

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

14. jaanuar 2020 nr 6

Viimsi alevikus, kinnistu Vehema tee 5
detailplaneeringu kehtestamine

Käesoleva otsusega kehtestatava detailplaneeringu alasse on hõlmatud 3 266 m² suurune eraomandis olev kinnistu, aadressil Vehema tee 5 (89001:010:2849). Planeeringuala paikneb Vehema teega põhjas piirneval hoonetuseta alal, mis aastaid on olnud kasutuses tootmistaana – kinnistul paikneb puurkaev-pumbamaja, mis on tänaseks kasutusest väljas. Planeeritav ala piirneb idast kinnistuga Pihelga, põhjast kinnistuga Aiandi tee 26, läänest ja lõunast munitsipaalomandis olevate teekinnistutega Vehema tee L1, Aiandi tee L1 ja Vehema tee. Planeeringuala on valdavalt kõrghaljastuseta, planeeringuala edelanurgas kasvab tamm, mis kuulub detailplaneeringu kohaselt säilitamisele.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmine perspektiivsest väikeelamute maast korterelamu- ja ärimaaks, ühe korterelamu- ja ärimaakrundi ning ühe tee- ja tänavamaa krundi moodustamine ning korterelamu- ja ärimaakrundile ehitusõiguse määramine nelja maapealse korrusega ja ühe maa-aluse korrusega korterelamu ehitamiseks. Sellega kaasnevalt muudetakse üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ peatükki 4.1 osas, millega on sätestatud, et väikeelamumaale on lubatud projekteerida ainult üksikelumuid. Samas vastab detailplaneering viidatud teemaplaneeringule korterelamute asukohavalikul, kuivõrd teemaplaneeringu peatükis 4.1.5 on sätestatud, et korterelamute püstitamine on lubatud vaid Viimsi ja Haabneeme alevikus. Ka menetluses oleva Viimsi aleviku ja lähiala üldplaneering teeb ettepaneku planeerida Vehema tee 5 krundile äri- ja korterelamu. Detailplaneeringu eesmärk ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“, kuivõrd planeeritaval alal ei paikne rohevõrgustiku elemente. Üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamise peamine avalik huvi seisneb Vehema tee äärde kavandatava kergliiklustee jaoks krundi moodustamises ning selle tasuta vallale võõrandamises.

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgmised uuringud: „Planeeritava ala geodeetiline alusplaan (Tuvar Ehitus OÜ töö nr 16-G-17, 05.2016); „Pihelga kinnistu, Aiandi tee 30 kinnistu ja lähiala detailplaneering, Viimsi vald, Harjumaa „Liiklusmürast tingitud müratasemete hindamine“ (Akukon Oy Eesti filiaal, töö nr 154186-1, 30.10.2015); „Vehema tee 5, Viimsi alevikus, Viimsi vallas radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest“ (Radoonitõrjekeskus, 14.06.2017).

Detailplaneeringuga moodustatakse üks 3 163 m² suurune korterelamumaa krunt (EK 80 % ja Ä 20 %) ja üks 103 m² suurune tee ja tänavamaa krunt (LT 100 %) Vehema tee teemaa laiendamiseks ja kergliiklustee ehitamiseks. Korterelamukrundile määratakse ehitusõigus ühe neljakorruselise äripindadega korterelamu püstitamiseks, suurima lubatud ehitisealuse pinnaga 950 m² maapealsel osal ja 1 600 m² maa-alusel osal, hoonesse on lisaks kavandatud äripinnad 20 % hoone mahust.

Kuivõrd detailplaneering sisaldab liigilt üldisema planeeringu muutmise ettepanekut, kuulub detailplaneeringu seadusekohaste menetlusotsuste vastuvõtmine Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 kohaselt vallavolikogu pädevusse. Detailplaneering algatati Renett Kinnisvara OÜ 8.06.2015 avalduse (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/3237) alusel Viimsi Vallavolikogu 31.05.2016 otsusega nr 65, sama otsusega jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Otsusest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (3.06.2016 ja 17.06.2016) ja „Harju Elu“ (10.06.2016), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 9.06.2016 kirjaga nr 10-10/2873. Otsus avaldati lisaks Ametlikes Teadaannetes (06.06.2016). Detailplaneeringu eskiislahendust tutvustati vallamajas 17.10.2016, sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (7.10.2016) ja „Harju Elu“ (7.10.2016), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 5.10.2016 kirjaga nr 10-10/5274. Detailplaneering koostati koostöös planeeritava kinnisasja omanikuga ja tehnovõrkude valdajatega ning kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästkeskusega ja Terviseametiga, misjärel esitati riigihalduse ministriale järelevalve teostamiseks ja täiendavate kooskõlastuste vajaduse määramiseks. Minister määras 17.10.2018 kirjaga nr 14-11/7425-2 kooskõlastuse Maaametiga, kes detailplaneeringu 28.11.2018 kirjaga nr 6-3/18/16772-2 kooskõlastas. Menetlusedokumendid on köidetud detailplaneeringusse.

