

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

22. september 2020 nr 52

Pringi küla, kinnistu Uus-Jaani ja lähiala
detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneeringu menetlus

Käesoleva otsusega kehtestatakse Uus-Jaani kinnistu ((89001:003:0022) detailplaneering sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetlus kuulub Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 kohaselt volikogu pädevusse.

Detailplaneering algatati Uus-Jaani kinnistu omaniku Maire Varjuni 12.05.2014 avalduse alusel (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/2730) Viimsi Vallavolikogu 31.05.2016 otsusega nr 67, sama otsusega jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine detailplaneeringule. Otsusest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (17.06.2016) ja „Harju Elu“ (10.06.2016), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 9.06.2016 kirjaga nr 10-10/2870. Teave detailplaneeringu algatamise ja KSH algatamata jätmise kohta avaldati lisaks Ametlikes Teadaannetes (06.06.2016) <https://www.ametlikudteadaanded.ee/avalik/otsing> ja valla kodulehel <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud/algatatud-detailplaneeringud>.

Detailplaneeringu eskiislahendust tutvustati vallamajas 28.06.2017, sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (16.06.2017) ja „Harju Elu“ (16.06.2017), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 12.06.2017 kirjaga nr 10-10/2796.

Detailplaneering koostati koostöös planeeritava kinnisasja omanikuga ja tehnovõrkude valdajatega ning kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästkeskusega (kooskõlastus registreeritud valla dokumendiregistris 27.12.2017 numbriga 10-10/5905-1) ja Terviseametiga (20.12.2017 kiri nr 9.3-1/7778, registreeritud valla dokumendiregistris 21.12.2017 numbriga 10-10/6335), misjärel esitati detailplaneering riigihalduse ministriile järelevalve teostamiseks ja täiendavate kooskõlastuste vajaduse määramiseks. Minister 16.04.2018 kirjaga nr 14-11/2363-2 pidas vajalikuks detailplaneeringu kooskõlastamist Keskkonnaametiga, planeeringuga kaasnevatest keskkonnamõjudest teavitamiseks, täiendavate keskkonnaalaste abinõude seadmise vajaduse väljaselgitamiseks ja KSH

algatamise vajaduse kohta seisukoha küsimiseks. Keskkonnaamet teatas 8.06.2018 kirjas nr 6-5/18/7389-2, et ei määra täiendavaid keskkonnavalitsuse tingimusi ega abinõusid ja kooskõlastas detailplaneeringu.

Viimsi Vallavolikogu 14.08.2018 otsusega nr 56 võeti detailplaneering vastu ja korraldati perioodil 12.10.2018 – 10.11.2018 avalik väljapanek. Avaliku väljapaneku toimumisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (28.09.2018) ja „Harju Elu“ (28.09.2018), puudutatud isikutele edastati teave Viimsi Vallavalitsuse 24.09.2018 kirjaga 10-10/5203. Teave detailplaneeringu avaliku väljapaneku kohta ja detailplaneeringu materjal oli lisaks vallamajale tutvumiseks kättesaadav ka valla kodulehel: <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud/vastuvoetud-ja-avalikul-valjapanekul>.

10.11.2018 saabus e-posti aadressilt pringi.kula@gmail.com Pringi külavanema Kadri Käärti arvamus detailplaneeringu kohta (registreeriti valla dokumendiregistris numbriga 10-10/5203-1) ja 12.11.2018 e-posti aadressilt marge.tava@buduaar.ee üheksa isiku arvamus, keda esindas Marge Tava (registreeritud valla dokumendiregistris 19.06.2019 numbriga 10-10/5203-2). Kokkuvõtvalt ei nõustunud arvamuse esitajad detailplaneeringu avalikule väljapanekule esitatud kujul kehtestamisega, sh üldplaneeringu muutmise, kuivõrd arvamuse esitajate hinnangul ei aitavat see lahendada sademevee ärajuhtimise probleemi terviklikult, millega üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamist põhjendati. Arvamuse esitajad asusid seisukohale, et seda probleemi saanuks lahendada muude õiguslike meetmetega (nt sundvalduse seadmine). Vald andis arvamustele oma seisukohad 24.04.2019 kirjadega nr 10-10/5203-3 ja 10-10/5203-4, milledes ühtlasi teavitas avaliku väljapaneku tulemusi tutvustava avaliku arutelu korraldamisest. Arutelu toimus 14.05.2019. Avalikkust teavitati sellest ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (26.04.2019) ja „Harju Elu“ (26.04.2019), teistele puudutatud isikutele edastati teave Viimsi Vallavalitsuse 24.04.2019 kirjaga 10-10/1781.

