

KORRALDUS

Viimsi

31. juuli 2024 nr 336

Pringi külas, Rannavälja tee 2, Aasranna, Tüüri
ja osaliselt Rannavälja tee detailplaneeringu
kehtestamine

Detailplaneeringu menetlus

Rannavälja tee 2 (89002:002:0015), Aasranna (89002:002:0011), Tüüri (89002:002:0011) ja osaliselt Rannavälja tee (89001:001:0302) katastriüksuste detailplaneering algatati Viimsi Vallavalitsuse 08.06.2022 korraldusega nr 240, detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku (edaspidi huvitatud isik) avalduse alusel (registreeritud valla dokumendiregistris 03.02.2022 numbriga 10-10/705).

03.06.2022 sõlmiti huvitatud isikuga kokkulepe detailplaneeringu tehnilise koostamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks (leping on registreeritud valla majanduslepingute registris 06.06.2022 numbriga 2-10.1/283).

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (17.06.2022) ja „Harju Elu“ (17.06.2022), kaasatud isikuid teavitati vallavalitsuse 16.06.2022 kirjaga nr 10-10/2936.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega ning tehnovõrkude valdajatega (Imatra Elekter AS, Viimsi Vesi AS). Arvestades, et olemasoleva hoonestusega Rannavälja tee 2 ärikrundil oli varasemast ajast olemas tavapärasest suurem veeressurss, sai võimalikuks Rannavälja tee 2 ja Aasranna katastriüksuste ümberjagamisel moodustatud kahe krundi vee- ja kanalisatsiooniga varustamine.

Detailplaneering kooskõlastati Päästeametiga (19.06.2023 digiallkiri) ja Transpordiametiga (16.06.2023 kiri nr 7.2-2/23/11943-2). Transpordiamet tegi kooskõlastamisel ettepaneku kanda detailplaneeringusse riigitee ristmikule nähtavuskolmnurk. Detailplaneeringus on Transpordiameti ettepanekuga arvestatud.

Viimsi Vallavalitsuse 06.09.2023 korraldusega nr 255 võeti detailplaneering vastu ja 09.10.2023 kuni 22.10.2023 toimus detailplaneeringu avalik väljapanek. Detailplaneeringu avalikust väljapanekust teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (22.09.2023) ja „Harju Elu“ (15.09.2023), kaasatud isikuid teavitati vallavalitsuse 22.09.2023 kirjaga nr 10-10/4215. Detailplaneering oli avalikul väljapanekul Viimsi Raamatukogus ja tutvumiseks kättesaadav ka valla kodulehelt <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud/vastu-voetud-ja-avalikul-valjapanekul>.

Kuna detailplaneeringu avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta kirjalikke arvamusi, siis ei peetud vajalikuks korraldada detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalikku arutelu. Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 136 lõike 2 kohaselt ei ole avaliku arutelu korraldamine nõutav, kui detailplaneeringu kohta ei ole esitatud avaliku väljapaneku kestel kirjalikke arvamusi või kui kõik kirjalikult esitatud arvamused on arvesse võetud.

PlanS § 138 lõike 1 kohaselt esitatakse detailplaneering heakskiitmiseks Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt ei kohaldata lõikes 1 toodud nõuet, kui detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga ja avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta ühtegi arvamust või kui kõik avalikul väljapanekul esitatud kirjalikud arvamused on arvesse võetud. Arvestades, et detailplaneering on üldplaneeringu kohane ja detailplaneeringu avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta kirjalikke arvamusi, siis ei olnud PlanS-st tulenevalt vajalik detailplaneeringut Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile heakskiitmiseks esitada.

Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti 17.07.2024 Tallinna notar Erki Põdra notaribüroos leping „Võlaõiguslikud kokkulepped kinnistute koosseisude ja piiride muutmiseks, võlaõiguslikud isiklike kasutusõiguste seadmise lepingud, avaldused eelmärgete kinnistamiseks, kokkulepped detailplaneeringuga ettenähtud taristu rajamiseks, võlaõiguslik kokkulepe isikliku kasutusõiguse lõpetamiseks“ (notari ametitegevuse raamatu registrinumber 1809, registreeritud valla notariaallepingute registris 19.07.2024 numbriga 2-10.2/484, edaspidi leping).