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavolikogu 23.04.2019 otsusega nr 24 ja perioodil 27.05.2019 kuni 26.06.2019 korraldati vallamajas detailplaneeringu avalik väljapanek. Avalikust väljapanekust teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (10.05.2019) ja „Harju Elu“ (10.05.2019), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 8.05.2019 kirjaga nr 10-10/1954. Kuivõrd detailplaneeringu kohta ei esitatud avaliku väljapaneku kestel kirjalikke arvamusi, ei peetud vajalikuks avaliku arutelu korraldamist ning detailplaneering esitati järelevalve teostajale heakskiidu andmiseks. Planeerimisseaduse § 142 lõike 5 ja § 90 lõike 2 alusel andis riigihalduse minister 7.11.2019 kirjaga nr 14-11/6162-2 (registreeritud valla dokumendiregistris 8.11.2019 numbriga 10-10/4361-1) heakskiidu detailplaneeringule.

Detailplaneering ja informatsioon menetluse läbiviimise kohta oli kogu menetluse vältel kättesaadav valla kodulehel: <http://www.viimsivald.ee/planeerimine-2/>, kehtestatud detailplaneering ja planeeringumenetlust kajastav kirjalik dokumentatsioon, sealhulgas koopiaid ajalehtedes ilmunud kuulutustest, kirjalikud teated puudutatud isikutele, volikogu otsused ja kooskõlastused on köidetud detailplaneeringu köitesse, mis asub Viimsi Vallavalitsuse arhiivis ja on huvilistele kättesaadav aadressil: Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, 74001.

Lähtudes ülaltoodust ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 ja § 22 lõike 1 punkti 33, haldusmenetluse seaduse § 53 lõike 1 punkti 4 ja lõike 2 punkti 3, ehitusseadustiku § 55 punkti 3, planeerimisseaduse § 131 lõike 6 ja § 139 lõike 1 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 3, Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Viimsi vallas, Viimsi alevikus, kinnistu Vehema tee 5 detailplaneering (Ehitusõigus OÜ töö nr 17040), millega tehakse ettepanek Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks perspektiivsest väikeelamute maast korterelamute- ja ärimaaks, lisaks üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ peatüki 4.1 muutmiseks osas, millega on sätestatud, et väikeelamumaale on lubatud projekteerida ainult üksikelamuid. Detailplaneeringuga moodustatakse üks 3 163 m² suurune

korterelamu- ja ärimaa krunt (EK 80 % ja Ä 20 %) ja üks 103 m² suurune tee ja tänavamaa krunt (LT 100 %). Kortterelamu- ja ärimaakrundile määratakse ehitusõigus ühe neljakorruselise äripindadega korterelamu püstitamiseks, suurima lubatud ehitisealuse pinnaga 950 m² hoone maapealsel osal ja 1 600 m² hoone maa-alusel osal (lubatud on üks maa-alune korrus, hoonesse kavandatavate äripindade osakaal on 20 % hoone mahust). Kortterelamu suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 12,5 meetrit (abs. H=59,0 meetrit) järgmiste kõrvaltingimustega:

- 1.1. vallal on õigus detailplaneering tunnistada kehtetuks, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 24.03.2016 sõlmitud notariaalset lepingut nr 1258;
 - 1.2. vallal on õigus keelduda detailplaneeringu kohastele ehitistele kasutusloa andmisest, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 24.03.2016 sõlmitud notariaalset lepingut nr 1258, milles on muuhulgas kokkulepitud detailplaneeringu elluviimise tegevuskavas.
2. Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti Tallinna notari Priidu Pärna notaribüroos 24.03.2016 võlaõiguslik leping (notari ametitegevuse raamatu registri nr 1258, registreeritud valla notariaallepingute registris 24.03.2016 numbriga 2-10.2/15) detailplaneeringu kohase jagamise tulemusel tekkiva tee ja tänavamaa krundi tasuta vallale võõrandamiseks, avalikult kasutatava projekteeritava tee, s.h tänavavalgustuse, kergliiklustee ja tee juurde kuuluva projektikohase haljastuse arendaja kulul väljaehitamiseks.
 3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
 4. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

(Digitaalselt allkirjastatud)

Taavi Kotka
Vallavolikogu esimees