Kolm arvamuse allkirjastanud isikut loobus oma arvamusel, ülejäänud isikud jäid ka avaliku arutelu järgselt oma arvamusel juurde. Vald edastas detailplaneeringu 10.06.2019 kirjaga nr 10-10/1582-2 riigihalduse ministrile järelevalvemenetluse läbiviimiseks. Lähtuvalt PlanS § 142 lõikest 5 ja § 90 lõikest 3 kontrollib Rahandusministeerium üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldavale detailplaneeringule heakskiidu andmisel detailplaneeringu vastavust õigusaktidele, kuulab ära avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusel esitanud isikud, kelle arvamusel ei arvestatud, ja planeeringu koostamise korraldaja ning annab nõusoleku üldplaneeringu muutmiseks.

Järelevalve teostaja korraldas 8.08.2019 arvamusel esitanud isikute ja kohaliku omavalitsuse seisukohtade ärakuulamiseks nõupidamise ning palus enne heakskiidu andmist kohalikul omavalitsusel täpsustada planeeringu sademeveekanaliseerimise lahendust, selle rolli piirkonna sademevee ärajuhtimisel ning lisada kohaliku omavalitsuse põhjendatud kaalutlus, miks nähakse planeeringuga ette just viis uut eluasemekohta. Ühtlasi palus saata täiendatud detailplaneeringu lahenduse tutvumiseks detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal arvamusel esitanud isikutele, et anda neile võimalus oma arvamusel loobuda või taotleda teistkordse seisukohtade ärakuulamise arutelu korraldamist.

Detailplaneeringu lahendust ei peetud vajalikuks muuta, kuid täiendati seletuskirja peatükke 3. „Põhjendused Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu muutmiseks“ (p 3.2, lk 4), 5. „Planeerimise ettepanek“ (p 5.1 *Kruntimise ettepanek*, lk 6) ja 6. „Veevarustus ja kanalisatsioon“ (p 6.3 „Sademeveekanaliseerimine“, lk 9), kus anti põhjalikumad selgitused, mil viisil on planeeringuala lääneservas asuv kraav piirkonna sademevee ärajuhtimise seisukohalt oluline ning kuidas kaalub kraavi avalikku kasutusse andmine üle avaliku huvi

üldplaneeringu lahenduse kehtima jäämise osas. Detailplaneeringu andmete juurde koostati täiendav joonis DP-11 „Sademevee valgalade skeem“, millelt nähtuvad graafiliselt valgalade toimimise põhimõtted.

Täiendatud detailplaneeringu materjalid edastati Pringi külavanemale tutvumiseks ja arvamuse andmiseks, oma vastuses palus külavanem 7.01.2020 vallavalitsusele saadetud e-kirjas enda ja teiste külaelanike nimel detailplaneeringut esitatud kujul mitte kehtestada. Seega, avalikul väljapanekul esitatud arvamustest ei loobutud, teistkordse seisukohtade ärakuulamise arutelu korraldamist ei pidanud vald ega arvamusi esitanud isikud vajalikuks.

Pärast täpsustava materjaliga tutvumist andis riigihalduse minister 27.02.2020 kirjaga nr 14-11/542-2 heakskiidu detailplaneeringule (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/1582-8).

