

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

28. aprill 2021 nr 187

Pärnamäe külas, Pärnamäe tee 170 ja 172 ning Lubja külas Niine kinnistute detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine

Detailplaneeringu menetlus

Avalduse detailplaneeringu koostamise algatamiseks esitas Metskasti Metsakuru OÜ (registreeritud valla dokumendiregistris nr 10-10/3459, 19.07.2017) ning detailplaneeringu koostamine algatati Viimsi Vallavalitsuse 15.10.2018 korraldusega nr 592. Algamise korralduse kohaselt algatati detailplaneering kinnistutel Niine ja Pärnamäe tee 170. 2018 kandis nime Niine kaks kinnistut: katastriüksused 89001:010:3123 ja 89001:010:3124. Katastriüksuse 89001:010:3123 aadress muudeti Pärnamäe tee 172 -ks Viimsi Vallavalitsuse 21.08.2019 korraldusega nr 493.

22.08.2018 allkirjastati huvitatud isiku ja vallavalitsuse vaheline leping (nr 2-10.1/764), milles lepiti kokku arendaja kohustustes: transpordimaa sihtotstarbega kinnistute üleandmine vallale, teede ja taristu väljaehitamine, haljastuse rajamine, mäenõlvast alla viiva jalgte/trepi väljaehitamine ning valla kasuks isikliku kasutusõiguse seadmine ja sotsiaalse taristu tasu tasumine. Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb sõlmida vastav notariaalne leping kokkuleppest tulenevate notariaalset vormi nõudvate toimingute teostamiseks.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (16.10.2018) ja „Harju Elu“ (9.11.2018) ning veebilehel „Ametlikud teadaanded“, puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 19.11.2018 kirjaga nr 10-10/6275.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasja omanikuga, planeeringuala naaberkinnistute omanikega ja tehnovõrkude valdajatega. Kuna planeeringualal on lähtuvalt erinevatest arheoloogilistest uuringutest (V. Lang 1990-ndad, M. Kiudsoo 2006) tõenäosus arheoloogilisteks leidudeks, siis tehti detailplaneeringu koostamise käigus koostööd Muinsuskaitseametiga. Muinsuskaitseametile teadaolevalt paiknes Pärnamäe tee 172 kinnistul üks Viimsi kahest tarandkalmest, samuti juhtis Muinsuskaitseamet tähelepanu, et sama kinnistu lõunaosas on säilinud Peeter Suure Merekindluse kaevikud, mis on olulised 20. sajandi alguse militaarajaloo sümbolid. Muinsuskaitseamet algatas Pärnamäe tee 170 ja 172 asuvate muististe ajutise kaitse alla võtmise, et detailplaneeringu raames oleks võimalik tagada arheoloogilise eeluuringu tegemine, mille käigus tuleb kontrollida, kas alal leidub arheoloogilist kultuurikihti ning selle esinemisel see dokumenteerida. Samuti võimaldab ajutine kaitse kinnistu omanikule eeluuringute maksumuse osalist hüvitamist riigi poolt.

Päästeameti Põhja Päästekeskus kooskõlastas lahenduse (11.02.2021, nr 7.2-3.1877-2). Muinsuskaitseamet kooskõlastas lahenduse (25.01.2021 nr 5.1-17.5/177-1).

Detailplaneeringule teostati järgnevad uuringud: geodeetiline alusplaan, AV Geodeesia OÜ

(22.04.2019 töö nr 24/19), Pärnamäe tee 172 puittaimestiku hindamine, Grün-E OÜ (töö nr 190320-1) ja Pärnamäe tee 170 ja 172 Viimsi radoonisisalduse mõõtmise pinnasest, raport, Radoonitõrjekeskus (3.07.2020). Kavas on arheoloogilise eeluuringu läbiviimine.

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Planeeritava ala suurus on ca 10,5 ha ja see asub Pärnamäe külas ja Lubja külas ning hõlmab järgnevat kinnistuid: Pärnamäe tee 172 (89001:010:3123, 100% maatulundusmaa, suurus 30100 m²), Niine (89001:010:3124, 100% maatulundusmaa, suurus 70000 m²) ja Pärnamäe tee 170 (89001:010:2190, 100% üldkasutatav maa, suurus 1211 m²). Planeeringualal hoonestus puudub, planeeringuala hõlmab ka osa klindiangust ning piirneb klindi ülaosas Pärnamäe teega, klindi poolisel osal kohaliku kaitse all oleva Mäealuse maastikukaitsealaga. Planeeringuala sisse nõ saartena jääb kaks elamumaa sihtotstarbega kinnistut, mida ei planeerita.

Koostatud on puittaimestiku hindamine, mille kohaselt asub ala loopealse metsa ja niiduga alal, mis koosneb kolmest elupaigatüübist: loopealne niit, loopealne vana tammemets ja saare-vahtra noor mets. Puittaimestiku hinnangus on väärtuslikumad puud ja puudegrupid välja toodud ja detailplaneeringu lahenduses hinnangu arvestatakse.

