



VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

18. jaanuar 2022 nr 4

Viimsi alevikus, kinnistu Kaare (endine riigi reservmaa piiriettepanekuga AT0508230044) ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneeringu menetlus

Viimsi Vallavolikogu 04.02.2016 otsusega nr 8 algatati Viimsi alevikus, riigi reservmaa piiriettepanekuga AT0508230044 (tänapäevase nimetusega Kaare, katastriüksus 89001:001:1613) ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga muuta krundi üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve perspektiivsest väikeelamute maast ülekaalukas osas haridusasutuse jaoks. Sama otsusega jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) detailplaneeringule, tuginedes KSH eelhinnangus ja Keskkonnaameti 8.01.2016 kirjas nr 6-5/16/12 toodud seisukohtadele.

Detailplaneeringu algatamisest ja KSH algatamata jätmisest teavitati avalikkust ajalehes „Viimsi Teataja“ (12.02.2016), valla kodulehel ja Ametlikes Teadaannetes (08.02.2016), puudutatud isikutele edastati teave Viimsi Vallavalitsuse 01.03.2016 kirjaga nr 10-10/1030.

Planeeringualale parima võimaliku ruumilise ideelahenduse leidmiseks korraldati koostöös Tallinna Tehnikakõrgkooli Arhitektuuri Instituudiga visioonide konkurss, 21.02.2017 korraldati vallamajas esitatud visioonide avalik tutvustamine. Puudutatud isikuid, sh mitmeid mittetulundusühinguid ja külavanemaid teavitati sellest Viimsi Vallavalitsuse 10.02.2017 kirjaga nr 10-10/730.

Detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamiseks korraldati perioodil 03.07.2020 kuni 03.08.2020 avalik väljapanek. Teave avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (19.06.2020) ja „Harju Elu“ (19.06.2020), puudutatud isikutele edastati teave vallavalitsuse 17.06.2020 kirjaga nr 10-10/3401. Esikiislahenduse avalikul väljapanekul detailplaneeringu kohta kirjalikke arvamusi ei esitatud.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala omanikuga (Maa-amet) ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega, detailplaneering kooskõlastati Maa-ametiga (08.10.2020 kiri nr 6-3/20/2330-5), Päästeametiga (digiallkiri 16.10.2020) ja Terviseametiga (18.03.2021 kiri nr 9.3-1/20.8675-7). Riigihalduse minister 01.04.2021 kirjaga nr 14-11/2222-2 ei pidanud detailplaneeringu muude asutustega kooskõlastamist vajalikuks.

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavolikogu 15.06.2021 otsusega nr 30 ning korraldati detailplaneeringu avalik väljapanek (26.07.2021 – 24.08.2021). Detailplaneeringu avalikkust väljapanekust teavitati avalikkust ajalehtedes Viimsi Teataja (09.07.2021) ja Harju Elu (09.07.2021), kaasatud isikutele edastati teave Viimsi Vallavalitsuse 08.07.2021 kirjaga nr 10-

10/3680. Detailplaneeringu avalikul väljapanekul ei esitatud kirjalikke arvamusi ega ettepanekuid.

Riigihalduse minister andis 04.11.2021 kirjaga nr 14-11/2222-4 (registreeritud valla dokumendiregistris 04.11.2021 numbriga 10-10/1476-3) detailplaneeringule heakskiidu.

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgmised uuringud: *Topo-geodeetiline maa-ala plaan* (OÜ Ankord töö nr 1951M, 30.09.2019); *Keskonnamüra põhjustatud müratasemete hindamine* (Akukon Eesti OÜ töö nr 201197-1, 1(14), 9.09.2020), täiendatud 18.02.2021, töö nr 201197-1, 1(17); *Radoonisalduse mõõtmine pinnasest. Rport* (Radoonitõrjekeskus, Tulelaev OÜ, mõõtmise kuupäev 04.09.2020, raport kinnitatud 08.09.2020).

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandata

Detailplaneering hõlmab Viimsi aleviku põhjaosas asuvat riigile kuuluvat sihtotstarbeta maa katastriüksust Kaare (89001:001:1613), mis detailplaneeringu algatamise otsuse vastuvõtmise ajal oli riigi reservmaa piiriettepanekuga AT0508230044. Asendilt jääb planeeringuala ulatuslike elamualade keskele, kahe asustusüksuse – Viimsi aleviku ja Pärnamäe küla – piirile. Planeeringualast vaid 140 meetri kaugusel loodes asub lisaks Lubja küla. Külade piirid ei ole looduses tajutavad ega teatud kindlate tunnuste poolest selgelt eristuvad, nii sulanduvad nende kolme asustusüksuse tiheasustusega alad üheks ruumiliseks tervikuks.

Planeeritava kinnistu suurus on 33 255 m² ja see piirneb lõunast Vehema teega, läänest Vikerkaare teega (L1), põhjast Vikerkaare tee äärsete hoonestamisel olevate uute elamukruntidega ning idast Suur-Kaare teega (L12). Detailplaneering käsitleb ka osaliselt kinnistuga piirnevaid teid.