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Käesoleva otsusega kehtestatava detailplaneeringu alasse on hõlmatud Pringi külas asuv 6 487 m² suurune eraomandis olev kinnistu Uus-Jaani (89001:003:0022) ja sellega vahetult külgnev Rummu tee lõik. Planeeringuala paikneb küla lääneosas, merest ca 185 meetri kaugusel idas. Planeeritav kinnistu Uus-Jaani piirneb põhjast Rummu teega (89001:003:1762), mille ääres asuvad hoonestatud elamukrundid Sireli tee 1 (89001:003:3240), Sireli tee 2 (89001:003:3250) ja Saare tee 1 (89001:003:3620), idast teemaa krundiga Saluveere tee L1 (89001:001:1468), mille ääres asuvad hoonestatud elamukrundid Rummu tee 4 (89001:003:1084) ja Kastani tee 4 (89001:003:4420), lõunast piirneb hoonestatud elamukrundiga Saluveere tee 6 (89001:003:1036) ja läänest hoonestatud elamukrundiga Rummu tee 2 (89001:003:1894).

Planeeringuala on reljeefilt suhteliselt tasane, ala lääneservas asub kraav. Planeeringumenetluse alguses oli maa-ala kaetud kõrghaljastusega, menetluse ajal on teostatud harvendusraieid. Hoonestust planeeringualal pole, kuid on ümbritsetud ümbritsevad hoonestatud väikeelamukruntidega. Planeeringuala puhul on tegu väikeelamukvartali sisese loodusliku haljastuga.

Detailplaneeringuga kinnistu Uus-Jaani jagatakse ning moodustatakse viis 1 200 m² suurust üksikelamukrunti ning kaks tee ja tänavamaa krunti, millest üks (pos nr 7) liidetakse Saluveere teega. Elamukruntidele määratakse ehitusõigus ühe kahekorruselise üksikelamu (H=8,5 meetrit) ja ühe ühekorruselise abihoone (H=5,0 meetrit) ehitamiseks, suurim lubatud ehitisealune pind kõikidel elamukruntidel on 240 m² (sisaldab ka abihoone pinda, sh kuni 20 m² suurused abihooned). Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb püstitada hoonestusala piirides, põhihoonete vaheline kaugus peab olema 15,0 meetrit, abihooned peavad paiknema krundipiirist vähemalt 5,0 meetri kaugusel.

Detailplaneeringuga määratud arhitektuursed tingimused viitavad funktsionalistlikule ehituslaadile, katusekalde vahemikuks on määratud 0 – 20°. Hoonete välisviimistluses on ette nähtud kasutada kaasaegseid materjale (puit, termopuit, klaas, hea kvaliteedi ja teostusega krohvipinnad – nt kirjukivi krohv Caparoli toode), samuti on modernsete majade fassaadide välisviimistluses lubatud kasutada teraspindu, komposiit-materjalist pindu ja tsementkiudmaterjalidest pindu. Hoonete välisviimistluses on keelatud kasutada palki, ümar- ja freespalki. Planeeringualale on kujundatud arhitektuurne terviklahendus.

Piirdeaia suurim lubatud kõrgus planeeringualal on 1,5 meetrit, piirded peavad olema õhulise lahendusega (terasest paneel või puidust lippaia lahendusega). Kruntide vahelised (sise)piirded võivad olla klassikalised võrkpiirdeaiad.

Lisaks määratakse detailplaneeringuga tehnovõrkude asukohad, teedevõrgu ja liikluskorralduse lahendus ning heakorrastuse ja haljastuse põhimõtteline kujundus (sh säilitatavad puud). Kruntidel (pos 1) ja (pos 2) asuvale kraavile on määratud servituut (6,0 meetri laiune ala), planeeringualas asuvale Rummu tee 2 krundi osale on samuti määratud servituut (6,0 meetri laiune ala). Kraavi servituudivajadusega ala ulatus kokku on 12,0 meetrit.

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgmised uuringud: „Viimsi vald Pringi küla Uus-Jaani k/ü (89001:003:0022) topograafiline plaan (RR Geoteenus OÜ töö nr RR-1-14, 20.01.2014); „Uus-Jaani puistu hinnang“ (Outsiders OÜ töö nr 17DH01, jaanuar 2017, Tartu).

