

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

23. aprill 2019 nr 23

Tammneeme külas, kinnistu Uus-Põldmäe
detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneeringu alasse kuulub 5 108 m² suurune eraomandis olev kinnistu Uus-Põldmäe (89001:003:0353), mis asub Tammneeme külas Kirovi nim. Näidiskalurikolhoosi aegse tootmisala (segusõlme) vahetus naabruses ning jääb Tammneeme tee ja Randvere tee vahelisele maa-alale. Planeeritav ala piirneb loodest ja põhjast maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistuga Akinta, idast Tammneeme teega, lõunast elamumaa sihtotstarbelise kinnistuga Tammeoru tee 7 ja puurkaevu krundiga Tammneeme pumpla ning läänest elamumaa sihtotstarbelise kinnistuga Pällu tee 4. Planeeringuala mõjutsoonis asub ka tootmismaa sihtotstarbeline kinnistu Pällu tee 6 (kinnistutel on üks ühine nurgapunkt). Planeeringualal kasvab kõrghaljastus, hoonestus puudub, kinnistu kohal asub elektri 10 kV õhuliin, mis detailplaneeringuga asendatakse maakaabelliiniga.

Detailplaneering koostati Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks looduslikust rohumaast osaliselt väikeelamute maaks, maa-ala ümberkruntimiseks, ühe kaksikelamukrundi, ühe loodusliku maa krundi ja ühe tee- ja tänavamaa krundi moodustamiseks. Eelnevaga kaasnevalt on tehtud ettepanek ka üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ muutmiseks osas, millega on sätestatud, et kõik elamud Viimsi vallas peavad asuma üksnes üldplaneeringuga määratud elamumaal, väljapoole elamumaad uusi elamuid ja nende abihooned rajada ei ole lubatud. Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“, sest planeeritav ala ei paikne rohevõrgustiku aladel. Üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu kehtestamise avalik huvi seisneb loodusliku haljasmaana säilitatava roheala krundi (detailplaneeringus krunt pos nr 2) ja Tammneeme tee äärde kergliiklustee ehitamiseks planeeritava krundi (detailplaneeringus krunt pos nr 3) tasuta vallale võõrandamises, et tagada maade avalik kasutus. Detailplaneeringuga on kujundatud naaberaladega harmoneeruv ruumiline terviklahendus, mis arvestab tasakaalustatult piirkonna ehitatud ja planeeritud keskkonda.

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgmised uuringud: „Planeeritava ala topo-geodeetiline plaan (Harju Geodeesia OÜ töö nr 1705/04, 05.06.2017); „Uus-Põldmäe kinnistu dendroloogiline hinnang“ (OÜ Aktiniida töö nr 28/17, 21.08.2017, PhD, botaanik-dendroloog Ülle Jõgar); „Uus-Põldmäe kinnistu, Viimsi vallas radoonitaseme määramise ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest“ (Radoonitõrjekeskus, 12.01 2018); „Uus-Põldmäe kinnistu detailplaneering, Tammneeme küla, Viimsi vald, Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine“ (Akukon Oy Eesti filiaal, töö nr 171388-1).

Detailplaneeringuga on moodustatud üks 2 730 m² suurune kaksikelamukrunt, mis paikneb Tammneeme tee poolsel küljel. Detailplaneeringu kohase kaksikelamukrundi ning selle naaberkruntide Pällu tee 4 (elamumaa) ja Pällu tee 6 (tootmismaa) vahele on moodustatud üks 45 meetri laiune ja 2 066 m² suurune loodusliku maa krunt, mis võõrandatakse tasuta vallale. Tammneeme teega piirnevale lõigule on moodustatud 312 m² suurune tee- ja tänavamaa

krunt, kuhu on detailplaneeringu kohaselt kavandatud kergliiklustee rajamine. Kaksikelamukrundile on määratud ehitusõigus ühe kahekorruselise kaksikelamu (H=8,5 meetrit) ja kahe 20 m² ehitisealuse pinnaga abihoone ehitamiseks, suurim lubatud ehitisealune pind kokku on 500 m².

Kuivõrd 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 Urmas Lilleoru (Lilleorg) 05.08.2014 avalduse (registreeritud valla dokumendiregistris 25.08.2014 numbriga 10-10/4689) alusel Viimsi Vallavolikogu 31.05.2016 otsusega nr 66, sama otsusega jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. 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 10-10/2867. Detailplaneeringu eskiislahendust tutvustati vallamajas 7.11.2017, sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (27.10.2017) ja „Harju Elu“ (27.10.2017), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 25.10.2017 kirjaga nr 10-10/5364. Detailplaneering koostati koostöös planeeritava kinnisasja omanikuga ja tehnovõrkude valdajatega ning kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästkeskusega ja Terviseametiga, misjärel esitati riigihalduse ministriile järelevalve teostamiseks ning täiendavate kooskõlastuste vajaduse määramiseks. Minister teatas 23.04.2018 kirjas nr 14-11/2245-2, et ei pea detailplaneeringu kooskõlastamist teiste riigiasutustega vajalikuks.

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavolikogu 14.08.2018 otsusega nr 57 ja perioodil 12.10.2018 kuni 10.11.2018 oli detailplaneering avalikul väljapanekul. Avalikkust väljapanekust teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (28.09.2018) ja „Harju Elu“ (28.09.2018), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 24.09.2018 kirjaga nr 10-10/5204. 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. PlanS § 142 lõike 5 ja PlanS § 90 lõike 2 alusel andis riigihalduse minister 15.01.2019 kirjaga nr 14-11/9538-2 heakskiidu kohalikule omavalitsusele detailplaneeringu kehtestamise üle otsustamiseks.

Detailplaneering ja informatsioon menetluse läbiviimise kohta oli kogu menetluse vältel kättesaadav valla kodulehel: <http://www.viimsivald.ee/planeerimine-2/>, kehtestatav detailplaneering ja selle menetlust kajastav kirjalik dokumentatsioon, sealhulgas koopiaid ajalehtedes ilmunud kuulutustest, kirjalikud teated puudutatud isikutele, volikogu otsused ja kooskõlastused on lisatud detailplaneeringu kõiTESse, 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, planeerimisseaduse § 139 lõike 1 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, Tammneeme külas, kinnistu Uus-Põldmäe detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ projekt nr 09-17), millega tehakse ettepanek Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks looduslikust rohumaast osaliselt väikeelamute maaks, 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 ning väljapoole elamumaad uusi elamuid ja nende abihooned rajada ei ole lubatud. Detailplaneeringuga moodustatakse üks 2 730 m² suurune kaksikelamukrunt, 2 066 m² suurune loodusliku maa krunt ja üks 312 m² suurune tee- ja tänavamaa krunt ning määratakse elamukrundi ehitusõigus ühe kaksikelamu ja kahe kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga abihooned ehitamiseks. Krundi suurim lubatud ehitisealune pind on 500 m², kaksikelamu suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 8,5 meetrit (kaks korrust), abihoonetel 5,0 meetrit.

2. Vallavanemal (edasvolitamise õigusega) sõlmida Uus-Põldmäe kinnistu jagamisel moodustava transpordimaa ja üldmaa kinnistute osas notariaalne asjaõiguslik leping, millega kõnealused kinnistud võõrandatakse tasuta vallale lähtudes muuhulgas ka Tallinna notari Lee Mõttuse notaribüroos 8.02.2016 sõlmitud võlaõiguslikust lepingust (notari ametitegevuse raamatu registri nr 458, registreeritud valla notariaallepingute registris 9.02.2016 numbriga 2-10.2/6).
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
Vallavolikogu esimees