



VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

4. jaanuar 2023 nr 3

Äigrumäe külas, kinnistu Suure-Allikmäe detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine

Detailplaneeringu menetlus

Kinnistu Suure-Allikmäe (89001:010:0585) detailplaneering algatati kinnisasja omaniku AS-i Kama Grupp nõukogu esimehe Dmitri Borodajev' i 04.04.2019 avalduse alusel Viimsi Vallavalitsuse 03.03.2021 korraldusega nr 95.

19.02.2021 sõlmiti detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga kokkulepe detailplaneeringu tehnilise koostamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks (registreeritud valla majanduslepingute registris 22.02.2021 numbriga 2-10.1/134) ja leping detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks (registreeritud valla majanduslepingute registris 22.02.2021 numbriga 2-10.1/135).

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (19.03.2021) ja „Harju Elu“ (19.03.2021), kaasatud isikuid teavitati vallavalitsuse 15.03.2021 kirjaga nr 10-10/1388.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasja omanikuga ja tehnovõrkude valdajatega (Imatra Elekter AS ja Viimsi Vesi AS, valla ehitus- ja kommunaalosakond), detailplaneering kooskõlastati Päästeametiga (08.12.2021 digiallkiri) ja Terviseametiga (25.11.2021).

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgmised uuringud: „Suure-Allikmäe Maa-ala plaan tehnovõrkudega“, Nagu Geodeesia OÜ töö nr NG 41/19, 25.02.2019 (möödistas ja joonestas Ivan Dubkov); „Dendroloogiline inventeerimine, Viimsi vald, Äigrumäe küla, Suure-Allikmäe, Harjumaa“, Kuus Talisman Park OÜ töö nr DE-20200730/1 (maastikuarhitekt Kersti Kuus).

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Planeeritava ala suurus on 9,12 hektarit ja see hõlmab maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksust Suure-Allikmäe (89001:010:0585). Planeeringuala asub Äigrumäe küla lääneosas ning piirneb põhjast kinnistutega Allikmäe (89001:010:0949) ja Äigru (89001:010:0951), idast kinnistuga Aadu (89001:010:0952), lõunast kinnistuga Käära (89001:010:3510) ja läänest Tallinna linna haldusterritooriumiga, kus asub Pärnamäe kalmistu. Planeeringuala läänepoolne osa on kaetud kõrghaljastusega ja see moodustab ligikaudu 50 % kogu kinnistust, idapoolne ala on kõrghaljastuseta looduslik rohumaa, mida läbib kagu-loodesuunaline kraav. Planeeringuala

on suhteliselt korrapärase kujuga, maapind ühtlaselt tasase reljeefiga, hooneid planeeringualal ei ole.

Detailplaneeringu koostaja edastas 30.03.2021 e-kirjaga vallale läbivaatamiseks kaks detailplaneeringu eskiislahendust, millest üks oli küll puudustega, kuid põhiideelt vastas detailplaneeringu koostamise lähtetingimustele. Teise eskiisi puhul sooviti lisaks üksikelamukruntidele planeerida seitse kaksikelamukrunti, see lahendus oli lähtetingimustega vastuolus ning tagastati planeeringu koostajale läbi vaatamata.

15.12.2021 planeerimiskomisjonis arutati täiendavalt AS-i Viimsi Vesi taotlust, planeerida detailplaneeringuga krunt uue veehaarde rajamiseks. Detailplaneeringusse tehti vastav täiendus, misjärel esitati uuesti vallale läbivaatamiseks. 16.02.2022 planeerimiskomisjoni märkuste ja ettepanekute põhjal täiendati ning korrigeeriti detailplaneeringut veel (sh hoonete arhitektuursete tingimuste, väärtusliku kõrghaljastuse säilitamise ning säästlike sademeveelahenduste kasutamise osas), detailplaneering esitati vallavalitsuse 15.06.2022 istungile vastuvõtmiseks.