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgmised uuringud: „Topo-geodeetiline mõõdistus“, Hades Geodeesia OÜ töö nr 3468, juuli 2022; „Pringi küla, Viimsi vald, Rannavälja tee 2 ja Aasranna kinnistute haljastuse hinnang“, OÜ Sfäär Planeeringud, töö nr 22/10.

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandata

Planeeritava ala kruntidel kehtestati Viimsi Vallavolikogu 13.08.1996 otsusega nr 195 „Aiandusühistu „Ranna“ detailplaneering“ (töö nr 7-95), mida käesoleva korraldusega kehtestatava detailplaneeringuga muudetakse.

Planeeritava ala ligikaudne suurus on 0,4 hektarit ja see hõlmab järgmisi katastriüksuseid: Rannavälja tee 2 (89002:002:0015, 557 m²), Aasranna (89002:002:0011, 2 785 m²), Tüüri (89002:002:1352, 171 m²) ja osaliselt Rannavälja tee (89001:001:0302, 437 m²).

Planeeringuala asub poolsaare lääneosas Pringi külas ja jääb Rannavälja tee ja Rohuneeme tee (riigimaantee T-11251) ristmiku kagunurka. Planeeringuala piirneb elamukruntidega Rannavälja tee 4, Rannaveere tee 4, Rannaveere tee 5, Rannaveere tee 7 ja Rohuneeme tee 48f.

Planeeringuala kruntidest on ainsana hoonestatud 557 m² suurune Rannavälja tee 2 ärimaa krunt, millel asub kahekorruseline ärihoone. Teistel planeeringuala kruntidel hooneid ei ole.

Detailplaneeringuga jagatakse ümber olemasolevate kruntide piirid ja moodustatakse järgmiste suurustega krundid: üks 1 689 m² ärimaa krunt, üks 1 638 m² ehitusõigusega üksikelamukrunt, üks 186 m² ehitusõiguseeta elamumaa sihtotstarbega krunt ja üks 437 m² teekrunt.

Detailplaneeringukohasele ärimaa krundile (pos 1) määratakse ehitusõigus olemasoleva hoone laiendamiseks. Ärimaale võib rajada ühe põhihoone (majutusteenuseid pakkuv hoone) ja ühe abihoone. Abihoone ei tohi kõrghaljastusega ala rohevõrgustiku mikrokoridori tagamiseks asuda krundi lääneosas oleval rohevõrgustiku alal ja peab paiknema põhijoonisel selleks eraldi

leppemärgiga tähistatud abihoone hoonestusallas. Ärimaa krundi suurim lubatud ehitisealune pind on 200 m². Põhihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast on 8,5 meetrit, abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast on 5,0 meetrit. Põhihoone kaugus naaberkrundi piirist on 7,5 meetrit.

Detailplaneeringukohasele elamumaa krundile (pos 2) määratakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks. Krundi suurim lubatud ehitisealune pind on 200 m². Põhihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast on 8,5 meetrit, abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast on 5,0 meetrit.

Detailplaneeringukohase elamukrundi (pos 3) suurus on 186 m² ning selle väiksuse tõttu ei ole krundile ehitusõigust määratud. Krunt on ettenähtud liita naaberkrundiga Rannaveere tee 7, et vältida maakorralduslikku killustatust.

Detailplaneeringuga viiakse kokku Rannavälja tee ja Rannaveere tee kinnistute piirid, mille vahelise ühenduse on seni katkestanud teekruntide vahel paiknev eraomandis Tüüri kinnistu. Detailplaneeringu tulemusena vahetatakse võrdse suurusega krundid Tüüri kinnistu omaniku ja Viimsi valla munitsipaalomandis oleva Rannavälja kinnistu vahel, et tekiks avalike teede omavaheline ühendus – selleks planeeritakse teekrunt (pos 4). Tulemuseks laheneb avaliku juurdepääsu puudumise probleem Aasranna kinnistule avalikult teelt (osale Tüüri kinnistule on varasemalt tee osas seatud servituut). Detailplaneeringukohased krundipiiri korrektuurid arvestavad olemasolevate piirdeaedade asukohti ja säilitavad senise jalgsi- ja jalgrattaga läbipääsu Rannavälja teelt Rannavalli teele ning edaspidi toimub läbipääs avalikul teemaal.

