

KORRALDUS

Viimsi

07. veebruar 2024 nr 55

Laiakülas, kinnistu Vanavahtra
detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneeringu menetlus

03.08.2020 registreeriti valla dokumendiregistris numbriga 10-10/4155 Vanavahtra OÜ (edaspidi arendaja) taotlus detailplaneeringu algatamiseks Laiakülas, kinnistul Vanavahtra (katastriüksuse tunnus 89001:010:3627, katastriüksuse sihtotstarve elamumaa 100%) üksikelumukruntide planeerimiseks, lähtudes Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu kohasest maakasutuse juhtotstarbest. Üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala väikeelamu reservmaa (EVR) juhtotstarbega alale.

11.12.2020 sõlmiti arendajaga kokkulepe detailplaneeringu tehnilise koostamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks. Lisaks sõlmiti leping, mille kohaselt võttis arendaja kohustuse rajada vastavalt valla poolt väljastatud tehnilistele tingimustele planeeringulahendusega ettenähtud sõidu- ja kõnniteed, teerajatised (teevalgustus, teeäärne haljastus, liiklusmärgid, mahasõidud, drenaaž), mängu- ja spordiplatsid, haljastuse ja taristu ning võõrandama vallale tasuta planeeritava ala jagamisel moodustuvad avalikuks kasutamiseks ettenähtud transpordimaa sihtotstarbega krundid ja avalikuks kasutamiseks ettenähtud haljasala maa sihtotstarbega krundid. Lisaks võttis arendaja kohustuse seada valla kasuks sademeveesüsteemi isikliku kasutusõiguse, kui planeeringulahendusega see ette nähakse. Lepingud registreeriti valla majanduslepingute registris 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) ja 22.01.2021 ajalehtedes „Viimsi Teataja“ ja „Harju Elu“. Viimsi Vallavalitsuse 05.01.2021 kirjaga nr 10-10/46 teavitati detailplaneeringu algatamisest kaasatud isikuid, lisaks avaldati teave valla kodulehel <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud/algatatud-detailplaneeringud>.

Kuna planeeringuala piirneb Tallinna linna haldusterritooriumiga ja jääb ka 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 21.06.2021 e-kirjaga, et on detailplaneeringu lahenduse läbi vaadanud ja 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 võtta kasutusele müra leevendavad meetmed. 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 teavitati 09.07.2021 ajalehtedes „Viimsi Teataja“ ja „Harju Elu“. Detailplaneering oli avalikul väljapanekul Viimsi Raamatukogus ja elektrooniliselt kättesaadav valla kodulehel <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud/eskiisid-avalikul-valjapanekul>. Eskiislahendust tutvustaval avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu eskiislahenduse kohta kirjalikke arvamusi.

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 riigiasutused asusid seisukohale, et KSH algatamine detailplaneeringule ei ole vajalik ning Viimsi Vallavalitsuse 03.05.2023 korraldusega nr 126 jäeti algatamata KSH kinnistu Vanavahtra detailplaneeringule.

31.05.2023 avaldati teadaanne detailplaneeringu KSH algatamata jätmise kohta Ametlikes Teadaannetes, teade avaldati lisaks 26.05.2023 ajalehes „Viimsi Teataja“. Keskkonnaametit ja Terviseametit teavitati korralduse vastuvõtmisest Viimsi Vallavalitsuse 31.08.2023 kirjaga nr 10-10/3752.

Viimsi Vallavalitsuse 20.09.2023 korraldusega nr 274 võeti detailplaneering vastu ja 23.10.2023 – 22.11.2023 toimus detailplaneeringu avalik väljapanek. Informatsioon detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise kohta edastati kaasatud isikutele Viimsi Vallavalitsuse 09.10.2023 kirjaga nr 10-10/4546, avalikkust teavitati ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (06.10.2023) ja „Harju Elu“ (29.09.2023).

Detailplaneeringu avalikul väljapanekul laekus Maa-ameti 10.11.2023 kiri nr 6-3/23/14635-2, milles Maa-amet teatab, et on tutvunud Viimsi valla kodulehel avaliku väljapaneku materjaliga ja nõustub kavandatud detailplaneeringu lahendusega. Kuna detailplaneeringu avalikul väljapanekul teisi arvamusi detailplaneeringu kohta ei esitatud, siis ei peetud vajalikuks detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalikku arutelu korraldada. Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 136 lõike 2 kohaselt ei ole avaliku arutelu korraldamine nõutav kui detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel ei ole esitatud detailplaneeringu kohta kirjalikke arvamusi või kui kõik kirjalikult esitatud arvamused on arvesse võetud. Samuti ei esitata PlanS § 138 lõike 2 kohaselt detailplaneeringut heakskiitmiseks Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile 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.