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

Detailplaneering on üldplaneeringut muutev. Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste detailplaneeringuga muutmine muuhulgas on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine.

Uus-Jaani kinnistu asub Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu¹ (Üldplaneering) kohaselt loodusliku rohumaa (AH) juhtotstarbega alal, detailplaneeringuga muudetakse üldplaneeringu kohane looduslik rohumaa väikeelamute maaks (EV). Nimetatud muudatusega kaasneb muudatus ka üldplaneeringu teemaplaneeringus „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“² (Elamuehituse Teemaplaneering), millega on sätestatud, et elamuid on lubatud ehitada üksnes üldplaneeringuga määratud elamumaale.

Samuti kehtestatakse detailplaneeringuga muudatus üldplaneeringu teemaplaneeringus „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“³ (Rohevõrgustiku Teemaplaneering), mille kohaselt asub planeeringuala haljastu nr 11 koosseisus ja mis planeeringuala ulatuses muudetakse elamumaaks.

Rohevõrgustiku Teemaplaneeringu kohaselt on haljastu nr 11 väärtuslik loodusala tiheasustuse sees, millel on piisav suurus, et võimaldada täita ökoloogilist rolli elurajoonis. Teemaplaneeringus on selgitatud, et haljastu annab võimaluse roheline võrgustiku sidumiseks detailsemal tasandil ning alale on keelatud ehitada hooneid. Teemaplaneeringuga on lubatud paigaldada haljastu inventari (nt viidad, pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljaku inventar jne) ning rajada jalakäijate- ja kergliiklusteid.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt väheneb rohevõrgustiku haljastu nr 11 ala käesoleva planeeringuala ulatuse võrra – haljastu nr 11 paikneb antud piirkonnas laialipillutatult mitmel erineval kinnistul, mis ei asetse kõrvuti – ja eeltoodud teemaplaneeringu põhimõtteid pole planeeritaval kinnistul pärast detailplaneeringu kehtestamist enam võimalik rakendada, sest detailplaneeringuga hõlmatud ala muudetakse elamumaaks kogu Uus-Jaani kinnistu ulatuses.

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 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

Üldplaneeringu muutmiseks esinevad järgmised põhjendused:

Üldplaneeringu, Elamuehituse Teemaplaneeringu ja Rohevõrgustiku Teemaplaneeringu (edaspidi kõik koos Üldplaneeringud) muutva detailplaneeringu kehtestamise vajadus põhineb eesmärgil, lahendada piirkonna sademevee ärajuhtimine, mille toimimise tagab planeeritavat kinnistut läbivale magistraalkraavile servituudi seadmine. Servituudi seadmise kokkuleppeliseks tingimuseks on Üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmise looduslikust rohumaast väikeelamute maaks ja Rohevõrgustiku Teemaplaneeringu kohase haljastu nr 11 ala ulatuse vähendamine. Magistraalkraavile on määratud 12,0 meetri laiune servituudi ala, millest mõlemale poole 8,0 meetri laiusest kraavist jääb 2,0 meetri laiune vabalt ligipääsetav ala kraavi hooldamiseks ja teenindamiseks.

Üldplaneeringute muutmise põhjendatud vajaduse selgitamiseks on koostatud joonis DP-11 „Sademevee valgala skeem”, kust nähtub Uus-Jaani kinnistule jääva magistraalkraavi avalikku kasutusse andmise olulisus üldistes huvides. Kraav on määratud sademevee eesvoolu kraaviks ja see on primaarseks eesvooluks ca 5,9 hektari suurusele maa-alale. Nagu jooniselt DP-11 nähtub, puudub Rannavälja tee kraavil töötav eesvool, millest tulenevalt esineb piirkonna kruntidel liigniiskust ja uputust. Uus-Jaani kinnistul asuval kraavil on oluline roll tagamaks DP-11 joonisel kajastatud piirkonna liigniiskuse ning maapinnale tekkivast sademeveest tingitud üleujutuste vähendamist.

Detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvamusi esitanud isikud asusid seisukohale, et käesoleval juhul puudub selline erandlik põhjendatud vajadus, mis võiks olla aluseks Uus-Jaani kinnistu maakasutuse juhtotstarbe muutmisele. Vallavolikogu on ülalpool kirjeldatud põhjustel seisukohal, et detailplaneering, mille elluviimine aitab lahendada 118 piirkonna majapidamist mõjutava sademevee probleemi servituudi seadmisega Uus-Jaani kinnistut läbivale magistraalkraavile, on koostatud kooskõlas üldsuse üldiste eesmärkidega ja lähtudes avalikest huvidest ja detailplaneeringuga avalikes huvides lahendatavad küsimused kaaluvad üles Üldplaneeringute muutumatul kujul kehtima jäämise.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud liigilt üldisemate planeeringutega, välja arvatud osas, millega tehakse ettepanek Üldplaneeringute muutmiseks. 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 planeeritava kinnisasja omaniku ja naaberkinnisasjade omanikega ning detailplaneeringu koostamise menetluse üle teostas järelevalvet riigihalduse minister, kes andis heakskiidu detailplaneeringu kehtestamiseks. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1 ja § 22 lõike 1 punktist 33, planeerimiseseaduse § 139 lõikest 1, haldusmenetluse seaduse § 53 lõike 1 punktidest 2 ja 4, § 53 lõike 2 punktist 3 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimiseseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 3 ning lähtudes vallavolikogu maa- ja planeerimiskomisjoni ning keskkonna- ja heakorrakomisjoni seisukohtadest, Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Viimsi vallas, Pringi külas, kinnistu Uus-Jaani ja lähiala detailplaneering (Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ töö nr 2013-12-02DP, põhijoonise kuupäev: 10.01.2018), millega muudetakse Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane

maakasutuse juhtotstarve looduslikust rohumaast väikeelamute maaks (EV) ning tee ja tänavamaaks (LT), lisaks üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ muutmiseks osas, millega on sätestatud, et kõik elamud Viimsi vallas peavad asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal, väljapoole elamumaad uusi elamuid ja nende abihooned rajada ei ole lubatud, ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohase haljastu muutmiseks elamualaks. Detailplaneeringuga moodustatakse viis 1 200 m² suurust üksikelamukrunti, kaks tee ja tänavamaa krunti ning kõikidele elamukruntidele määratakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihooone ehitamiseks. Krundi suurim lubatud ehitisealune pind on 240 m², põhihoone suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 8,5 meetrit (kaks maapealset korrust ja üks maa-alune korrus), abihoonel 5,0 meetrit (1 maapealne korrus) alljärgnevate kõrvaltingimustega:

- 1.1. vallal on õigus detailplaneering tunnistada kehtetuks, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 22.02.2016 sõlmitud notariaalset lepingut nr 776;
- 1.2. vallal on õigus keelduda detailplaneeringukohastele ehitistele kasutusloa andmisest, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 22.02.2016 sõlmitud notariaalset lepingut nr 776, milles muuhulgas on kokku lepitud detailplaneeringu elluviimise tegevuskavas.
2. Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti Tallinna notari Priidu Pärna notaribüroos 22.02.2016 võlaõiguslik isiklike kasutusõiguste leping, kokkulepped detailplaneeringu elluviimisega kaasnevate kaudsete kulude hüvitamiseks ja kinnistu jagamiseks ning realservituutide seadmiseks asjaõigusleping (notari ametitegevuse raamatu registri nr 776, registreeritud valla notariaallepingute registris 23.02.2016 numbriga 2-10.2/8), millega muuhulgas lepitati kokku detailplaneeringu kohastele kruntidele pos nr 1 ja pos nr 2 ning nendel asuval kraavile tähtajatu tasuta isikliku kasutusõiguse seadmises, selle kasutamiseks sademevee ärajuhtimiseks, hooldamiseks, töökorras hoidmiseks, lammutamiseks ja rekonstrueerimiseks.
3. Otsus jõustub teatavastegemisest.
4. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Taavi Kotka
Volikogu esimees