Detailplaneeringuga on määratud hoonete (sh kasvuhoonete) ja piirete põhilised arhitektuurinõuded, viimistlusmaterjalide kasutamise põhimõtted ja muud asjakohased nõuded. Hooned võivad olla lamekatusega (katusekalle kuni 10°) või ühepoolse katusekaldega vahemikus 20° kuni 45°. Ühtse ilme tagamiseks planeeringuala kruntidel ei ole lubatud viilkatused. Krunte ümbritsevad piirdeaed ei tohi olla kõrgemad kui 1,5 meetrit.

Detailplaneeringuga on lahendatud planeeringuala teedevõrk ja liikluskorralduse põhimõtted, on määratud tehnovõrkude põhimõttelised asukohad, haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted, nõuded vertikaalplaneerimisele, keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks, tuleohutusnõuded, radoonihust tulenevad nõuded, jäätmekäituse nõuded ja kuritegevuse riske vähendavad nõuded. Samuti on määratud servituutide vajadus ja nende asukohad.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

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.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala osaliselt perspektiivsel ärimaal (BR) ja osaliselt väikeelamute maal (EV). Detailplaneeringukohaste kruntide kasutamise sihtotstarbed vastavad üldplaneeringu kohastele maakasutuse juhtotstarvetele – detailplaneeringuga on muuhulgas planeeritud üks ehitusõigusega ärikrunt ja üks ehitusõigusega üksikelamukrunt.

Detailplaneeringu lahendus arvestab üldplaneeringu teemaplaneeringut „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“, sealhulgas arvestab üksikelamukrundi miinimumsuuruse nõudega 1 200 m², põhihoonete suurimat lubatud kõrgusega 8,5 meetrit ja põhihoone kaugusega naaberkrundi piirist 7,5 meetrit.

Detailplaneering arvestab üldplaneeringu teemaplaneeringut „Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik“. Teemaplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala lääneserv Rohuneeme maantee äärse rohekoridori arengusuuna serva, millest tulenevalt on üksikelumukrundi suuruseks määratud 1 500 m² ning ehitisi ei ole lubatud sellele alale püstitada. Detailplaneeringuga on lisaks määratud nõue, et rohekoridori arengusuuna alal peab säilima olemasolev kõrghaljastus.

Detailplaneeringu koostamise avalik huvi on ühendada vallale kuuluvad avalikult kasutatavad Rannavälja tee ja Rannaveere tee krundid nii, et moodustuks ühtne avaliku kasutusega teekrunt. Praegusel juhul asub avalike teede vahel eraomandis Tüüri kinnistu, mis avalikud teed üksteisest eraldab. Tüüri kinnistule on seatud valla kasuks teeservituut, kuid käesoleva detailplaneeringu tulemusel antakse servituudiga hõlmatud tee osa vallale.

Samuti on detailplaneeringu koostamise avalik huvi tagada rohevõrgustiku koridori arengusuuna toimimine mikrokoridorina Rohuneeme suunas Rohuneeme tee ääres ja selle tagamiseks on detailplaneeringuga sätestatud nõue kõrghaljastuse säilitamiseks planeeringuala lääneosas. Detailplaneeringuga ei lubata rajada mahasõite kruntidele Rohuneeme teelt, et mitte luua rohekoridori arengusuuna peale haljasriba läbivaid tõkendeid. Põhjalikumad selgitused avalikes huvides maade vahetuse kohta Rannavälja tee ja Rannaveere tee omavahelise ühenduse tagamiseks ja rohevõrgustiku arengusuunaga arvestamise kohta sisalduvad detailplaneeringu seletuskirja peatükis 2.2 (lk 10).

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, detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajatega, planeeritava kinnisasja omanikega ja naaberkinnisasjade omanikega. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Kehtestatav detailplaneering on kättesaadav riiklikus planeeringute andmekogus (PLANK) <https://planeeringud.ee/plank-web/#/planning>, kuhu on lisatud planeeringumaterjalid vastavalt planeerimiseseaduse § 4¹ lõikele 6. Köidetud planeeringukausta väljatrukitud versioon asub Viimsi Vallavalitsuses (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, 74001).

