

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

18. juuni 2019 nr 44

Metsakasti külas, Muuga tee, Nahka 2 ja Raudtee III vahelise ala (kinnistutel Uus-Kaevu ja Nahka 3 – II etapp) detailplaneeringu kehtestamine

Käesoleva otsusega kehtestatav detailplaneering hõlmab osalist maa-ala Viimsi Vallavolikogu 19.01.2010 otsusega nr 4 algatatud „Metsakasti küla, Muuga tee, Nahka 2 ja Raudtee III vahelise ala detailplaneeringu“ alast ja otsuses nimetatud planeeringualast kuuluvad kehtestamisele kinnistud Uus-Kaevu (endise nimega Kaevu II) ja Nahka 3 (edaspidi ka „Uus-Kaevu ja Nahka 3 Detailplaneering“). Sama otsusega algatatud detailplaneeringu alast ülekaalukas osa – kinnistud Väike-Sadula (endise nimega Sadula II), Loosivälja (endise nimega Vaba-28), Lõuna-Rannaniidu (endise nimega Rannaniidu I), Uus-Sadula (endise nimega Sadula III), Paraspõllu, Lille ja Aleksandri) – kehtestati Viimsi Vallavolikogu 17.09.2013 otsusega nr 62. „Uus-Kaevu ja Nahka 3 Detailplaneeringu“ ulatuses jäeti detailplaneering aga kehtestamata, kuivõrd Harju maavanem ei pidanud järelevalve käigus võimalikuks anda nõusolekut detailplaneeringu kehtestamiseks planeeringuala sellel osal, mis oli detailplaneeringu menetluse käigus jõustunud „Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringuga“ (edaspidi „Piirkonna Üldplaneering“) vastuolus. Nimelt kehtestati „Piirkonna Üldplaneeringuga“ piirangud rohevõrgustiku puhveralale jäävate üksikelamukruntide suurustele ja minimaalne üksikelamukrundi suurus pidanuks analoogselt üldplaneeringu teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“ („Rohealade Teemaplaneering“) tingimustega olema puhveraladel 3 300 m², detailplaneeringus aga on üksikelamukruntide suurused vahemikus 1 206 m² kuni 1 490 m². Samuti lisandus „Piirkonna Üldplaneeringu“ kehtestamisel kohustus viia läbi müraproгноos nendel planeeringualadel, mis asuvad „Piirkonna Üldplaneeringu“ kohase kiirraudtee 200 meetri vööndis. „Uus-Kaevu ja Nahka 3 Detailplaneering“ jääb nimetatud vööndisse, kuid müraproгноosi polnud järelevalve teostamise hetkel detailplaneeringule tehtud.

„Uus-Kaevu ja Nahka 3 Detailplaneeringuga“ hõlmatud maa-ala suurus on 3,9 hektarit ja see asub Metsakasti külas, põhja-lõuna suunaliselt endise aiandusühistu Maardu II ja raudtee vahelisel maa-alal ning ida-lääne suunaliselt Katkuniidu tee ja kaitsemetsa vahel. Planeeringuala on hoonestuseta ja kõrghaljastuseta, reljeefilt suhteliselt tasane looduslik rohuma. Kontaktvööndi hoonestuses domineerivad endistest suvilatest aastaringseks kasutamiseks ümberehitatud üksikelamud, idasse jäävad uusarendusalad, peamiselt eelmisel kümnendil püstitatud üksikelamukvartalid.

Planeeringuala kinnistute katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa, „Piirkonna Üldplaneeringu“ kohane maakasutuse juhtotstarve väikeelamumaa. Kuivõrd „Uus-Kaevu ja Nahka 3 Detailplaneeringuga“ moodustatakse üksikelamukrundid ning määratakse ehitusõigus üksikelamute ehitamiseks ja lisaks moodustatakse ka üks üldmaa (haljasala maa) kasutamise sihtotstarbega krunt roheala tarbeks, vastab detailplaneering „Piirkonna Üldplaneeringu“ kohasele maakasutuse juhtotstarbele, kuid ei vasta „Rohealade Teemaplaneeringu“ ja „Piirkonna Üldplaneeringu“ sätetele, mille kohaselt on rohevõrgustiku puhveraladele jäävatele

Üldplaneeringu kohastele elamumaadele lubatud moodustada üksikelamukrundid suurustega alates 3 300 m². Seega sisaldab „Uus-Kaevu ja Nahka 3 Detailplaneering“ „Piirkonna Üldplaneeringu“ ja „Rohealade Teemaplaneeringu“ muutmise ettepanekut.

