonestusala 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“³, kuivõrd planeeringualal ei esine rohevõrgustiku elemente.

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, kelle soovidele vastavalt detailplaneeringu lahendust avaliku väljapaneku järgselt korrigeeriti. Viidatud korrigeerimisega ei muudetud detailplaneeringu põhilahendusi. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 139 lõikest 1 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 Laiakülas, kinnistu Ees-Kaarle detailplaneering (OÜ RE Plan töö nr 029/2016, põhijoonise kuupäev 16.12.2021, tehnovõrkude joonise kuupäev 14.01.2022), millega moodustatakse üks 2 807 m² suurune üksikelamukrunt ja üks 129 m² suurune tee ja tänavamaa krunt ning määratakse elamukrundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks. Üksikelamu maapealsete korruste arv on kaks (suurim lubatud kõrgus 8,5 meetrit), abihoonetel üks (suurim lubatud kõrgus 5,0 meetrit), maa-aluseid korruseid ei ole planeeritud. Suurim lubatud

¹ 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>

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

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

ehitisealune pind on 560 m², suletud brutopind 1 120 m². Detailplaneering kehtestatakse alljärgnevate kõrvaltingimustega:

1.1 vallal on õigus detailplaneering tunnistada kehtetuks, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 07.01.2016 sõlmitud notariaalset lepingut nr 118;

1.2 vallal on õigus keelduda detailplaneeringu kohastele ehitistele kasutusloa andmisest, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 07.01.2016 sõlmitud notariaalset lepingut nr 118.

2. Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti 07.01.2016 Tallinna notari Robert Kimmeli notaribüroos kinnistu jagamise tulemusel tekkiva kinnistu võlaõiguslik tasuta võõrandamise leping nr 118, mille kohaselt kohustub detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik andma detailplaneeringuga moodustatava teemaa krundi tasuta vallale.

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)

Leevi Laever
vallasekretär