

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

21. mai 2019 nr 33

Randvere küla, kinnistu Nahka (endise nimega Nahka 1) detailplaneeringu kehtestamine

Käesoleva otsusega kehtestatav detailplaneering on koostatud 1 400 m² suurusele eraomandis olevale kinnistule Nahka, katastriüksuse tunnusega 89001:010:0033 (detailplaneeringu algatamise ajal oli kinnistu nimi Nahka 1, see muudeti Viimsi Vallavalitsuse 8.11.2016 korraldusega nr 707). Planeeringuala asub Randvere külas Randvere tee ja Muuga tee ringristmiku ääres, endiste suvilaühistute Aiaotsa ja Korall vahetus naabruses. Planeeritav kinnistu külgneb kirdest hoonestatud elamukruntidega Muuga tee 270 ja Keiu tee 2, lõunast ja läänest Muuga teega ja Randvere teega. Planeeringuala on hoonestuseta, valdavalt lage, kõrghaljastuseta maa, alale ei ole varem kehtestatud detailplaneeringut.

Detailplaneering koostati Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks väikeelamute- ja liiklusmaast ärimaaks ning krundi ehitusõiguse määramiseks ärihoone (büroo- või teenindusotstarbelise hoone, nt väikesemahulise kohviku või kaupluse) püstitamiseks. Üldplaneeringu teemaplaneeringuid „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ ja „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta, kuivõrd kokkupuutepunktid nimetatud teemaplaneeringutega planeeringualal puuduvad. Üldplaneeringu põhilahenduste detailplaneeringuga muutmine on antud juhul põhjendatud, sest Randvere teed Muuga teega ühendav ringristmik on tänaseks välja ehitatud ja maareservi hoidmine tee-ehituseks pole enam vajalik ja ka krundi asukoht peateede ristumiskohas ei ole kõrgendatud müra ja saastetasemete tõttu elamukrundiks sobiv. Samas on valla mandriosa idaranniku piirkonnas vähe ärihooneid ning selle kavandamine teede ristumiskohal on ruumiliselt kui ka funktsionaalselt igati kohane.

Detailplaneeringuga moodustatakse üks 1 400 m² suurune ärimaa sihtotstarbega krunt ning määratakse krundi ehitusõigus ühe ärihoone ehitamiseks. Ärihoone on kavandatud kahe maapealse ja ühe maa-aluse korrusega, suurima lubatud ehitisealuse pinnaga 256 m². Ärihoone suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 8,5 meetrit, see järgib piirkonna eluhoonetele lubatud maksimumkõrgust. Krundile on lubatud ehitada üks ärihoone. Hoone maapealne suletud brutopind on 450 m², maa-alune 256 m², parkimiskohti on krundile kavandatud 9, see arv vastab normatiivsele parkimiskohtade vajadusele.

Arvestades, et detailplaneering sisaldab liigilt üldisema planeeringu muutmise ettepanekut, kuulub detailplaneeringu seadusekohaste menetlusotsuste vastuvõtmine Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 kohaselt vallavolikogu pädevusse. Detailplaneering algatati planeeritava kinnistu omaniku Aivar Sõerd'i 21.09.2009 avalduse (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 32) alusel Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 otsusega nr 81. Otsusest teavitati avalikkust ajalehes „Viimsi Teataja“ (23.10.2009), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 26.10.2009 kirjaga nr 10-7/3193. Detailplaneeringu algatamise otsust pikendati mitmeid kordi

ning Viimsi Vallavolikogu 9.05.2017 otsusega nr 25 jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. KSH algatamata jätmise kohta avaldati informatsioon 12.05.2017 Ametlikes Teadaannetes ja 19.05.2017 ajalehes „Viimsi Teataja“. 30.05.2017 esitati detailplaneering Harju maavanemale järelevalve teostamiseks ja riigiasutustega kooskõlastamise vajaduse määramiseks. Detailplaneering koostati koostöös planeeritava kinnisasja omanikuga ja tehnoorkude valdajatega ning kooskõlastati maavanema 19.06.2017 kirja nr 6-7/1590 alusel Maanteeametiga, Päästeametiga ja Terviseametiga, lisaks küsiti maavanema ettepanekul täiendavalt arvamust AS-lt Viimsi Vesi. Viimsi Vallavolikogu 19.06.2018 otsusega nr 51 pikendati detailplaneeringu menetluse lõpule viimise tähtaega kuni 30.06.2019. Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgmised uuringud: „Planeeritava ala topo-geodeetiline plaan (OÜ GEOLANDER töö nr T-1095, 1.09.2016); „Viimsi valla Randvere küla Keiu tee 2 ja Nahka 1 kinnistute müratase“ (OÜ Jõgioja Ehitusfüüsika KB, 24.10.2008).

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavolikogu 18.12.2018 otsusega nr 87 ja perioodil 28.01.2019 kuni 26.02.2019 toimus detailplaneeringu avalik väljapanek. Avalikust väljapanekust teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (11.01.2019) ja „Harju Elu“ (11.01.2019), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 09.01.2019 kirjaga nr 10-10/140. Kuivõrd avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta kirjalikke arvamusi, ei peetud planeerimisseaduse (PlanS) § 88 lõikest 2 tulenevalt vajalikuks detailplaneeringu avalikku arutelu korraldada ja detailplaneering esitati järelevalve teostajale heakskiidu andmiseks. EhSRS § 11¹ lõike 3 ja PlanS v.r § 23 lõike 6 alusel andis riigihalduse minister 27.03.2019 kirjaga nr 14-11/2023-2 heakskiidu kohalikule omavalitsusele detailplaneeringu kehtestamise üle otsustamiseks.

Detailplaneering ja informatsioon menetluse läbiviimise kohta oli kogu menetluse vältel kättesaadav valla kodulehel: <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud/vastuvoetud-ja-avalikul-valjapanekul>, kehtestatav detailplaneering ja selle menetlust kajastav kirjalik dokumentatsioon, sealhulgas koopiaid ajalehtedes ilmunud kuulutustest, kirjalikud teated puudutatud isikutele, volikogu otsused ja kooskõlastused on lisatud detailplaneeringu köitesse, mis asub Viimsi Vallavalitsuse arhiivis ja on huvilistele kättesaadav aadressil: Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, 74001.

Lähtudes ülaltoodust ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 ja § 22 lõike 1 punkti 33, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõike 1, planeerimisseaduse (redaktsiooni jõustumise kuupäev: 23.03.2014, redaktsiooni kehtivuse lõpp: 30.06.2015, avaldamismärge: RT I, 13.03.2014, 97) § 24 lõike 3 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 3, Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Viimsi vallas, Randvere külas, kinnistu Nahka (endise nimega Nahka 1) detailplaneering (ILM ARHITEKT OÜ töö nr 04/09, põhijoonise kuupäev: 14.11.2018), millega tehakse ettepanek Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks väikeelamute- ja liiklusmaast ärimaaks ja krundi ehitusõiguse määramiseks kahe maapealse korruse ja ühe maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks, suurima lubatud ehitisealuse pinnaga 256 m². Ärihoone suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 8,5 meetrit, krundile on lubatud ehitada üks hoone.
2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

3. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.



Mari-Ann Kelam
Vallavolikogu aseesimees