

KORRALDUS

Viimsi

24. aprill 2024 nr 157

Pärnamäe küla, Linnase tee 28 kinnistu
detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneeringu menetlus

Taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks esitas Linnase tee 28 kinnistu omanik (registreeritud valla dokumendiregistris 22.01.2020 nr 10-10/355). Taotleja soov oli Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele elamumaale planeerida elamukrundid. Pärnamäe küla, Linnase tee 28 kinnistu detailplaneeringu koostamine algatati Viimsi Vallavalitsuse 13.05.2020 korraldusega nr 281.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (5.06.2020) ja „Harju Elu“ (5.06.2020) ning veebilehel „Ametlikud teadaanded“, puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 22.05.2020 kirjaga nr 10-10/2971.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasja omanikuga, planeeringuala naaberkinnistute omanikega, tehnovõrkude valdajatega ja riigiametitega.

Tihedamat koostööd tehti Muinsuskaitseametiga, kuna Mauri Kiudsoo 2006. aasta uuringute põhjal koostatud eksperdihinnangu „Arheoloogilised eeluuringud Harjumaal, Viimsi vallas“ (https://register.muinas.ee/ftp/Arheoloogiliste%20uuringute%20aruanded/L-02704_A-eelu_2007_KiudsooM_Viimsi-muistised.pdf) kohaselt võis kivikalme „Rootsi kuninga haud“ põhi asuda Linnase tee 28 kinnistul. Linnase tee 28 kinnistu võeti 29.04.2021 Muinsuskaitseameti peadirektori käskkirjaga ajutise kaitse alla (muinsuskaitseaduse § 23 alusel võimalik kuni kuueks kuuks) ning Arheoloogiakeskus MTÜ viis kinnistul läbi arheoloogilised eeluuringud. Uuringute tulemusel kinnistult kalmeid ei leitud.

Muinsuskaitseamet koostööstas lahenduse 06.08.2021 (koostööstas nr 41225, registreeritud valla dokumendiregistris nr 10-10/2971-3).

Päästeameti Põhja päästekeskus koostööstas lahenduse 10.12.2021 (registreeritud valla dokumendiregistris nr 10-10/2971-4).

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 20.01.2022 korraldusega nr 21. Detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (11.02.2022) ja „Harju Elu“ (11.02.2022), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 9.02.2022 kirjaga nr 10-10/789.

Perioodil 28.02 – 14.03.2022 korraldati Viimsi Raamatukogus ja valla veebilehel detailplaneeringu avalik väljapanek.

Avaliku väljapaneku ajal laekus detailplaneeringu lahenduse kohta kuus arvamust, neist kaks lähipiirkonna elanikelt ning ülejäänud neli teede ja neil asuvate tehnovõrkude omanikelt (Linnase tee L2 ja Kesk-Kaare tee L9).

Teede ja tehnovõrkude omanikud (R.K.Projekt OÜ, Iceberg Property OÜ, Fuxia Holdings OÜ, OÜ Aragvi Grupp) olid kokkuvõtvalt oma arvamustes seisukohal, et puuduvad servituudid või kasutuslepingud teede ja tehnovõrkude kasutamiseks ning seega ei saa detailplaneeringut kehtestada. Vallavalitsus selgitas, et servituudi seadmine on eraõiguslik kokkulepe ning kohtupraktika kohaselt ei asenda planeering asjaõiguslikku kokkulepet kuivõrd detailplaneeringuga saab ette näha üksnes servituudivajaduse. Vallavalitsus kinnitas vastuskirjades, et servituudivajaduse osas Linnase tee L2 ja Kesk-Kaare tee L9 detailplaneeringut täiendatakse. Seda ka tehti: määrati servituudivajadus teedele ja tehnovõrkudele.