24.01.2024 sõlmiti Erki Põdra notaribüroos võlaõiguslik leping kinnistu jagamise tulemusel tekkivate avalikuks kasutamiseks ettenähtud kinnistute tasuta võõrandamiseks ning sellega seonduvad kokkulepped taristu rajamiseks, isikliku kasutusõiguse seadmise leping, hüpoteegiga koormamise leping ja asjaõiguslepingud. Lepingu kohaselt kohustub arendaja omal kulul välja

ehitama ja vallale tasuta võõrandama detailplaneeringuga ettenähtud taristu, sh avalikult kasutatavad teed, teevalgustus, pingikohad, prügikastid, lumeladustusalad, teemaa haljastus, sademeveesüsteemid ja avalikult kasutatava väikelaste mänguväljaku. Ühtlasi kohustub arendaja tasuma detailplaneeringu elluviimisega kaasnevate kaudsete kulude katteks (sh võimalikud täiendavad investeeringud vallale kuuluva avalikus kasutuses oleva taristu osas) 2 500 eurot ühe elamuühiku kohta ja seadma isikliku kasutusõiguse teedevõrgu, teevalgustuse, sademeveesüsteemide ning väikelaste mänguväljaku rajamiseks, avalikuks kasutamiseks, korrashoiuks ja hooldamiseks alal, milline ulatub tervele lepingu esemele.

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 müratasemetete hindamine“, Akukon Eesti OÜ töö nr 210500-1, 30.03.2021.

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandata

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 üksikelamukruntidega.

Planeeringualal kasvab rohkelt kõrghaljastust, tihedam okaspuupuistu (valdavalt mänd) asub planeeringuala kirdeosas. Teid, hooneid ega muid ehitisi kinnistul ei ole. Planeeringuala vahetusse naabrusesse üle Pärnamäe tee läände jääb Pirita jõeoru maastikukaitseala Pärnamäe piiranguvöönd.

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

Detailplaneeringuga on moodustatud kolm kvartalisest avalikult kasutatavat teekrunti (pos 19 – pos 21, kokku 6 698 m²), mis antakse pärast teerajatiste projektikohast väljaehitamist tasuta valla omandisse.

Detailplaneeringuga on planeeritud seitseteist üksikelamukrunti (pos 1 – pos 17), mille suurused jäävad vahemikku 1 520 m² kuni 2 786 m². Esialgse eskiislahenduse kohaselt soovis arendaja planeerida 15 üksikelamu- ja 4 kaksikelamukrunti, kokku 23 eluasemekohta, kuid vallavalitsuse nõudel vähendati detailplaneeringuga kavandatavate elamukruntide arvu ja suurendati haljasala maa krundi pindala.

Elamukruntidele pos 1 – pos 17 on määratud ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks, elamukruntidele on lubatud ehitada üks üksikelamu ja kuni kaks abihoonet. Abihoonete arv kruntidel sisaldab ka alla 20 m² ehitisealuse pinnaga abihooned.

Elamukruntide pos 4 – pos 17 suurim lubatud ehitisealune pind on 300 m², elamukruntide pos 1 ja pos 2 suurim lubatud ehitisealune pind on 380 m² ning elamukrundi pos 3 suurim lubatud ehitisealune pind on 550 m². Elamukrundid pos 1 – pos 3 asuvad Pärnamäe tee ääres, kus

liiklusmürast ja vibratsioonist põhjustatud häiringud on võrreldes teiste planeeringuala elamukruntidega suuremad. Suurema ehitisealuse pinna lubamise eesmärgiks on võimaldada Pärnamäe tee äärsetel mürarikkamatel kruntidel paindlikumat krundi planeerimist kasutades hoonestust liiklusringi tõkestamiseks. Kuigi algsest oli nendele kruntidele kavandatud kaksikelamud, siis põhjaliku kaalumise tulemusel planeeriti kolm Pärnamäe tee äärset krundi ümber üksikelamuteks.

Kõikide planeeringuala üksikelamute suurim lubatud maapealsete korruste arv on 2, maa-aluseid korruseid ei ole planeeritud. 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 ei ole kohustuslikku katusekallet määratud, kuid abihooned koos üksikelamuga peavad krundil moodustama ühtse arhitektuurse ansambli.

Üksikelamud ja abihooned peavad paiknema joonisel AP-3 määratud elamu hoonestusala, kuid abihooned on lubatud püstitada ka väljaspoole hoonestusala tingimisel, 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, väliste viimistlusmaterjalide kasutamisele detailplaneering piiranguid ei sea, välja arvatud nõue, et ümarpalk välisseinte viimistluses ei ole lubatud.

Detailplaneeringuga on lahendatud planeeringuala teedevõrk ning liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted, määratud on tehnovõrkude põhimõttelised asukohad, haljastuse ja heakorralduse põhimõtted, keskkonnakaitselised tingimused, müra leevendavad meetmed. Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 4.7 on käsitletud põhjalikult liiklusmürast tingitud müratasemete mõju planeeringualale ja on määratud leevendusmeetmed müra normtasemete tagamiseks hoonete siseruumides. Detailplaneeringuga on määratud tuleohutusnõuded, radooniohust tulenevad nõuded, jäätmekäituse nõuded, kuritegevuse riske vähendavad nõuded, samuti on määratud servituutide vajadus ja nende asukohad. Detailplaneeringu peatükis 7 on määratud ka planeeringu elluviimise tegevuskava.