Vallavalitsus jättis detailplaneeringu vastu võtmata ning tagastas selle planeerijale korrigeerimiseks – planeeritavaid elamuühikuid paluti vähendada ja luua täiendavaid rohealasid, mh paluti kaaluda kaksikelamute ärajätmist. Põhjenduseks toodi muutunud olukord seoses veeressursi vähesusega ja probleeme veevarustuse tagamisega. 19.08.2022 e-kirjaga teavitas planeerimisvaldkonda kureeriv abivallavanem planeerijat koalitsiooni osapoolte nõusolekust jätkata detailplaneeringu uuendatud lahendusega tingimusel, et kõik planeeritavad rohealad ja avalikult kasutatavad alad näidatakse planeeringus kohalikule omavalitsusele üleantavatena. Detailplaneeringu seletuskirja lisati viidatud tingimus ning detailplaneering esitati uuesti vallavalitsusele vastuvõtmiseks. Vallavalitsuse 14.12.2022 istungil otsustati jätta detailplaneering vastu võtmata, tehes planeeringust huvitatud isikule veelkord ettepaneku muuta planeeringulahendust selliselt, et kaksikelamud asendatakse üksikelamutega. Põhjenduseks toodi seisukoht, et sellisena sobitub lahendus paremini kavandatavasse keskkonda ja haakub valla ruumiloome uute põhimõtetega.

Pärast detailplaneeringu mitmeid korrigeerimisi on vastuvõtmiseks esitatud detailplaneeringu lahendus, mille kohaselt jagatakse 91 269 m² (9,1 ha) suurune planeeringuala kinnistu kruntideks ning moodustatakse kokku viiskümmend krunti järgmiste kasutamise sihtotstarvetega:

Üks 1 609 m² suurune kultuuri- ja puhkerajatise maa krunt (pos 49, PK) laste mänguväljaku jaoks ja üks 1 866 m² suurune virgestusmaa krunt spordirajatistele (pos 46, P), kaks haljasala maa krunti (pos-d 8, 20, HP) kogukonnaaia rajamiseks vm ühistegevuse eesmärgil kasutamiseks. Planeeringuala lääneossa on kavandatud kaks loodusliku maa (üldmaa) krunti, millest ühele (pos 47, HL) määratakse ehitusõigus uue veehaarde rajamiseks (kaks puurkaevu koos lokaalse veepuhastussüsteemi ja mahutiga) ning avalikult kasutatava jalgtee rajamiseks, teine üldmaa krunt (pos 48, HL) on loodusliku maa krunt, mis jääb kalmistu äärse puhveralana rohealaks.

Planeeringualale kavandatakse kokku kümme avaliku kasutusega teemaa krunti (pos-d 36 kuni 45, LT). Kõik eelpool loetletud krundid antakse munitsipaalomandisse.

Detailplaneeringuga planeeritakse lisaks kolmkümmend kolm üksikelamukrunti (EP), nende suurused jäävad vahemikku 1 500 m² kuni 2 288 m².

Üksikelamukruntidele määratakse ehitusõigus ühe põhihoone (üksikelamu) ja kahe abihoone ehitamiseks. Põhihoone on lubatud ehitada kahe maapealse korrusega, suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest on 8,5 meetrit. Abihooned on ühe maapealse

korrusega, suurima lubatud kõrgusega 5,0 meetrit. Üksikelumukruntide suurim lubatud ehitisealune pind on 300 m², välja arvatud Allikmäe tee äärsetel kruntidel pos 21 – pos 23, mille ehitisealune pind on 450 m². Need krundid muudeti menetluse käigus kaksikelumukruntidest üksikelumukruntideks ja on seetõttu teistest elamukruntidest pindalalt suuremad. Maa-aluseid korruseid ei ole hoonetele ette nähtud.

Kõikide põhihoonete hoonestusala kaugus naaberkruntide poolsetest piiridest on 7,5 meetrit, tee poolsest küljest on 5,0 meetrit. Abihooned võivad naabri nõusolekul paikneda ka tuleohutuskujas, kuid mitte lähemal kui 1,0 meetrit naaberkrundi piirist (ka mitte naabri nõusolekul). Abihooned peavad põhihoone esifassaadist asuma vähemalt 1,0 meeter tagapool.

Detailplaneeringuga on määratud hoonete põhilised arhitektuurinõuded, eelistatavad viimistlusmaterjalid ja värvitoonid, lisaks on määratud tingimused piirete ehitamiseks. Elamukvartali ilmestamiseks ja monotoonsuse vältimiseks on planeeringuala jagatud neljaks eriilmeliseks kvartaliks, kus on määratud erinevad katusekallete vahemikud, mis defineerivad antud kvartali arhitektuurse väljanägemise.

