



VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

12. aprill 2023 nr 98

Viimsi alevik, Madise kinnistu detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneeringu menetlus

11.05.2021 esitas Madise kinnistu omaniku esindaja Virve Jalakas (OÜ Rannamaja) avalduse (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/2613) detailplaneeringu algatamiseks kinnistule üksikelamu planeerimiseks, vastavalt kehtivates üldplaneeringutes määratud nõuetele ja Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus määratud maakasutse juhtotstarbele.

22.07.2021 sõlmiti detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga leping detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks ning haldusleping detailplaneeringu rahastamise ja koostamise õiguste üleandmiseks (registreeritud valla majanduslepingute registris 05.08.2021 numbriga 2-10.1/447 ja 2-10.1/446).

Detailplaneering algatati Viimsi Vallavalitsuse 18.08.2021 korraldusega nr 359.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (27.08.2021) ja „Harju Elu“ (27.08.2021), kaasatud isikuid teavitati vallavalitsuse 31.08.2021 kirjaga nr 10-10/4440, informatsioon detailplaneeringu algatamise kohta avaldati valla kodulehel <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud/algatatud-detailplaneeringud>.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasja omanikega ja planeeringuala naaberkinnisasjade omanikega ning tehnovõrkude valdajatega (Imatra Elekter AS, AS Viimsi Vesi, Telia Eesti AS), detailplaneering kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästekeskusega (02.08.2022 digiallkiri).

Viimsi Vallavalitsuse 26.10.2022 korraldusega nr 436 võeti detailplaneering vastu ja 09.12.2022 kuni 22.12.2022 toimus detailplaneeringu avalik väljapanek.

Detailplaneeringu avalikust väljapanekust teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (18.11.2022) ja „Harju Elu“ (25.11.2022), kaasatud isikuid teavitati vallavalitsuse 23.11.2022 kirjaga nr 10-10/5528. Informatsioon detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise kohta ja detailplaneering koos olulisemate lisadega avaldati lisaks valla kodulehel <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud/vastu-voetud-ja-avalikul-valjapanekul>.

Kuivõrd avalikul väljapanekul detailplaneeringu kohta arvamusi ei esitatud, ei korraldatud detailplaneeringu avalikku arutelu.

16.01.2023 sõlmiti Tallinna notar Erki Põdra notaribüroos võlaõiguslik leping kinnistu jagamise tulemusel tekkiva kinnistu tasuta vallale võõrandamiseks, koos selle oluliste osadega ja päraldistega (notari ametitegevuse raamatu registrinumber 87, registreeritud valla notariaallepingute registris 17.01.2023 numbriga 2-10.2/20).

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgmised uuringud: Madise kinnistu topo-geodeetiline aluskaart M 1:500 (OÜ AderGeo töö nr T680321, 17.03.2021) ja „Viimsi alevik Madise kinnistu dendroloogiline hinnang“ (OÜ Aktiniidia töö nr 56/21, Tartu 03.11.2021).

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandata

Planeeritava ala suurus on 1812 m² ja see hõlmab maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata katastriüksust Madise (89001:010:0350). Planeeringuala asub Viimsi aleviku kaguosas ning piirneb kahest küljest maatulundusmaa kinnistutega (põhjas Sooraua ja idas Andrese), läänes külgneb hoonestatud elamumaa kinnistuga Nelgi tee 39 (89001:010:2239) ja lõunas transpordimaa kinnistuga Nelgi tee (89001:010:3452). Planeeringualast põhjas asub Mäealuse kaitseala ja Soosepa piiranguvöönd koos Mäealuse kaitsealaga. Ühtlasi asub põhjas Mähe oja kalda piiranguvöönd (50 m), ehituskeeluvöönd (25 m) ja veekaitsevöönd (10 m), mis ulatub osaliselt planeeringualale, kuid millega on planeeringulahenduses arvestatud. „Viimsi alevik Madise kinnistu dendroloogiline hinnang“ tõi välja, et alal on kaks säilitamist väärivat kaske millest üks asub planeeringualal ja teine naaberkinnistul. Planeeringu lõpplahenduses tuleb säilitada planeeritaval kinnistul paiknev väärtuslik kask. Detailplaneeringut ei ole kinnistule varem kehtestatud, kuid alale on rajatud Nelgi tee poolt vee-ettevõtja poolt väljastatud tehniliste tingimuste kohaselt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni liitumispunkt. Olemasolev juurdepääs planeeringualale on Nelgi teelt.

Käesoleva korraldusega kehtestatava detailplaneeringuga jagatakse planeeringuala kaheks krundiks. Detailplaneeringu alusel moodustatakse üks ehitusõigusega üksikelamukrunt (EP), suurusega 1744 m² ja üks teemaa krunt (L), suurusega 68 m².

