

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

18. detsember 2018 nr 87

Randvere küla, kinnistu Nahka (endise nimega Nahka 1) detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine

Käesoleva otsusega vastu võetava detailplaneeringuga on hõlmatud 1 400 m² suurune eraomandis olev kinnistu Nahka, katastriüksuse tunnusega 89001:010:0033 (detailplaneeringu algatamise ajal oli kinnistu nimi Nahka 1, mis muudeti Viimsi Vallavalitsuse 8.11.2016 korraldusega nr 707). Planeeringuala paikneb Randvere külas Randvere tee ja Muuga tee ristumiskohal endiste suvilaühistute Aiaotsa ja Korall naabruses. Planeeritava kinnistuga piirnevad hoonestatud elamukrundid aadressidega Muuga tee 270 ja Keiu tee 2, lõunast ja läänest piirneb teedega. Planeeringuala on hoonestuseta, valdavalt kõrghaljastuseta n.ö jäänukmaa.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmine väikeelamute- ja liiklusmaast ärimaaks ja krundi ehitusõiguse määramine ärihoone (büroo- või teenindusotstarbelise hoone, nt väikesemahulise kohviku või kaupluse) ehitamiseks. Üldplaneeringu teemaplaneeringuid „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ ja „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“ käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta, kuivõrd nimetatud teemaplaneeringutega kokkupuutepunktid puuduvad. Üldplaneeringu muutmine on antud juhul põhjendatud, sest Randvere teed Muuga teega ühendav ringristmik on välja ehitatud ja maareservi hoidmine tee-ehituseks pole enam vajalik ning krundi asukoht peateede ristumiskohas ei ole kõrgendatud müra ja saastetasemete tõttu elamukrundiks sobiv. Idaranniku piirkonnas on samas väga vähe ärihooneid ning selle kavandamine antud asukohas on nii ruumiliselt kui ka funktsionaalselt 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 ehitusaluse pindalaga 256 m². Ärihoone suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 8,5 meetrit, mis järgib piirkonna eluhoonete üldist kõrgust. Krundile on lubatud ehitada üks ärihoone. Hoone maapealne suletud brutopind on 450 m², maa-alune 256 m², parkimiskohti on krundile kavandatud 9 (normatiivne).

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. Viimsi Vallavolikogu 9.05.2017 otsusega nr 25 jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine detailplaneeringule, 30.05.2017 esitati detailplaneering Harju maavanemale järelevalve teostamiseks ja riigiasutustega kooskõlastamise vajaduse määramiseks. Detailplaneering koostati koostöös planeeritava kinnisasja omanikuga ja tehnovõrkude valdajatega ning kooskõlastati Maanteeametiga, Päästeametiga ja Terviseametiga, arvamust küsiti 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).

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, planeerimisseaduse (redaktsiooni jõustumise kuupäev: 23.03.2014, redaktsiooni kehtivuse lõpp: 30.06.2015) § 18 lõikest 1, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikest 1 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 3 ning arvestades, et detailplaneering vastab seadustele ja muudele õigusaktidele ning Viimsi 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, 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 pindalaga 256 m². Ärihoone suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 8,5 meetrit, krundile on lubatud ehitada üks hoone.
2. Otsus jõustub teatavastegemisest.
3. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Urve Palo

Vallavolikogu aseesimees