Üldplaneeringu muutmise põhjenduseks on kohane välja tuua seos naaberalade krundijaotusstruktuuriga, mis moodustab detailplaneeringu algatamise otsuses määratud maa-alal ühtse planeeringulise kontseptsiooni ja arhitektuurse terviku. Asja otsustamisel on oluline võtta arvesse, et elamukvartali rohestruktuurid on planeeritud hajusalt, jaotudes proportsionaalselt tervikalal, mida detailplaneeringu algatamise otsusega hõlmati, nii et lisaks väärtusele elupaigana oleks samal ajal tagatud ka rohealade rekreatiivne toimimine. Varem kehtestatud detailplaneeringu osale jääb ka üks 51 600 m² suurune kompaktne roheala, mis on ühendatud teiste väiksemate rohealadega, ning selline lahendus on oluliselt suurema kvalitatiivse väärtusega kui lahenduse puhul, mil oleks puhveralale moodustatud 3 300 m² suurused üksikelamukrundid ja mis oleksid eraomandis ega toimiks avalike haljastutena. Seega on üldplaneeringu muutmise põhjendatav eesmärgiga, saavutada planeerimise kaudu tasakaalustatud ruumiline lahendus.

Detailplaneeringu ülesandeks on kruntide piiride, sihtotstarvete, ehitusõiguse ja põhiliste arhitektuurinõuete määramine, haljastatud maa-alade ja tehnovõrkude asukoha määramine ning teedevõrgu ja liikluskorralduse lahendamine. Detailplaneering algatati „Viimsi valla ehitusmääruse“ (Ehitusmäärus) § 2 punkti 2 ja § 9 lõike 7 alusel Viimsi Vallavolikogu 19.01.2010 otsusega nr 4, kuivõrd „Piirkonna Üldplaneering“, millega määrati planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks elamumaa, polnud detailplaneeringu algatamise hetkel veel kehtestatud ja sel ajal kehtinud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt oli planeeringuala maakasutuse juhtotstarve maatulundusmaa. Detailplaneeringu algatamisest teavitati puudutatud isikuid kirjalikult ning avalikkust ajalehtede „Viimsi Teataja“ (5.02.2010) ja „Harju Elu“ (5.02.2010) vahendusel. Detailplaneeringu eskiislahendust ja lähteseisukohti tutvustati 10.02.2011 toimunud avalikul arutelul, millest puudutatud isikuid teavitati kirjalikult, lisaks avaldati informatsioon ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (28.01.2011) ja „Harju Elu“ (28.01.2011). Detailplaneering ja teave menetluse eri etappide kohta oli kogu menetluse vältel kättesaadav ka valla kodulehel: <http://www.viimsivald.ee/planeerimine-2/>.

Detailplaneeringu lahendus töötati välja koostöös planeeringuala kinnisasjade omanikega, olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega ning kooskõlastati Terviseameti Põhja Talitusega, Maa-ametiga, Maanteeameti Põhja regiooniga, Tehnilise Järelevalve Ametiga ja Põhja-Eesti Päästkeskusega. Detailplaneering võeti vastu „Viimsi valla Ehitusmääruse“ § 3 lõike 1 punkti 6 alusel Viimsi Vallavalitsuse 26.06.2012 korraldusega nr 485, misjärel korraldati detailplaneeringu avalik väljapanek. Sellest informeeriti avalikkust ajalehtede „Viimsi Teataja“ (17.08.2012) ja „Harju Elu“ (10.08.2012) vahendusel, puudutatud isikuid teavitati nõuetekohaselt tähtkirjaga. Detailplaneering oli vallamajas avalikustamisel 21.08.2012 – 4.09.2012, misjärel esitati see Harju maavanemale järelevalve teostamiseks.

Kuivõrd maavanem viitas PlanS § 23 kohase järelevalvemenetluse käigus asjaolule, et detailplaneeringu lahendus on planeeritava territooriumi sellel osal, mis paikneb „Rohealade Teemaplaneeringu“ kohasel puhveralal, vastuolus „Piirkonna Üldplaneeringuga“, ja lisaks oli vaja teostada detailplaneeringu nimetatud osale müraproгноos, tuli seda osa planeeringust uuesti menetleda. „Uus-Kaevu ja Nahka 3 Detailplaneeringu“ edasisel menetlusel korraldati vallamajas 5.02.2014 detailplaneeringu lahendust tutvustav avalik arutelu, mille kohta avaldati teave ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (24.01.2014) ja „Harju Elu“ (24.01.2014). Detailplaneering edastati uuesti Harju maavanemale riigiasutustega kooskõlastuste vajaduse määramiseks ning maavanema 20.06.2014 kirja nr 6-7/2014/2718 alusel kooskõlastati detailplaneering Tehnilise Järelevalve Ametiga, Keskkonnaametiga ja Päästametiga, koostööd uuendati ka olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajatega (AS KH Energia-Konsult, AS Viimsi Vesi, AS Telia,

