



VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

20. september 2023 nr 274

Laiakülas, kinnistu Vanavahtra detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine

Detailplaneeringu menetlus

03.08.2020 laekus Vanavahtra OÜ taotlus (reg nr 10-10/4155) detailplaneeringu algatamiseks Laiakülas, kinnistul Vanavahtra (katastriüksuse tunnus 89001:010:3627, katastriüksuse sihtotstarve elamumaa 100%). Detailplaneering koostatakse eesmärgiga planeerida väikeelamukvartal, lähtudes Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu¹ kohasest maakasutuse juhtotstarbest, mis on väikeelamu reservmaa.

11.12.2020 sõlmiti detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga kokkulepe detailplaneeringu tehnilise koostamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks. Samal kuupäeval sõlmiti lisaks leping, mille kohaselt kohustub huvitatud isik rajama vastavalt Viimsi Vallavalitsuse (Vallavalitsuse) poolt väljastatud tehnilistele tingimustele planeeringulahendusega ettenähtud sõidu- ja kõnniteed, teerajatised (teevalgustus, teeäärne haljastus, liiklusmärgid, mahasõidud, drenaaž), mängu- ja spordiplatsid (vähemalt 2 eraldi väljakut, igal väljakul minimaalselt 3 elementi), haljastuse ja taristu (tehnovõrgud, sademeveed ja muud kommunikatsioonid) ning võõrandama vallale tasuta planeeritava ala jagamisel moodustuvad avalikuks kasutamiseks ette nähtud transpordimaa sihtotstarbega krundid ja avalikuks kasutamiseks ette nähtud haljasala maa sihtotstarbega krundid. Lepingu kohaselt kohustub Huvitatud isik lisaks seadma valla kasuks sademeveesüsteemi isikliku kasutusõiguse, kui planeeringulahendus seda ette näeb. (Lepingud on registreeritud dokumendiregistris 14.12.2020 numbriga 10-10/7442).

Viimsi Vallavalitsuse 23.12.2020 korraldusega nr 776 algatati detailplaneering ja kinnitati detailplaneeringu lähtetingimused.

Teade detailplaneeringu algatamise kohta avaldati 05.01.2021 Ametlikes Teadaannetes (teadaande number 1699859), sama kuupäeva Viimsi Vallavalitsuse kirjaga nr 10-10/46 teavitati kaasatud isikuid.

Teave detailplaneeringu algatamise kohta avaldati 22.01.2021 ajalehtedes „Viimsi Teataja“ ja „Harju Elu“.

¹ Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 12.04.2011 otsusega nr 21):

<https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/uldplaneeringud/kehtestatud-uldplaneeringud>

Kuivõrd planeeringuala piirneb Tallinna linna haldusterritooriumiga ja jääb ühtlasi Pirita jõeoru maastikukaitseala Pärnamäe piiranguvööndi naabrusesse, küsiti Viimsi Vallavalitsuse 17.04.2021 kirjaga nr 10-10/2721 Tallinna Linnavalitsuselt ja Keskkonnaametilt ettepanekuid detailplaneeringu koostamiseks.

Tallinna Linnavalitsuse Tallinna Strateegiakeskuse Ruumiloome kompetentsikeskus teatas oma 21.06.2021 e-kirjaga, et on detailplaneeringu lahenduse läbi vaadanud ning nende poolt märkusi ega ettepanekuid ei ole.

Keskkonnaamet juhtis 17.06.2021 kirjas nr 6-2/21/10874-2 tähelepanu võimalikele mürahäiringutele ning tegi ettepaneku kasutusele võtta müra leevendusmeetmed. Samuti juhtis tähelepanu asjaolule, et detailplaneeringu puhul tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist, kuna kavandatakse elurajooni 15 üksikelamu- ja nelja kaksikelamukrundiga, ühe haljasala maa ning nelja tee- ja tänavamaa krundiga.

Detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamiseks korraldati 26.07.2021 kuni 09.08.2021 avalik väljapanek. Sellest teavitati kaasatud isikuid Viimsi Vallavalitsuse 08.07.2021 kirjaga nr 3675, avalikkust 09.07.2021 ajalehtede „Viimsi Teataja“ ja „Harju Elu“ kaudu.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasja omanikega ja tehnovõrkude valdajatega ning kooskõlastati Päästeametiga (13.01.2023 kooskõlastus nr 7.2-3.18001-2).

Detailplaneeringule koostati keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, sellele andsid oma seisukohad Keskkonnaamet (16.02.2023 kiri nr 6-5/23/1184-2) ja Terviseamet (16.02.2023 kiri nr 9.3-4/23/354-2). Mõlemad asusid seisukohale, et KSH algatamine detailplaneeringule ei ole vajalik.

Viimsi Vallavalitsuse 03.05.2023 korraldusega nr 126 (Korraldus) jäeti algatamata KSH kinnistu Vanavahtra detailplaneeringule.

31.05.2023 avaldati teadaanne detailplaneeringu KSH algatamata jätmise kohta Ametlikes Teadaannetes (teadaande number 2079682), samuti avaldati teade 26.05.2023 ajalehes „Viimsi Teataja“. Keskkonnaametit ja Terviseametit teavitati Korralduse vastuvõtmisest 31.08.2023 kirjaga nr 10-10/3752.

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgmised uuringud: „Maa-ala plaan tehnovõrkudega“, Ruutjuur OÜ töö nr 20_196, oktoober 2020; „Puude väärtushinnang“, OÜ Green-Moto, arborist, puittaimede hindaja Taivo Paeveer, 2022; „Puittaimestiku hinnang“, Dendro SJ OÜ, Sulev Järve, arborist-konsultant, 2022; „Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine“, Akukon Eesti OÜ töö nr 210500-1, 30.03.2021.

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Planeeritava ala suurus on 43 653 m² ja see hõlmab kinnistut Vanavahtra (89001:010:3627, elamumaa 100 %). Planeeringuala asub Laiaküla lääneosas, piirnedes läänest Tallinna linna haldusterritooriumil asuva Pärnamäe teega, põhjast riigi omandis oleva kinnistuga Vahemetsa (89001:001:1443), idast kinnistutega Suur-Käspre (89001:010:0315) ja Käspre (89001:010:0458) ning lõunast Laiamäe tee äärsete hoonestatud elamukruntidega (neid on kokku 10 krunti).

Planeeringualal kasvab rikkalikult kõrghaljastust, tihedam okaspuu puistu asub planeeringuala kirdeosas. Teid, hooneid ega muid ehitisi kinnistul ei ole. Planeeringuala vahetusse naabrusesse (teisele poole Pärnamäe teed) jääb Pirita jõeoru maastikukaitseala Pärnamäe piiranguvöönd.

Detailplaneeringuga planeeritakse avalikes huvides 4 941 m² suurune avalikult kasutatav haljasala maa krunt (pos 18), millele arendaja ehitab omal kulul mänguväljaku ja spordiplatsi ning pärast rajatiste väljaehitamist annab krundi tasuta valla omandisse. Lisaks planeeritakse avalikes huvides 554 m² suurune teekrunt (pos 22), mis on ette nähtud Pärnamäe tee maa-ala laiendamiseks ja see antakse samuti tasuta valla omandisse.

Detailplaneeringuga moodustatakse kolm kvartalisest avalikult kasutatavat teekrunti (pos-d 19, 20 ja 21, kokku 6 698 m²), need antakse pärast teerajatiste projektikohast väljaehitamist tasuta valla omandisse.

Detailplaneeringuga planeeritakse seitseteist üksikelamukrunti (pos-d 1 kuni 17, suurustega vahemikus 1 520 m² kuni 2 786 m²). Esialgse eskiislahenduse kohaselt soovis arendaja planeerida 15 üksikelamu- ja 4 kaksikelamukrunti (kokku 23 eluasemekohta), Vallavalitsuse nõudel vähendati detailplaneeringuga kavandatavate elamukruntide arvu ja suurendati haljasala maa krundi pindala.

Elamukruntidele pos-d 1 kuni 17 määratakse ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks, elamukrundile on lubatud ehitada üks põhihoone (üksikelamu) ja üks abihoone. Abihoonete arv kruntidel sisaldab ka alla 20 m² ehitisealuse pinnaga abihooned.