Planeeringuala klindipealne osa on eeldatavalt olnud asustatud juba muinasajal. Kuna alal on tõenäosus arheoloogilisteks leidudeks, viiakse täpsema informatsiooni saamiseks planeeringualal läbi arheoloogiline eeluuring. Pärnamäe tee 172 kinnistu lõunapoolses osas, planeeritava pos 2 kinnistul, on säilinud Peeter Suure Merekindluse kaitsepositsioonide kaevikud, mis on olulised 20. sajandi alguse militaarajaloo sümbolid. Ala on planeeringujoonisel tähistatud ning maapinna reljeefi muutmine ei ole seal lubatud. Viimsi vallale kuuluval Pärnamäe tee 170 kinnistul asub Viimsi Mälestuskivi. Krunt jääb avalikult kasutatavaks, selle kõrvale on planeeritud parkimiskohad külastajatele.

Detailplaneeringuga moodustatakse: kaks ridaelamumaa krunti (ER, 18900 m² ja 10010 m²), kaks muu loodusliku maa krunti (ML, 3964 m² ja 32958 m²), kaks kaitseotstarbelise metsa maa krunti (MK, 7676 m² ja 21063 m²), haljasala maa krunt (HP, 864 m²), kolm tee ja tänava maa krunti (LT, 2517 m², 1750 m² ja 130 m²) ning kergliiklusmaa krunt (LK, 628 m²).

Ridaelamumaa krundile suurusega 18900 m² planeeritakse ehitusõigus nelja põhihoone (kõrgus kuni 8,5 m) ja nelja abihoone (kõrgus kuni 5 m) püstitamiseks ehitisealuse pindalaga kokku kuni 1800 m², 10010 m² suurusele krundile planeeritakse ehitusõigus kahe põhihoone (kõrgus kuni 8,5 m) ja kahe abihoone (kõrgus kuni 5 m) püstitamiseks ehitisealuse pindalaga kokku kuni 900 m². Kokku kavandatakse 18 ridaelamuboksi, suuremale krundile 12, väiksemale 6. Planeeritavaid elamukrunte ei piirata täies ulatuses, seega jääb alles võimalus alal jalgsi liikuda.

Oluline planeeringulahenduses on asumisse viiv tee, mille kaudu saavad juurdepääsu planeeritavad ridaelamumaa krundid, olemasolevad elamukrundid (Pärnamäe tee 168 ja Pärnamäe tee 174) ning mille kaudu pääseb klindiservale ja edasi planeeritavat kergliiklusteed/treppi mööda klindiangust alla Mäealuse teele. Kõik planeeritavad teemaa krundid antakse üle Viimsi vallale. Klindiangult alla kulgevale kergliiklusteele/trepile nähakse ette valla kasuks isiklik kasutusõigus avaliku kasutuse tagamiseks. Rohevõrgustiku alal asuvatel loodusliku maa ning kaitsemetsa maa krundidel säilib olemasolev maakasutus ning sinna hoonestust ei kavandata.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Detailplaneeringuga kavandatav vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele

maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas piirkonnas on väikeelamute maa hajaasustusviisil (EHR), haljasmaa (H), põllumajandusmaa (MP) ja kaitsemetsa maa (KM). Detailplaneering teeb ettepaneku moodustada ridaelamu maa sihtotstarbega krundid üldplaneeringu järgsele väikeelamumaale hajaasustusviisil. Detailplaneeringus arvestatakse üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ tingimusi, kus ridaelamukruntide minimaalse suuruse arvutamise aluseks on võetud teemaplaneeringu peatükis 4.2 „Elamukrundi suurus valla mandriosas“ tulenev meetodika. Ridamajade krundi miinimumpindalaks määratakse: sektiioonide arv x 0,5 x minimaalne lubatud uue üksikelamukrundi suurus m² -tes. Lähtuvalt eeltoodud meetodikast on planeeritud elamukruntide suurused ning need vastavalt üldplaneeringule.

Planeeringuga kavandatav maakasutus vastab teemaplaneeringule „Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik“. Ridaelamu maa krundid on ette nähtud rohelise võrgustiku puhveralale, kus teemaplaneeringuga on lubatud määrata üldplaneeringu kohane sihtotstarve – hajaasustusviisil väikeelamute maa. Planeeringuala, mis jääb klindialusel alal osaliselt rohelise võrgustiku koridori ja miljööväärtslikule alale, mille eesmärk on kaitsta klindiastrandit ja klindialusel alal paiknevaid pärandkultuurmaastikke – endisi põllu- ja karjamaid. Detailplaneering arvestab antud ala kaitse- eesmärkidega, nähes alale ette kaitsetstarbelise metsamaa ja loodusliku maa sihtotstarbe

Vastuvõetava detailplaneeringu elluviimisel ehitatakse klindipealsele alale hoonestus, mis paikneb suurtel kruntidel hajusalt ning on sujuvaks üleminekuks looduslikule keskkonnale. Planeeringu elluviimisel rajatakse Pärnamäe teed ja Mäealuse teed ühendav jalakäijate tee, mis on vajalik, et ühendada omavahel erinevaid, looduslikult eraldatud piirkondi.

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

Eeltoodu alusel ja juhitud 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, Pärnamäe külas, Pärnamäe tee 170 ja 172 ning Lubja külas Niine kinnistute detailplaneering (Stuhh Arhitektuur OÜ, töö nr 2002) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
2. Korraldus jõustub teatavastegemisest.
3. 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