AS Imatra Elekter, AS Milstrand). Lisaks võttis Viimsi Vallavolikogu 27.01.2015 vastu otsuse nr 9 „Viimsi vallas, Metsakasti külas, Muuga tee, Nahka 2 ja Raudtee III vahelise ala detailplaneeringu (osaline) keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Terviseamet 12.03.2018 kirjaga nr 9.3-1/1187 (registreeritud valla dokumendiregistris 12.03.2018 numbriga 10-10/883-1) detailplaneeringut ei kooskõlastanud, sest asus seisukohale, et senikaua kuni ei ole teada kiirraudteetrassi täpne asukoht, ei tohiks perspektiivse kiirraudteetrassi kaitsevööndisse ehitada. Teise punktina selgitas amet, et liiklusrast põhjustatud müratasemete hindamine (Akukon Oy 14.10.2013 nr 134054-1) põhineb vananenud andmetel ning raudtee müra hindamisel on lähtutud „Maardu linna üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise“ (2006) ja „Viimsi valla Äigrumäe küla, Laiaküla küla, Metsakasti küla ja osaliselt Muuga küla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise“ (2007-2008) aruannetes toodud liiklussagedusest ja liikumiskiirusest ning perspektiivse Tallinn-Helsingi kiirraudtee müra hindamise aluseks on võetud rajatava Rail Baltica planeeritavad reisi- ja kaubamahud ning rongide kiirused, kuid viidatud leheküljel ei ole antud ajahetkel enam aktiivne. Lisaks juhtis amet tähelepanu, et tänaseks päevaks reguleerib välisõhus levivat müra atmosfääriõhu kaitse seadus (edaspidi AÕKS) ja müra normtasemeid sama seaduse § 56 lg 4 alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“, mis jõustus 01.02.2017 ning et müra sihtväärtus on suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel. Liiklusrast sihtväärtused II kategooria aladel on 55 dB päeval ja 50 dB öösel. AÕKS § 56 lõikest 3 lähtuvalt tuleb planeeringust huvitatud isikul tagada, et planeeritaval alal ei ületataks müra sihtväärtusi.

Terviseameti viidatud märkusest lähtudes koostati detailplaneeringule lisaks varasemale uuringule „Liiklusrast põhjustatud müratasemete hindamine“, Akukon OY, 14.10.2013 töö nr 134054-1, täiendav uuring: „Liiklusrast põhjustatud müratasemete hindamine“, Akukon OY, 13.04.2018 töö nr 180509-1. Uuringu tulemuste kohaselt on planeeritaval alal AS-i Milstrand raudtee ja perspektiivse sõidutee puhul täidetud keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 II kategooria liiklusrast sihtväärtus ning perspektiivse Tallinn-Helsingi kiirraudtee realiseerumisel on enamuse hoonete juures täidetud liiklusrast sihtväärtus. Kuivõrd perspektiivse trassi täpne asukoht, parameetrid, rongide müraemissioonid ja liiklussagedused ei ole siiski hetkel teada, siis perspektiivne arvutuslik müraolukord 2050. aasta kohta ei pruugi adekvaatselt kajastada tegelikku olukorda. Saadud tulemused annavad üldised juhised, millega tuleb edasisel projekteerimisel arvestada. Planeeritavate hoonete fassaadideni mõjuv müratase jääb 2030. aasta ja 2050. aasta liiklusandmete kohaselt eeldatavalt kehtiva normi piiresse. Lisaks tuleb hoonete projekteerimisel arvestada meetmetega isoleerimaks raudtee poolt tekitatavat vibratsiooni, et takistada ning vältida struktuurse müra ja vibratsiooni teket ja levikut hoonetes. Detailplaneeringus on antud soovituslikud meetmed müra ja vibratsiooni vähendamiseks, vastavalt EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Seega, Terviseameti viidatud kirja teises punktis toodud märkusega on detailplaneeringus arvestatud, kirja esimeses punktis toodud seisukohaga, et kuni kiirraudteetrassi täpse asukoha selgumiseni ei tohiks alale ehitada, vallavolikogu ei nõustu, sest planeeritav ala on „Piirkonna Üldplaneeringuga“ määratud väikeelamumaaks ja detailplaneeringuga kavandatav vastab üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele. PlanS § 133 lõike 3 kohaselt, kui kooskõlastamisel ei viidata vastuolule õigusaktiga või üldplaneeringuga, loetakse detailplaneering kooskõlastatuks. Detailplaneering on algatatud pädeva haldusorgani poolt liigilt üldisema planeeringu muutmiseks ja vastab kehtivatele õigusaktidele.