Elamukruntide pos-d 4 kuni 17 suurim lubatud ehitisealune pind on 300 m², elamukruntide pos-d 1 ja 2 suurim lubatud ehitisealune pind on 380 m² ning elamukrundi pos 3 suurim lubatud ehitisealune pind on 550 m². Elamukrundid pos-d 1 kuni 3 asuvad Pärnamäe tee ääres, kus liiklusräst ja vibratsioonist põhjustatud häiringud võrreldes teiste planeeringuala kruntidega on suuremad, seetõttu on lubatud nendele kruntidele ka suurem ehitisealune pind, et võimaldada rakendada arhitektuurseid ja ehituslikke võtteid elamute siseruumide kaitseks müra eest. Nende kruntide puhul on tegu ka endiste kaksikelamukruntidega, mis Vallavalitsuse nõudel detailplaneeringust likvideeriti.

Kõikide planeeringuala üksikelamute suurim lubatud maapealsete korruste arv on 2, maa-aluseid korruseid ei planeerita. Üksikelamute suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 8,5 meetrit, abihoonete kõrgus on kuni 5,0 meetrit. Üksikelamute katusekalle on vahemikus 0 – 20 kraadi, abihoonetele kohustuslikku katuse kaldenurka ei määrata, kuid abihoone koos üksikelamuga krundil peavad moodustama ühtse arhitektuurse terviku.

Üksikelamud ja abihooned võivad paikneda joonisel AP-3 määratud elamu hoonestusallas, abihooned on lubatud püstitada ka väljaspoole hoonestusala, tingimusel, et kaugus kinnistupiirist on vähemalt 5,0 meetrit ning säilivad kõik II ja III väärtusklassi puud. Servituudivajadusega aladele hooneid püstitada ei ole lubatud.

Detailplaneeringuga on määratud hoonete põhilised arhitektuurinõuded, viimistlusmaterjalide kasutamisele detailplaneering piiranguid ei sea, sätestatud on vaid, et ümarpalk välisseinte viimistluses ei ole lubatud.

Detailplaneeringuga on lahendatud planeeringuala teedevõrk ja liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted, määratud on tehnovõrkude põhimõttelised asukohad, haljastuse ja heakorralduse põhimõtted, keskkonnakaitse tingimused, müra leevendavad meetmed (seletuskirja peatükis

4.7 on käsitletud põhjalikult liiklusmürast tingitud müratasemete mõju planeeringualale ja määratud leevendusmeetmed müra normtasemete tagamiseks hoonete siseruumides), tuleohutusnõuded, radooniohust tulenevad nõuded, jäätmekäitusnõuded, kuritegevuse riske vähendada nõuded, samuti on määratud servituutide vajadus ja nende asukohad. Detailplaneeringuga on määratud planeeringu elluviimise kava.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Detailplaneering on üldplaneeringu kohane, Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 2 kohaselt kuulub üldplaneeringule vastava detailplaneeringu menetlus vallavalitsuse pädevusse.

Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala väikeelamu reservmaa (EVR) juhtotstarbega alal. Väikeelamu reservmaa on üldplaneeringu kohaselt üksikelamu ehitamiseks eraldatud maa. Erandjuhul, kui see on detailplaneeringus eraldi välja toodud, võib sellele alale ehitada ka kaksikelamuid ja/või esmaseks elamupiirkonna teenindamiseks vajalikke äri- või sotsiaalteenuseid pakkuvaid pindasid (detailplaneering kajastab otseselt kaksikelamu või äripinna ehitamise õigust). Väikeelamumaale ei ole lubatud rajada ridaelamuid. Detailplaneeringu kohaste kruntide kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavuses üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbega ning detailplaneeringuga moodustatud üksikelamukruntidele on lubatud ehitada üksikelamud ja nende abihooned.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“² põhimõtetele, mille kohaselt peavad kõik elamud Viimsi vallas asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal. Samuti on detailplaneeringus arvestatud teiste teemaplaneeringu nõuetega, sh: planeeringuala asukohas on üksikelamukruntide vähim lubatud suurus 1 500 m² – kõikide üksikelamukruntide pindalad on sellest suuremad, põhihoone hoonestusala kaugus naaberkrundi piirist on 7,5 meetrit, põhihoone suurim lubatud kõrgus on 8,5 meetrit jmt.