Detailplaneeringus on analüüsitud planeeringuala lähiümbruse ehituslikke ja funktsionaalseid seoseid ja keskkonnaningimusi ning selle alusel määratud hoonete põhilised arhitektuurinõuded, eelistatavad viimistlusmaterjalid ja tonaalsus. Lisaks on määratud nõuded piirete ehitamiseks. Elamumaakrundi pindala on 1744 m², detailplaneeringuga määratakse kruntide ehitusõigus ühe põhihoone (üksikelamu) ja ühe abihoone ehitamiseks. Hoone on lubatud ehitada kahe maapealse ja ühe maa-aluse korrusega, suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest on 8,5 m. Suurim lubatud maapealne ehitisealne pind on kuni 240 m² ja maa-alune ehitisealne pind on kuni 150 m². Hoonete hoonestusala kaugus naaberkruntide poolsest piirist on 7,5 m.

Detailplaneeringuga on lahendatud krundile juurdepääs ning liikluskorralduse põhimõtted, määratud on tehnovõrkude põhimõttelised asukohad, haljastuse, heakorrastuse ja vertikaalplaneerimise põhimõtted, keskkonnakaitse abinõud, tuleohutusnõuded, kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja nõuded ehitusprojekti koostamiseks.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Detailplaneering on üldplaneeringu kohane, Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 2 kohaselt kuulub üldplaneeringule vastava detailplaneeringu menetlus vallavalitsuse pädevusse.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu¹ kohaselt asub planeeritav ala perspektiivse väikeelamute maa (EV) juhtotstarbega alal – detailplaneeringuga planeeritakse üks elamumaa kasutamise sihtotstarbega krunt ja üks teemaa krunt.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“², mille kohaselt peavad kõik elamud Viimsi vallas asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal. Samuti on teemaplaneeringu kohaselt üksikelumukrundi vähim lubatud suurus planeeringuala asukohas 1200 m², millega detailplaneering arvestab (moodustatava üksikelumukrundi suurus on 1744 m²). Lisaks on detailplaneeringus arvestatud teiste teemaplaneeringust tulenevate nõuetega, sh elamute suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest on 8,5 m, hoonestusala kaugus põhihoonetel naaberkrundi poolsest piirist on 7,5 m, piirde suurim lubatud kõrgus on 1,5 m jm.

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“³. Teemaplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala rohevõrgustiku puhveralal, kus on elamu ehitamine lubatud, kui üldplaneeringuga on vastav maakasutuse juhtotstarve ette nähtud – detailplaneeringu ala asub üldplaneeringu kohasel väikeelamute maa juhtotstarbega alal.

Detailplaneering lähtub valla arengueesmärkidest ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringut. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud liigilt üldisemate planeeringutega, samuti on täidetud planeerimiseseadusega 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. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimiseseaduse § 139 lõikest 1 ja Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 2:

1. Kehtestada Viimsi alevikus, Madise kinnistu detailplaneering (OÜ Rannamaja töö nr 5339, põhijoonise kuupäev 14.04.2022). Detailplaneeringuga moodustatakse 1 üksikelumukrunt, suurusega 1744 m² ja 1 teemaa krunt. Detailplaneeringuga määratakse elamukrundile ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks, suurima lubatud ehitisealuse pinnaga kuni 240 m². Põhihoone suurim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast on kuni 8,5 m (kaks maapealset korrust, 1 maa-alune korrus) ja abihoonel kuni 5,0 m (üks maapealne korrus).

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 Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 otsusega nr 32):
<https://www.viimsivald.ee/public/elamuehituse-pohimotted-skeem.pdf>

³ Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 otsusega nr 22):
https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi_RV_VM_tp_kehtestamisele.JPG

Põhihoone kaugus naaberkrundi piirist on vähemalt 7,5 m, kõik hooned peavad paiknema hoonestusallas.

2. Detailplaneeringu avalikes huvides eluviimiseks sõlmiti 16.01.2023 detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga Tallinna notar Erki Põdra notaribüroos võlaõiguslik leping (notari ametitegevuse raamatu registrinumber 87, registreeritud valla notariaallepingute registris 17.01.2023 numbriga 2-10.2/20) kinnistu jagamise tulemusel tekkiva kinnistu (detailplaneeringu kohane teemaa krunt) tasuta vallale võõrandamiseks ja detailplaneeringu elluviimisega kaasnevate kaudsete kulude hüvitamiseks.

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)

Illar Lemetti
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Leevi Laever
vallasekretär