

## VIIMSI VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Viimsi

23. aprill 2019 nr 24nr

Viimsi alevikus, kinnistu Vehema tee 5  
detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule  
väljapanekule esitamine

Detailplaneeringu alasse on hõlmatud 3 266 m<sup>2</sup> suurune eraomandis olev kinnistu Vehema tee 5 (89001:010:2849). Planeeringuala paikneb Vehema teega põhjas piirneval hoonestuseta alal, mis oli aastaid kasutuses tootmismaana – kinnistul paikneb puurkaev-pumbamaja, tänaseks on see kasutusest väljas. Planeeritav ala piirneb idast kinnistuga Pihelga, põhjast kinnistuga Aiandi tee 26, läänest ja lõunast piirneb munitsipaalomandis olevate teekinnistutega Vehema tee L1, Aiandi tee L1 ja Vehema tee. Kõrghaljastus planeeringualal valdavalt puudub, kinnistu edelanurgas kasvab tamm, mis kuulub säilitamisele.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmine perspektiivsest väikeelamute maast korterelamu- ja ärimaaks, ühe korterelamu- ja ärimaakrundi ning ühe tee- ja tänavamaa krundi moodustamine ning korterelamu- ja ärimaakrundile ehitusõiguse määramine nelja maapealse korrusega ja ühe maa-aluse korrusega korterelamu ehitamiseks. Sellega kaasnevalt tehakse ettepanek üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ peatüki 4.1 muutmiseks osas, millega on sätestatud, et väikeelamumaale on lubatud projekteerida ainult üksikelamuid. Samas on teemaplaneeringu peatükis 4.1.5 sätestatud, et korterelamute püstitamine on lubatud vaid Viimsi ja Haabneeme alevikus, seega vastab detailplaneeringuga kavandatav teemaplaneeringu üldistele põhimõtetele korterelamute planeerimisel. Ka menetluses oleva Viimsi aleviku ja lähiala üldplaneeringuga on tehtud ettepanek planeerida Vehema tee 5 krundile äri- ja korterelamu. Detailplaneeringu eesmärk ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“, kuivõrd planeeritav ala ei paikne rohevõrgustiku aladel. Üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamise avalik huvi seisneb Vehema tee äärses kavandatava kergliiklustee jaoks eraldi krundi moodustamises ning selle tasuta vallale üleandmises.

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgmised uuringud: „Planeeritava ala geodeetiline alusplaan (Tuvar Ehitus OÜ töö nr 16-G-17, 05.2016); „Pihelga kinnistu, Aiandi tee 30 kinnistu ja lähiala detailplaneering, Viimsi vald, Harjumaa „Liiklusmürast tingitud müratasemete hindamine“ (Akukon Oy Eesti filiaal, töö nr 154186-1, 30.10.2015); „Vehema tee 5, Viimsi alevikus, Viimsi vallas radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest“ (Radoonitõrjekeskus, 14.06.2017).

Detailplaneeringuga moodustatakse üks 3 163 m<sup>2</sup> suurune korterelamumaa krunt (EK 80 % ja Ä 20 %) ja üks 103 m<sup>2</sup> suurune tee ja tänavamaa krunt (LT 100 %) Vehema tee teemaa laiendamiseks ja kergliiklustee ehitamiseks. Korteralamukrundile määratakse ehitusõigus ühe neljakorruselise äripindadega korteralamu püstitamiseks, suurima lubatud ehitisealuse pinnaga 950 m<sup>2</sup> maapealsel osal ja 1 600 m<sup>2</sup> maa-alusel osal, hoonesse on lisaks kavandatud äripinnad 20 % hoone mahust.

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 Renett Kinnisvara OÜ 8.06.2015 avalduse (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/3237) alusel Viimsi Vallavolikogu 31.05.2016 otsusega nr 65, sama otsusega jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Otsusest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (3.06.2016 ja 17.06.2016) ja „Harju Elu“ (10.06.2016), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 9.06.2016 kirjaga nr 10-10/2873. Detailplaneeringu eskiislahendust tutvustati vallamajas 17.10.2016, sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (7.10.2016) ja „Harju Elu“ (7.10.2016), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 5.10.2016 kirjaga nr 10-10/5274. Detailplaneering koostati koostöös planeeritava kinnisasja omanikuga ja tehnovõrkude valdajatega ning kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästkeskusega ja Terviseametiga, misjärel esitati detailplaneering riigihalduse ministriile järelevalve teostamiseks ja täiendavate kooskõlastuste vajaduse määramiseks. Minister määras 17.10.2018 kirjaga nr 14-11/7425-2 kooskõlastuse Maaametiga, kes detailplaneeringu 28.11.2018 kirjaga nr 6-3/18/16772-2 kooskõlastas. Menetlusdokumendid on köidetud detailplaneeringusse.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, planeerimisseaduse §-st 134 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 3 ning arvestades, et detailplaneering vastab õigusaktidele ning valla ruumilise arengu eesmärkidele, samuti lähtudes Vallavolikogu maa- ja planeerimiskomisjoni ning keskkonna- ja heakorralduskomisjoni seisukohtadest, Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu ja esitada avalikule väljapanekule Viimsi vallas, Viimsi alevikus, kinnistu Vehema tee 5 detailplaneering (Ehitusõigus OÜ töö nr 17040), millega tehakse ettepanek Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks väikeelamute maast korteralamute- ja ärimaaks, lisaks üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ peatüki 4.1 muutmiseks osas, millega on sätestatud, et väikeelamumaale on lubatud projekteerida ainult üksikelamuid. Detailplaneeringuga moodustatakse üks 3 163 m<sup>2</sup> suurune korteralamu- ja ärimaa krunt (EK 80 % ja Ä 20 %) ja üks 103 m<sup>2</sup> suurune tee ja tänavamaa krunt (LT 100 %). Korteralamu- ja ärimaakrundile määratakse ehitusõigus ühe neljakorruselise äripindadega korteralamu püstitamiseks, suurima lubatud ehitisealuse pinnaga 950 m<sup>2</sup> maapealsel osal ja 1 600 m<sup>2</sup> maa-alusel osal (lubatud 1 maa-alune korrus, hoonesse kavandavate äripindade osakaal on 20 % hoone mahust). Korteralamu suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 12,5 meetrit (abs. H=59,0 meetrit).

2. Vallavanemal (edasivolitamise õigusega) sõlmida Vehema tee 5 kinnistu detailplaneeringu kohase jagamise tulemusel tekkiva tee ja tänavamaa krundi tasuta vallale võõrandamiseks, avalikult kasutatava projekteeritava tee, s.h tänavavalgustuse, kergliiklustee ja tee juurde kuuluva projektikohase haljastuse arendaja kulul väljaehitamiseks osas notariaalne asjaõiguslik leping lähtudes muuhulgas ka Tallinna notari Priidu Pärna notaribüroos 24.03.2016 sõlmitud võlaõiguslikust lepingust (notari ametitegevuse raamatu registri nr 1258, registreeritud valla notariaallepingute registris 24.03.2016 numbriga 2-10.2/15).
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Taavi Kotka  
Volikogu esimees