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.

Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala väikeelamu reservmaa juhtotstarbega alal. Väikeelamu reservmaa on üldplaneeringu kohaselt üksikelamuehitamiseks 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 ja sel juhul peab detailplaneering otseselt kajastama kaksikelamuehitamise või äripinna ehitamise õigust. Väikeelamumaale ei ole lubatud rajada kaksik- või ridaelamuid. Käesoleva korraldusega kehtestatava detailplaneeringuga on elamukruntidest planeeritud vaid üksikelamukrundid ja see vastab üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“, mille kohaselt peavad kõik elamud Viimsi vallas asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal. Samuti on detailplaneeringus arvestatud teiste

teemaplaneeringu nõuetega, sh üksikelamukruntide vähima lubatud suurusega, mis on 1 500 m², põhihoone hoonestusala kaugusega naaberkrundi piirist 7,5 meetrit, põhihoone suurima lubatud kõrgusega 8,5 meetrit jne.

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, kuivõrd planeeringualal ei ole teemaplaneeringu kohaseid rohevõrgustiku elemente. Planeeringuala piirneb teemaplaneeringu kohase haljastuga nr 29, millele on detailplaneeringuga planeeritud 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. Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajatega, planeeritava kinnisasja omanikega ja naaberkinnisasjade omanikega, detailplaneeringu avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta kirjalikke arvamusi. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 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 Laiakülas, kinnistu Vanavahtra detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ töö nr 02-21, põhijoonise kuupäev 21.08.2023), millega moodustatakse üks 4 941 m² suurune haljasala maa krunt (HL, pos 18), neli teekrunti, kogupindalaga 7 252 m² (LT, pos 19 – pos 22) ja 17 üksikelamukrunti, kogupindalaga 31 460 m² (EP, pos 1 – pos 17). Haljasala maa krundile pos 18 nähakse ette mängu- ja spordiplatside ehitamine, väikelaste mänguväljakule rajatakse liivakast, kiik ja liumägi, lisaks paigaldatakse krundile lauatennise laud. Krundile rajatakse ka elamuala teenindav alajaam.

Elamukruntidele pos 1 – pos 17 määratakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks, abihoonete arv kruntidel sisaldab ka alla 20 m² ehitisealuse pinnaga abihooned. Elamukruntide pos 4 – pos 17 suurim lubatud ehitisealune pind on 300 m², elamukruntide pos 1 ja pos 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. Detailplaneering kehtestatakse alljärgnevate kõrvaltingimustega:

1.1. vallal on õigus detailplaneering tunnistada kehtetuks, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 24.01.2024 sõlmitud notariaalset lepingut nr 168;

1.2. vallal on õigus keelduda detailplaneeringu kohastele ehitistele kasutusloa andmisest, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 24.01.2024 sõlmitud notariaalset lepingut nr 168, milles on muuhulgas kokkulepitud detailplaneeringu elluviimise tegevuskavas.

2. Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti 24.01.2024 Erki Põdra notaribüroos võlaõiguslik leping kinnistu jagamise tulemusel tekkivate avalikuks kasutamiseks ettenähtud kinnistute tasuta võõrandamiseks ning sellega seonduvad kokkulepped taristu rajamiseks, isikliku kasutusõiguse seadmise leping, hüpoteegiga koormamise leping ja asjaõiguslepingud (notari ametitegevuse raamatu registrinumber 168, leping registreeritud valla notariaallepingute registris

25.01.2024 numbriga 2-10.2/70). Lepingu kohaselt kohustub arendaja omal kulul välja ehitama ja vallale tasuta võõrandama detailplaneeringuga ettenähtud taristu, sh avalikult kasutatavad teed, teevalgustus, pingikohad, prügikastid, lumeladustusalad, teemaa haljastus, sademeveesüsteemid ja avalikult kasutatava väikelaste mänguväljaku. Ühtlasi kohustub arendaja tasuma detailplaneeringu elluviimisega kaasnevate kaudsete kulude katteks (sh võimalikud täiendavad investeeringud vallale kuuluva avalikus kasutuses oleva taristu osas) 2 500 eurot ühe elamuühiku kohta ja seadma mh isikliku kasutusõiguse teedevõrgu, teevalgustuse, sademeveesüsteemide ning väikelaste mänguväljaku rajamiseks, avalikuks kasutamiseks, korrashoiuks ja hooldamiseks alal, milline ulatub tervele lepingu esemele.

3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

4. 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
õigusosakonna juhataja
vallasekretäri ülesannetes