Vallavalitsusele esitati arvamus, milles oldi vastu Linnase tee pikenduse rajamisele, kuna see kulgeb olemasolevate elamute (Lageda tee 18/2 ja Vehema tee 42/2) kõrvalt. Arvamuses leiti ka, et planeeritavate kruntide POS 5 ja POS 6 asetus ilmakaarte suhtes on ebasoodne ning et parema lahenduse saaks siis, kui tee rajada planeeritavate elamukruntide vahelt; Lageda tee 18 ja Vehema tee 42 krundid piirneks siis vahetult planeeritavate elamukruntidega, mitte teega. Kesk-Kaare tee 63A omanik esitas arvamuse, milles leidis, et planeeritav hoonestus (POS 2 ja POS 6) varjab vaadet tema kinnistult. Vallavalitsus vastas arvamuste esitajatele. Detailplaneeringus täiendati haljastuse ja heakorra põhimõtete peatükki (privaatsuse tagamine naabritele).

Vallavalitsus korraldas 23.05.2022 Viimsi Raamatukogus detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud arvamuste arutelu, millest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (6.05.2022) ja „Harju Elu“ (6.05.2022), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 3.05.2022 kirjaga nr 10-10/2166.

Avalikul arutelul teid ja tehnovõrke omavate äriühingute (R.K.Projekt OÜ, Iceberg Property OÜ, Fuxia Holdings OÜ, OÜ Aragvi Grupp) esindajaid kohal ei olnud. Kohal olid teised arvamuste esitajad ning piirkonna elanikud. Avalikul arutelul arutati peamiselt planeeringualale kavandatava tee asukohta ning kaugvaate küsimust.

Avalikul arutelul lepiti kokku, et juurdepääsute alternatiivset asukohta analüüsitakse täiendavalt, samuti proovitakse leida kokkulepe kinnistu Kesk-Kaare tee 63A kaugvaatekoridori osas.

Pärast avaliku arutelu toimumist 03.06.2022 analüüsiti detailplaneeringu lahendust Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna kommunaalvaldkonna koosolekul. Komisjon ei nõustunud ettepanekuga rajada planeeritavatele kruntidele POS 5 ja 6 juurdepääs Vehema tee poolt, kuna täiendavate mahasõitude rajamine Vehema teele suurendab veelgi konfliktalade kontsentratsiooni Vehema teel ning halvendab liiklusohutust. Seega otsustati, et tee jääb planeeritud asukohta, Linnase tee pikendusele. Kindlasti on vajalik aga jalakäijate/kergliiklejate läbipääs Vehema teeni.

Pärast avalikku arutelu saabus vallavalitsusele ka arvamus Linnase tee 23 elanikult, kes oma kirjas kokkuvõtvalt leidis, et Linnase tee pikenduse rajamine tekitab rohkem liiklusohutlikke olukordi. Ehitus- ja kommunaalosakonna transpordi vanemspetsialist vastas arvamuse esitajale. Oma kirjas märkis ta, et Linnase tee ei ole hetkel välja ehitatud nõuetekohase umbteena (puudub piisavate mõõtmetega ümberpööramise võimalus) ning liiklusohutus hoopis paraneb

nõuetekohase tee rajamisega, sest planeering näeb ette päästeteenistuse ja hooldeliikluse sõidukitele ümberpööramise võimaluse rajamise.

Kokkuvõtvalt ei jõutud kõiki osapooli rahuldavale kokkuleppele ning vallavalitsus edastas planeeringumaterjalid seisukoha ja heakskiidu saamiseks (19.10.2022 kiri nr 10-10/4891) Rahandusministeeriumisse, kes toona teostas planeeringute järelevalvet (praegu on see Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi haldusalas).

19.12.2022 toimus Rahandusministeeriumis ja veebi vahendusel detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvestamata jäetud arvamuste ärakuulamine. Ärakuulamisel osalesid ministeeriumi esindajad, vallavalitsuse esindajad, Kesk-Kaare tee 63A omanik ning Fuxia Holdings OÜ (Kesk-Kaare tee L9 transpordimaakinnistu omanik) esindaja.

Ärakuulamise arutelul lepidi kokku, et planeeringu seletuskirja täiendatakse sättega, mille kohaselt tuleb POS 6 projekti koostamisel Kesk-Kaare tee 63A omanik kaasata projektimenetlusse juba eskiisistaadiumis. Seletuskirja täiendati ning täiendus sobis arvamuse esitajale. Arvamuse esitaja kinnitas sõnastuse sobivust 17.02.2023 e-kirjas. Põhijoonisele kanti ka kaugvaatekoridor.