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“³, kuivõrd teemaplaneeringu kohaselt ei esine planeeringualal rohevõrgustiku elemente. Planeeringuala piirneb rohevõrgustiku haljastuga nr 29, millele on detailplaneeringuga kavandatud juurdepääs (kergliiklustee).

Detailplaneering lähtub valla arengueesmärkidest ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringut. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud liigilt üldisemate planeeringutega, samuti on täidetud planeerimiseseadusega detailplaneeringu menetlusele kehtestatud nõuded. Detailplaneering on koostatud vastavat pädevust omava isiku poolt ja on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega, planeeringu koostamisel on tehtud koostööd olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajatega, planeeritava kinnisasja omanikega ja naaberkinnisasjade omanikega. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

² Üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32):

https://www.viimsivald.ee/public/vw_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf

³ Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22)

https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi_RV_VM_tp_kehtestamisele.JPG

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse §-st 134 ja Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 2:

1. Võtta vastu Laiakülas, kinnistu Vanavahtra detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ töö nr 02-21, põhijoonise kuupäev 21.08.2023) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek. Detailplaneeringuga moodustatakse üks 4 941 m² suurune haljasala maa krunt (HL, pos 18), neli teekrunti, kogupindalaga 7 252 m² (LT, pos-d 19 kuni 22) ja seitseteist üksikelamukrunti, kogupindalaga 31 460 m² (EP, pos-d 1 kuni 17).

Haljasala maa krundile pos 18 määratakse ehitusõigus mängu- ja spordiplatsi ehitamiseks, väikelaste mänguväljakule rajatakse liivakast, kiik ja liumägi, lisaks paigaldatakse krundile lauatennise laud. Krundile rajatakse ka elamuala teenindav alajaam.

Elamukruntidele pos-d 1 kuni 17 määratakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks, abihoonete arv kruntidel sisaldab ka alla 20 m² ehitisealuse pinnaga abihooned. Elamukruntide pos-d 4 kuni 17 suurim lubatud ehitisealune pind on 300 m², elamukruntide pos-d 1 ja 2 suurim lubatud ehitisealune pind on 380 m² ning elamukrundi pos 3 suurim lubatud ehitisealune pind on 550 m².

Kõikide planeeringuala üksikelamute suurim lubatud maapealsete korruste arv on 2, maa-aluseid korruseid ei planeerita. Üksikelamute suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 8,5 meetrit, abihoonete kõrgus on kuni 5,0 meetrit.

2. 11.12.2020 sõlmiti detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga kokkulepe detailplaneeringu tehnilise koostamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks. Samal kuupäeval sõlmiti lisaks leping, mille kohaselt kohustub huvitatud isik rajama vastavalt Vallavalitsuse poolt väljastatud tehnilistele tingimustele planeeringulahendusega ettenähtud sõidu- ja kõnniteed, teerajatised (teevalgustus, teeäärne haljastus, liiklusmärgid, mahasõidud, drenaaž), mängu- ja spordiplatsid (vähemalt 2 eraldi väljakut, igal väljakul minimaalselt 3 elementi), haljastuse ja taristu (tehnovõrgud, sademeveed ja muud kommunikatsioonid) ning võõrandama vallale tasuta planeeritava ala jagamisel moodustuvad avalikuks kasutamiseks ette nähtud transpordimaa sihtotstarbega krundid ja avalikuks kasutamiseks ette nähtud haljasala maa sihtotstarbega krundid. Lepingu kohaselt kohustub Huvitatud isik lisaks seadma valla kasuks sademeveesüsteemi isikliku kasutusõiguse, kui planeeringulahendus seda ette näeb (lepingud on registreeritud dokumendiregistris 14.12.2020 numbriga 10-10/7442).

3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Leevi Laever
vallasekretär