„Uus-Kaevu ja Nahka 3 Detailplaneering“ võeti vastu Viimsi Vallavolikogu 15.05.2018 otsusega nr 39, misjärel korraldati perioodil 3.09.2018 kuni 2.10.2018 detailplaneeringu avalik väljapanek. Avalikust väljapanekust teavitati puudutatud isikuid Viimsi Vallavalitsuse

17.08.2018 kirjaga nr 10-10/4461 ning avalikkust ajalehtede „Viimsi Teataja“ (17.08.2018) ja „Harju Elu“ (17.08.2018) vahendusel, samades infokandjates avaldati teave ka 12.11.2018 korraldatava avaliku arutelu kohta, mis nimetatud kuupäeval viidi läbi vallamajas. Detailplaneeringu avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta kirjalikke ettepanekuid ega vastuväiteid. Detailplaneering esitati järelevalve teostamiseks riigihalduse ministrile, kes EhSRS § 11¹ lõike 3 ja PlanS v.r § 23 lõike 6 alusel andis 26.04.2019 kirjaga nr 14-11/9542-4 (registreeritud valla dokumendiregistris 29.04.2019 numbriga 10-10/6576-3) heakskiidu kohalikele omavalitsusele detailplaneeringu kehtestamise üle otsustamiseks.

1.07.2015 jõustunud ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikest 1 tulenevalt menetletakse „Uus-Kaevu ja Nahka 3 Detailplaneeringut“ planeerimisseaduse (redaktsiooni jõustumise kuupäev: 23.03.2014, redaktsiooni kehtivuse lõpp: 30.06.2015, avaldamismärge: RT I, 13.03.2014, 97) alusel, lähtudes Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määrusest nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“. Detailplaneering ja informatsioon menetluse läbiviimise kohta oli kogu menetluse vältel kättesaadav valla kodulehel: <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud/vastuvoetud-ja-avalikul-valjapanekul>, detailplaneeringu menetlust kajastav dokumentatsioon, sealhulgas koopiad ajalehtedes ilmunud kuulutustest, haldusaktid ja kooskõlastused on köidetud detailplaneeringusse, 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 v.r § 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, Metsakasti külas, Muuga tee, Nahka 2 ja Raudtee III vahelise ala, kinnistutel Uus-Kaevu ja Nahka 3 – II etapp, detailplaneering (Linnaruumi OÜ töö nr 14/10), millega tehakse ettepanek Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ muutmiseks osas, millega on kehtestatud, et üksikelamukrundi vähim lubatud suurus rohevõrgustiku puhveralal on 3 300 m². Detailplaneeringuga moodustatakse 39 316 m² suurusel planeeringualal 25 (kaksümmend viis) krunti, millest 21 (kaksümmend üks) üksikelamukrunti, suurustega vahemikus 1 206 m² kuni 1 490 m², 3 (kolm) tee ja tänavamaa krunti ja 1 (üks) üldmaa krunt – haljasala maa. Üksikelamukruntidele määratakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks, üksikelamu suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 8,5 meetrit, abihoonel 5,0 meetrit. Krundi suurim lubatud ehitusalune pind sõltuvalt krundi suuruselt jääb vahemikku 240 m² kuni 300 m². Hoonete arv krundil on 2, lubatud on ühes üksikelamu ja ühe abihoone ehitamine.
2. Vastavalt Tallinna notar Priidu Pärna notaribüroos 21.08.2017 sõlmitud võlaõiguslikule lepingule, notari ametitegevuse raamatus numbriga 3163 (registreeritud valla notariaallepingute registris 22.08.2017 numbriga 2-10.2/584) kohustub detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik omal kulul välja ehitama ja vallale tasuta üle andma detailplaneeringu kohased avalikult kasutatavad teed (s.h tänavavalgustuse, sademevee ärajuhtimiseks vajalikud rajatised ning tee juurde kuuluva projektikohase haljastuse), samuti avalikult kasutatava reljeefse terviseraja koos võimaliku kelgumäega.

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

/allkirjastatud digitaalselt/

Urve Palo
vallavolikogu aseesimees