Fuxia Holding OÜ-ga kokkulepet ei saavutatud.

Vallavalitsus jäi eraomandis/eramaal olevate teede/trasside kasutamise osas seisukohale, et detailplaneering saab vaid määrata servituudi vajaduse; servituudi seadmine ise on eraõiguslik kokkulepe. Tulenevalt asjaolust, et planeerimismenetlus on avalik-õiguslik menetlus, mis ei reguleeri tsiviilõiguslikke suhteid, siis ei saa nõustuda seisukohaga, et planeeringu kehtestamine on võimalik ainult peale eraõigusliku lepingu sõlmimist alale, mis ei asu planeeringualal. Kuna planeering sisaldab viidet servituudivajadusele, ei saa eraõigusliku kokkuleppe puudumine planeerimismenetlust peatada, sest omanikevahelist kokkulepet ei saa planeeringulahendus asendada.

Rahandusministeerium andis detailplaneeringu kehtestamiseks heakskiidu (14.04.2023 kiri nr 15-3/1218-2).

Detailplaneeringu koostamise aluseks teostati järgnevad uuringud:

- Maa-ala plaan tehnovõrkudega, Radiaan OÜ, töö nr 072G20, 19.02.2020.
- Aruanne arheoloogilistest eeluuringutest Pärnamäe külas Linnase tee 28 kinnistul (kivikalme A31124; Viimsi vald/Jõelähtme kihelkond, Harjumaa) 2021. aastal. Arheoloogiakeskus MTÜ, arheoloog Gurly Vedru. 12.-19.05.2021.

Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti 27.11.2023 Tallinna notar Erki Põdra notaribüroos (notari ametitegevuse raamatu registri number 3053) võlaõiguslik leping kinnistu jagamise tulemusel tekkivate kinnistute tasuta võõrandamiseks ning sellega seonduvad kokkulepped taristu rajamiseks, isikliku kasutusõiguse seadmise leping, hüpoteegiga koormamise leping, avaldus eelmärke kinnistamiseks, asjaõigusleping ja kinnistamiseavaldused (registreeritud valla dokumendiregistris nr 2-10.2/587). Lepiti kokku detailplaneeringuga kavandatud tee (Linnase tee pikendus) ja taristu väljaehitamises ning transpordimaa kinnistu vallale tasuta võõrandamises.

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatud

Planeeritav ala asub Viimsi vallas, Pärnamäe külas. Planeeringualasse kuulub Linnase tee 28 kinnistu (katastritunnus 89001:010:2307, 10967 m², 100% elamumaa).

Detailplaneeringuga kavandatakse viis üksikelamukrunti suurusega 1503 m² - 1549 m², üks kaksikelamukrunt suurusega 2252 m² ning üks transpordimaa sihtotstarbega krunt suurusega 1120 m². Planeeritav transpordimaa tagab jalakäijatele ja kergliiklejatele ühenduse Vehema teega. Planeeritavat tänavat mööda pääseb juurde kahele kavandatavale elamukrundile, sõidukite läbivat liiklust Vehema teeni ei planeerita.

Ehitusõigus elamukruntidel lähtub teemaplaneeringust „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted”, mille kohaselt on lubatud ehitisealune pind üksikelamukrundil 20% ja kaksikelamukrundil 25% krundi pindalast ning elamute kõrgus 8,5 m ja abihoonete kõrgus 5 m maapinnast. Hoonestusalad on avarad, võimaldades hoonete paigutuses paindlikkust.

Kavandatav transpordimaa pikendab Linnase teed Vehema teeni. Sõidukitele on planeeritud überpööramisplats, kuid kergliiklejad saavad liikuda Vehema teele. Planeeritud transpordimaa POS 7 ja naaberkinnistute (Vehema tee 42 ja Lageda tee 18) piirile on planeeritud piirdeaed. Sõlmitud notariaalse lepingu kohaselt on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustuseks välja ehitada POS 7 tee, taristu ja tehovõrgud, rajada puhverhaljastus POS 7 lääneküljele ning ehitada piirdeaed. Tingimuseks on, et kogu taristu lahendatakse kompaktselt ühes ehitusprojektis. Oluline on koostöö piirinaabritega.