Planeeringuala on vahelduva reljeefiga hoonestuseta looduslik rohumaa, maapinna kõrguste vahe on ligikaudu 5 meetrit, langusega lõuna suunas. Kõrghaljastust esineb vähe, alalt avanuvad kaunid kaugvaated Tallinna siluutile. Planeeringuala on väga hästi juurdepääsetav, kuivõrd piirneb kolmest küljest avalikult kasutatavate teedega. Tegu on hoogsalt areneva piirkonnaga, kuhu tulevikus võib lisanduda hulgaliselt uusi elamuid.

Käesoleva otsusega vastuvõetava detailplaneeringuga muudetakse planeeritaval kinnistul üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve valdavas osas perspektiivsest väikeelamute maast ühiskondlike ehitiste maaks (detailplaneeringu liigi järgi haridus- ja lasteasutuste maa). Planeeringualale moodustatakse üks 29 881 m² suurune ühiskondlike ehitiste maa krunt (ÜL), üks 2 708 m² suurune ridaelamukrunt (ER) ning kaks tee- ja tänavamaa krunti (LT).

Ühiskondlike ehitiste maa krundile määratakse ehitusõigus lasteaia, kooli, spordihoone ning välistaadioni ehitamiseks. Hoonete suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 13,0 meetrit (kolm maapealset korrust), lubatud on ka üks maa-alune korrus. Hoonete suurim lubatud arv krundil on kolm, suurim lubatud ehitisealune pind on 5 000 m² (suletud brutopind on 15 000 m²).

Planeeringuala põhjaosas moodustatakse 2 708 m² suurune ridaelamumaa sihtotstarbega krunt, millele määratakse ehitusõigus ühe nelja sektsiooniga ridaelamu ehitamiseks. Ridaelamu suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 8,5 meetrit (kaks maapealset korrust), hoonete arv krundil on üks. Suurim lubatud ehitisealune pind on 500 m² (suletud brutopind on 1 000 m²).

Detailplaneeringuga moodustatakse kaks tee- ja tänava maa krunti, mis on ette nähtud Suur-Kaare tee teemaa laiendamiseks.

Ühiskondlike ehitiste maa krundile on kavandatud hoonete kompleks ning erineva kasutusega hoone osad võivad paikneda krundil plokistatult (ühe hoonena) aga ka eraldi, sõltuvalt konkreetsest arhitektuursest lahendusest. Hoone on kavandatud arvestusega, et kool mahutaks kuni viissada õpilast ja lasteaed kuni kuus rühma. Välistaadioni siseperimeetrile on võimalik ehitada täismõõtmes jalgpalliväljak (90 x 45 meetrit), mis võimaldab seda kasutada lisaks kooli vajadustele ka spordiklubidel.

Kooli- ja lasteaiakohtade vajadus võib sõltuvalt elanikkonna juurdekasvu tempost siiski ajas muutuda, ning juhul kui peaks kooli- ja lasteaiakohtade järele vajadus vähenema, annab detailplaneering teatava paindlikkuse, võimaldades planeeritavat hoonet krundil pos 1 kasutada ka muudel ühiskondlikel otstarvetel (ehitada nt sotsiaalhoolekande asutusi, teadus- ja kõrgharidusasutusi, valitsus- ja ametiasutusi). Seetõttu on detailplaneeringu elluviimisel lubatud muuta detailplaneeringuga määratud krundi kasutamise sihtotstarvet, mis detailplaneeringuga kavandatud esmase eelistusena on haridus- ja lasteasutuste maa, kuid katastriüksuse sihtotstarvet (ühiskondlike ehitiste maa) muuta ei ole lubatud. See võimaldab operatiivselt reageerida muutuvatele avalikele huvidele ning tagab ajas muutuvate avalike vajaduste elluviimiseks vajaliku efektiivsuse ja paindlikkuse.

Detailplaneeringuga on määratud kruntide tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ning liikluskorralduse põhimõtted, üldised haljastuse ja heakorra põhimõtted ning tuleohutusabinõud. Määratud on keskkonnakaitselised tingimused ja abinõud, sh radooniohust tulenevad nõuded, mürakaitselised tingimused, aga ka tuleohutusabinõud ning kuritegevuse riske vähendavad nõuded.

