



VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

6. september 2023 nr 255

Pringi külas, Rannavälja tee 2, Aasranna, Tüüri ja osaliselt Rannavälja tee detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine

Detailplaneeringu menetlus

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

03.06.2022 sõlmiti detailplaneeringu koostamisest 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, AS Viimsi Vesi). Arvestades, et olemasoleva hoonestusega Rannavälja tee 2 ärikrundil oli tavapärasest suurem veeressurss varasemast ajast olemas, oli võimalik Rannavälja tee 2 ja Aasranna kinnistute ümberjagamise tulemusel 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 kooskõlastas detailplaneeringu märkustega ning tegi ettepaneku kanda detailplaneeringusse riigitee ristmikule nähtavuskolmnurk. Transpordiameti ettepanekuga detailplaneeringus arvestati.

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 kavandatav

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.

Detailplaneeringu kohasele 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 hoonestusalas. Ärimaa krundi suurim lubatud ehitisealune pind on 200 m². Põhihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast on 8,5 meetrit, abihoone kõrgus on kuni 5,0 meetrit maapinnast. Põhihoone kaugus naaberkrundi piirist on 7,5 meetrit.

Detailplaneeringu kohasele 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 kõrgus kuni 5,0 meetrit maapinnast.

Detailplaneeringu kohase elamukrundi (pos 3) suurus on vaid 186 m², mistõttu on see ehitusõiguseeta. Krunt on kavas liita naaberkrundiga Rannaveere tee 7, et vältida maakorralduslikku killustatust.

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

Detailplaneeringuga on määratud hoonete (sh kasvuhoonete) ja piirete põhilised arhitektuurinõuded, viimistlusmaterjalide kasutamise põhimõtted jm. tingimused. Hooned võivad olla lamekatusega (kalle kuni 10°) või ühepoolse katusekaldega vahemikus 20° kuni 45°. Planeeringualal ühtse ilme tagamiseks ei ole lubatud viilkatused. Krunte ümbritsevad piirdeaiaid ei tohi olla kõrgemad kui 1,5 meetrit.

Detailplaneeringuga on lahendatud planeeringuala teedevõrk ja liikluskorralduse põhimõtted, määratud on tehnovõrkude põhimõttelised asukohad, haljastuse ja heakorra tagamise

põhimõtted, nõuded vertikaalplaneerimisele, keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks, tuleohutusnõuded, radoonihust tulenevad nõuded, jäätmekäitسنõuded, kuritegevuse riske vähendad nõuded. Samuti on määratud servituutide vajadus ja nende asukohad.

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.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu¹ kohaselt asub planeeringuala ärimaa reservaal (Rannavälja tee 2 osas, mille detailplaneeringu kohane sihtotstarve on ärimaa) ja väikeelamute maale (Aasranna kinnistu osas, mille detailplaneeringu kohane sihtotstarve on üksikelamumaa).

Detailplaneeringu lahendus arvestab üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“² nõudeid, sealhulgas krundi miinimumusuurust (1 200 m²), põhihoonete suurimat lubatud kõrgust (8,5 meetrit) ja kaugust naaberkrundi piirist (7,5 meetrit).

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“³. Teemaplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala lääneserv Rohuneeme maantee äärde kavandatava rohekoridori arengusuuna serva, sellest tulenevalt on planeeringuala üksikelamukrundi suuruseks määratud 1 500 m², ehitisi sinna rajada ei ole lubatud ja määratud on nõue, et alal peab säilima olemasolev kõrghaljastus.

Detailplaneeringu koostamise avalik huvi on tagada Rannavälja ja Rannaveere tee omavaheline ühendus eramaid läbimata, kuivõrd käesoleval ajal on kaks teed omavahel eraldatud eraomandis oleva Tüüri kinnistuga, millele on seatud valla kasuks tee servituut. Samuti on avalik huvi tagada rohevõrgustiku arengusuund mikrokoridorina Rohuneeme suunas Rohuneeme tee ääres ja selle elluviimiseks säilitatakse planeeringuala lääneosas kõrghaljastus. Rohuneeme teelt planeeringuala kinnistutele mahasõite ei lubata, 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

¹ Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1) https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi_YP_2012_Kataster.pdf

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

naaberkinnisasjade omanikega. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

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 Pringi külas, Rannavälja tee 2, Aasranna, Tüüri ja osaliselt Rannavälja tee detailplaneering (OÜ Head töö nr 2022_039, põhijoonise kuupäev 21.06.2023) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek. Detailplaneeringuga moodustatakse üks 1689 m² suurune ärikrund (pos 1), 1638 m² suurune ehitusõigusega elamukrund (pos 2), üks 186 m² suurune ehitusõiguseeta elamukrund (pos 3) ja üks 437 m² suurune teekrund (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.

Elamukrund (pos 3) on ehitusõiguseeta ning kavas liita planeeringuala naaberkrundiga Rannaveere tee 7.

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

2. Detailplaneeringust tulenevate kohustuste täitmiseks, sh teekrundile (pos 4) detailplaneeringuga ettenähtud taristu väljaehitamiseks detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku kulul ja teekruntide omandi üleandmiseks, vastavalt detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas kajastatule, kohustub detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik sõlmima vallaga enne detailplaneeringu kehtestamist notariaalse lepingu. Lepingu mittesõlmimisel on vallavalitsusel õigus jätta detailplaneering kehtestamata.

3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Leevi Laever
vallasekretär