Detailplaneeringuga on lahendatud teedevõrk ja liikluskorralduse põhimõtted, määratud on tehnovõrkude põhimõttelised asukohad, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, keskkonnakaitse abinõud, tuleohutusnõuded, kuritegevuse riske vähendavad 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 vastuvõtmine vallavalitsuse pädevusse.

Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu¹ kohaselt asub planeeritav ala ligikaudselt 4/5 ulatuses väikeelamu reservmaa juhtotstarbega alal, planeeringuala läänepoolne osa asub kaitsehaljastuse maa juhtotstarbega alal. Detailplaneeringu kohaste kruntide kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavuses üldplaneeringu kohaste maakasutuse juhtotstarvetega – valdav maakasutuse sihtotstarve on väikeelamute maa (üksikelumumaa), osaliselt looduslik maa.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“², mille kohaselt peavad kõik elamud Viimsi vallas asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal. Teemaplaneeringu kohaselt on üksikelumukrundi vähim lubatud suurus planeeringuala asukohas 1 500 m², detailplaneeringuga moodustatavate üksikelumukruntide suurused on planeeritud vahemikus 1 500 m² kuni 2 288 m². Üksikelumute suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest on 8,5 meetrit, hoonestusala kaugus põhihoonetel naaberkruntide poolsetest piiridest on 7,5 meetrit. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud kõigi teemaplaneeringust tulenevate nõuetega.

¹ Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 12.04.2011 otsusega nr 21): <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/uldplaneeringud/kehtestatud-uldplaneeringud>

² Üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32): https://www.viimsivald.ee/public/ww_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“³. Teemaplaneeringu kohaselt asub planeeringualal haljastu nr 27, kuhu muuhulgas on lubatud paigaldada haljastu inventari (viidad, pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljaku inventar). Detailplaneeringuga on haljastu alale planeeritud loodusliku maa krunt, kuhu on lubatud ehitada veehaarde rajatised – tegu on kahe puurkaevuga ning lokaalse veepuhastussüsteemiga (koos mahutitega). Veehaarderajatiste ehitamine ei kahjusta teemaplaneeringuga haljastu toimimiseks seatud eesmärgi.

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, planeeringu koostamisel on tehtud koostööd olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajatega, planeeritava kinnisasja omanikega ja naaberkinnisasjade omanikega. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimiseseaduse §-st 134 ja Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määrusest nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 2:

1. Võtta vastu Äigrumäe külas, kinnistu Suure-Allikmäe detailplaneering (Eurostudio OÜ töö nr DP-19-07, põhijoonise kuupäev 27.12.2022) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek. Detailplaneeringuga moodustatakse kokku viiskümmend krunti, millest kümme on teemaa krundid, üks on kultuuri- ja puhkerajatise maa krunt laste mänguväljaku jaoks, üks on virgestusmaa krunt spordirajatistele, kaks on haljasala maa krunti kogukonnaaia rajamiseks vm ühistevõrgu eesmärgil kasutamiseks, kaks loodusliku maa (üldmaa) krunti, millest ühele määratakse ehitusõigus uue veehaarde rajamiseks (kaks puurkaevu koos lokaalse veepuhastussüsteemi ja mahutiga) ning avalikult kasutatava jalgte rajamiseks, teine üldmaa krunt on loodusliku maa krunt, mis jääb kalmistu äärse puhveralana rohealaks. Kõik eelloetletud avalikes huvides planeeritud krundid antakse tasuta valla omandisse.

2. Detailplaneeringuga planeeritakse lisaks kolmkümmend kolm üksikelamukrunti, mille suurused jäävad vahemikku 1 500 m² kuni 2 288 m². Üksikelamukruntidele määratakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja kahe abihoonete ehitamiseks. Elamute maapealsete korruste arv on kaks (suurim lubatud kõrgus 8,5 meetrit), abihoonetel üks (suurim lubatud kõrgus 5,0 meetrit), maa-aluseid korruseid ei ole planeeritud. Kruntide suurim lubatud ehitisealune pind on 300 m², v.a kruntidel pos 21 – pos 23, kus ehitisealune pind on 450 m². Hoonestusala kaugus põhihoonetel naaberkruntide poolsetest piiridest on 7,5 meetrit.

3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Leevi Laever
vallasekretär

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