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimiseseaduse § 139 lõikest 1, haldusmenetluse seaduse § 53 lõike 1 punktist 4 ning lõike 2 punktist 3 ja Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 2:

1. Kehtestada Pringi külas, Rannavälja tee 2, Aasranna, Tüüri ja osaliselt Rannavälja tee detailplaneering (OÜ Head töö nr 2022_039, põhijoonise kuupäev 21.06.2023). Detailplaneeringuga moodustatakse üks 1689 m² suurune ärikrunt (pos 1), 1638 m² suurune ehitusõigusega elamukrunt (pos 2), üks 186 m² suurune ehitusõiguseta elamukrunt (pos 3) ja üks 437 m² suurune teekrunt (pos 4).

Ärikrundile määratakse ehitusõigus olemasoleva ärihoone laiendamiseks ja ühe abihoone püstitamiseks, krundi suurim lubatud ehitisealune pind on 200 m². Ärihoone suurim lubatud korruste arv on 2, abihoonel 1 korrus. Maa-aluseid korruseid ei planeerita. Ärihoone suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 8,5 meetrit, abihoonel 5,0 meetrit.

Elamukrundile (pos 2) määratakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks, suurima lubatud ehitisealuse pinnaga 200 m². Üksikelamu suurim lubatud korruste arv on 2, abihoonel 1 korrus. Maa-aluseid korruseid ei planeerita. Üksikelamu suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 8,5 meetrit, abihoonel 5,0 meetrit.

Elamukrunt (pos 3) on ehitusõiguseta ning kavas liita planeeringuala naaberkrundiga Rannaveere tee 7.

Teekrunt (pos 4) tagab juurdepääsu elamukrundile pos 2, ülejäänud osas on see liigeldav üksnes kergliiklusvahendiga ja jalgsi, vaid operatiivsõidukitel on lubatud teekrunti kasutada.

Detailplaneering kehtestatakse järgmiste kõrvaltingimustega:

1.1. vallal on õigus detailplaneering tunnistada kehtetuks, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 17.07.2024 sõlmitud notariaalset lepingut nr 1809;

1.2. vallal on õigus keelduda detailplaneeringu kohastele ehitistele kasutusloa andmisest, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 17.07.2024 sõlmitud notariaalset lepingut nr 1809, milles on muuhulgas kokkulepitud detailplaneeringu elluviimise tegevuskavas.

2. Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti 17.07.2024 Tallinna notar Erki Põdra notaribüroos leping „Võlaõiguslikud kokkulepped kinnistute koosseisude ja piiride muutmiseks, võlaõiguslikud isiklike kasutusõiguste seadmise lepingud, avaldused eelmärgete kinnistamiseks, kokkulepped detailplaneeringuga ettenähtud taristu rajamiseks, võlaõiguslik kokkulepe isikliku kasutusõiguse lõpetamiseks“ (notari ametitegevuse raamatu registrinumber 1809, registreeritud valla notariaallepingute registris 19.07.2024 numbriga 2-10.2/484, edaspidi leping).

Lepingu kohaselt kohustub detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik muuhulgas muutma planeeringuala kruntide piire, nii et moodustuks avalikult kasutatav munitsipaalomandis detailplaneeringu kohane teekrunt (pos 4); seadma valla kasuks tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse detailplaneeringu kohastele kruntidele pos 1 ja pos 2 kõrghaljastusega ala rohevõrgustiku mikrokoridori tagamiseks; kohustuma detailplaneeringu kehtestamise järel detailplaneeringu kohasele krundile pos 4 omal kulul välja ehitama juurdepääsutee, koos selle juurde kuuluva taristuga ja sademevee äravoolu süsteemi.

Lepingu kohaselt kohustub Rannaveere tee 7 katastriüksuse omanik 3 aasta jooksul arvates detailplaneeringu jõustumisest ümber paigutama talle kuuluval kinnistul asuvad liitumispunktid avalikule teemaale (detailplaneeringu kohasele krundile pos 4) ja mitte takistama kolmandatel isikutel taristu väljaehitamist.

3. Käesoleva korralduse resolutiivosa punktis 1 nimetatud detailplaneeringu kehtestamisega muutub planeeringuala ulatuses kehtetuks Viimsi Vallavolikogu 13.08.1996 otsusega nr 195 kehtestatud „Aiandusühistu „Ranna“ detailplaneering“.

4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

5. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Merit Renlund
vallasekretär