Planeeringujoonisele on kantud säilitatav kaugvaatekoridor Kesk-Kaare tee 63A tarbeks ning planeeringu seletuskirjas välja toodud nõue hoonete (mis võivad vaatekoridorile ette jääda) ehitusprojektide menetlusse juba eskiisistaadiumis Kesk-Kaare tee 63A omanik kaasata.

Tehovõrkude plaanile on kantud servituudivajadused, sh ka need, mis asuvad väljaspool planeeringuala ehk planeeringualaga piirnevatel teedel. Linnase tee L2 ning pool Kesk-Kaare teest (Kesk-Kaare tee L9) on eraomandis. Nimetatud kinnistutel asuvatele tehovõrkudele on seatud isiklik kasutusõigus erinevate äriühingute kasuks.

Viimsi Vallavolikogu on otsustanud eelpoolnimetatud kinnisasjade ning kinnisasjade piiratud asjaõiguste sundvõõrandamise (vallavolikogu 14.11.2023 otsused nr 49 ja 50 ning 13.02.2024 otsused nr 17 ja 18).

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on planeeritaval alal väikeelamute maa (EV).

Lahendus vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted”, mille kohaselt peab planeeritaval elamualal olema minimaalne lubatud üksikelamukrundi suurus 1500 m² ja kaksikelamukrundi suurus 2250 m². Kavandatud elamukrundid on kõik nõutud miinimumist suuremad.

Teemaplaneeringu „Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt kinnistu rohevõrgustiku koosseisu ei kuulu.

Detailplaneeringuga kavandatu sulandub piirkonnas väljakujunenud hoonestusstruktuuri ning planeeringu elluviimisel lõpetatakse elamukvartal. Linnaehituslikult oluline antud piirkonnas on Linnase tee pikenduse kavandamine.

Detailplaneering lähtub valla arengu eesmärkidest ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringuga kavandatud.

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

Eeltoodust lähtudes ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2, planeerimisseaduse § 139 lõike 1, haldusmenetluse seaduse § 53 lõike 1 punkti 4 ja lõike 2 punkti 3, Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 2 ning arvestades, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele:

1. Kehtestada Pärnamäe küla, Linnase tee 28 kinnistu detailplaneering (Aatom Projekt OÜ, töö nr 20027). Detailplaneeringuga planeeritakse viis üksikelamukrunti suurusega 1503 - 1549 m² , üks kaksikelamukrunt suurusega 2252 m² ning üks transpordimaakrunt suurusega 1120 m².

1.1. Vallal on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud sõlmitud notariaalset lepingut nr 3053.

1.2. Vallal on õigus keelduda detailplaneeringu kohastele ehitistele kasutusloa andmisest, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud sõlmitud notariaalset lepingut nr 3053, milles on muuhulgas kokku lepitud detailplaneeringu tegevuskavas.

2. Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti 27.11.2023 Tallinna notar Erki Põdra notaribüroos (notari ametitegevuse raamatu registri number 3053) võlaõiguslik leping kinnistu jagamise tulemusel tekkivate kinnistute tasuta võõrandamiseks ning sellega seonduvad kokkulepped taristu rajamiseks, isikliku kasutusõiguse seadmise leping, hüpoteegiga koormamise leping, avaldus eelmärke kinnistamiseks, asjaõigusleping ja kinnistamisavaldused (registreeritud valla dokumendiregistris nr 2-10.2/587).

Lepingu kohaselt tuleb detailplaneeringust huvitatud isikul planeeritud transpordimaakrundil välja ehitada tee, teetaristu, tehnovõrgud ja haljastus. Eraldamaks avaliku tee ja õuealad, tuleb koostöös Vehema tee 42 ja Lageda tee 18 kinnistute omanikega/korteriühistutega ehitada piirdeaed Linnase tee 28, Vehema tee 42 ja Lageda tee 18 vahele. Kogu taristu rajamine lahendatakse kompaktselt, terviklahendusena ühes ehitusprojektis. Pärast ehituskohustuste täitmist tuleb võõrandada kinnistu tasuta vallale.

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
vallasekretär