Detailplaneeringuga on antud piirete soovituslikud materjalid ning määratud piirete 50 % läbipaistvuse nõue, kuid täpsed arhitektuursed lahendused piiretele määratakse ehitusprojektiga, kui on selgunud hoonete arhitektuurne lahendus. Parkimiskohti on ühiskondlike ehitiste maa krundi teenindamiseks planeeritud 90, parkla on kavandatud Vehema tee äärde ning parkimisalast lähtuda võivate negatiivsete mõjude leevendamiseks naaberladele on parkla lääne-, põhja- ja idapiirile detailplaneeringu kohaselt nõutav kõrg- ja madalhaljastuse rajamine.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Planeeritav ala asub Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu¹ kohasel perspektiivsel väikeelamute maa juhtotstarbega alal (EVR) ja osaliselt väikeelamute maa juhtotstarbega alal (EV). Detailplaneeringuga tehakse ettepanek maakasutuse juhtotstarvete muutmiseks valdavalt üldkasutatavate hoonete jaoks (A), planeeringuala kirdeosa maakasutuse juhtotstarvet aga ligikaudselt 0,27 ha suurusel osal detailplaneeringuga ei muudeta – sinna on planeeritud üks ridaelamukrunt. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala tihehoonestusega alal, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“² (Teemaplaneering) nõuetele, sh Teemaplaneeringu peatükile 4.1, millega on sätestatud, et kõik elamud ja nende abihooned Viimsi vallas peavad asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal, väljapoole elamumaad uusi elamuid ja nende abihooneid rajada ei ole lubatud. Samuti on arvestatud teiste Teemaplaneeringust tulenevate nõuetega, sh nõudega ridaelamukrundi miinimumsuurusele, mis Teemaplaneeringu kohaselt peab nelja sektsiooniga ridaelamu kavandamisel olema minimaalselt 2 400 m².

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/vana_Teemaplan_Seletuskiri.pdf

Detailplaneeringuga moodustatava ridaelamukrundi suurus on 2 708 m². Teemaplaneeringu nõudeid on arvestatud ka ridaelamu kauguse määramisel naaberkruntide piiridest (7,5 meetrit) ja elamu kõrguspiirangu määramisel (8,5 meetrit).

Detailplaneering ei sisalda ettepanekut üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“³ muutmiseks, kuivõrd planeeringualal ega selle mõjualas ei ole rohevõrgustikku kuuluvaid alasid, mis võiksid seada piiranguid detailplaneeringu koostamisele.

Liigilt üldisema planeeringu detailplaneeringuga muutmise haridusasutuste planeerimise eesmärgil on antud juhul põhjendatud, kuivõrd tegu on järjest kasvava elanikkonnaga vallaga, kus on jätkuv nõudlus lasteaia- ja koolikohtade järele. Nagu on käesoleva otsuse osas „Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatud“ selgitatud, on planeeringuala asukoht ühiskondlike ehitiste kavandamiseks ruumiliselt igati sobiv, paiknedes mitme asustusüksuse keskpunktis. Lisaks keskele asukohale on ühiskondlike ehitiste planeerimisel nende asukohavaliku oluliseks tingimuseks hea ligipääsetavus, mis antud planeeringuala puhul on juurdepääsuteede rohkust silmas pidades väga hästi tagatud.

Nõukogudeaegse pärandina asuvad planeeritava ala lähipiirkonnas ulatuslikud tootmisalad, mis praegusel ajal tootmisaladena enam suures osas rakendust ei leia. Ka nende alade kasutus ja ruumiline lahendus on tulevikus muutumas, millest lähtudes tuleb arvestada kasvava vajadusega haridusteenuste järele.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1 ja § 22 lõike 1 punktist 33, planeerimisseaduse § 139 lõikest 1 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 3 ning lähtudes vallavolikogu maa- ja planeerimiskomisjoni ning keskkonna- ja heakorralduskomisjoni seisukohtadest

Viimsi Vallavolikogu
OTSUSTAB:

1. Kehtestada Viimsi vallas, Viimsi alevikus, kinnistu Kaare (89001:001:1613, endine riigi reservmaa piiriettepanekuga AT0508230044) ja lähiala detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ projekt nr 12-19), millega tehakse ettepanek Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks perspektiivsest väikeelamute maast (EVR) ja osaliselt väikeelamute maast (EV) valdavas ulatuses üldkasutatavate hoonete maaks (A). Detailplaneeringuga moodustatakse üks 29 881 m² suurune ühiskondlike ehitiste maa krunt (pos 1), üks 2 708 m² suurune ridaelamukrunt (pos 2) ja kaks tee- ja tänavamaa krundi (pos 3 ja pos 4) ning määratakse kruntide ehitusõigus järgnevalt:

Krundile pos 1 kavandatavate ühiskondlike hoonete suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 13,0 meetrit (kolm maapealset korrust), lubatud on üks maa-alune korrus. Suurim lubatud hoonete arv krundil on kolm, ehitisealune pind on kuni 5 000 m² (suletud brutopind on 15 000 m²). Krundile on planeeritud ka välistaadion, staadioni jooksuraja sisse on lubatud ehitada täismõõtmes jalgpalliväljak, mõõtmetega 90 x 45 meetrit.

Krundile pos 2 kavandatava nelja sektsiooniga ridaelamu suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 8,5 meetrit (kaks maapealset korrust), hoonete arv krundil on üks. Suurim lubatud ehitisealune pind on 500 m² (suletud brutopind on 1 000 m²).

2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

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

3. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Lauri Hussar
Volikogu esimees