



VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

4. mai 2022 nr 187

Metsakasti külas, kinnistu Osvaldi
detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneeringu menetlus

Vallavalitsus tegi kinnistu Osvaldi (89001:010:0371) omanikule ettepaneku detailplaneeringu algatamiseks, et planeeringumenetluses kokku leppida planeeringualale jääva Riiasöödi tee lõigu avaliku kasutamise tingimustes, teemaa laiendamises ja kergliiklustee ehitamises eraomandis olevale kinnistule.

26.04.2021 sõlmiti planeeringuala kinnisasja omanikega leping detailplaneeringu avalikes huvides elluviimise kohta (registreeritud valla dokumendiregistris 27.04.2021 numbriga 2-10.1/270), lepinguga võttis kinnistu omanik kohustuse anda detailplaneeringuga moodustatavad transpordimaa krundid orienteeruva koondpindalaga 2 219 m² pärast kruntide moodustamist tasuta valla omandisse ning vald nõustus kinnistu omaniku huvides moodustama planeeritavale alale ühe kaksikelamukrundi. Detailplaneeringuga muudetakse Viimsi Vallavolikogu 12.10.1999 otsusega nr 134 kehtestatud Metsakasti III katastriüksuse detailplaneeringut.

Detailplaneering on üldplaneeringu kohane, Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punkti 2 kohaselt kuulub üldplaneeringule vastava detailplaneeringu menetlus vallavalitsuse pädevusse.

Detailplaneering algatati Viimsi Vallavalitsuse 05.05.2021 korraldusega nr 197, detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (21.05.2021) ja „Harju Elu“ (21.05.2021), puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 17.05.2021 kirjaga nr 10-10/2686.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasja omanikega ja tehnovõrkude valdajatega (Imatra Elekter AS, AS Viimsi Vesi, Elering AS, Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakond ja Radionet OÜ), detailplaneering kooskõlastati Päästemeti Põhja Päästkeskusega (27.09.2021 digiallkiri).

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 01.12.2021 korraldusega nr 610 ning 03.01.2022 kuni 17.01.2022 toimus detailplaneeringu avalik väljapanek. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kohta avaldati teated ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (17.12.2021) ja „Harju Elu“ (17.12.2021), puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 13.12.2021 kirjaga nr 10-10/6581.

Avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta kirjalikke arvamusi.

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgmised uuringud: „Maa-ala plaan tehnoorkudega, OÜ TOPP Geodeesia (töö nr GD-19-462, 14.10.2019).

Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti 21.03.2022 Tallinna notar Kätlin Aun-Janisk'i notaribüroos võlaõiguslik leping kinnistu jagamise tulemusel tekkivate kinnistute tasuta vallale võõrandamiseks (registreeritud valla notariaallepingute registris 21.03.2022 numbriga 2-10.2/184), lepingu kohaselt võõrandavad Osvaldi kinnistu omanikud vallale tasuta detailplaneeringu kohased tee ja tänavamaa krundid pos 3 (465 m²) ja pos 4 (1 754 m²).

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Planeeritava ala suurus on 5 935 m² ja see hõlmab hoonestamata üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistut Osvaldi (89001:010:0371). Planeeringuala asub Metsakasti küla loodeosas ning on kahelt poolt ümbritsetud hoonestatud elamukvartalitega (Kesaniidu tee ja Riiasöödi tee äärsed kvartalid). Põhjast piirneb planeeringuala kinnistutega Kesaniidu tee 14 ja Kesaniidu tee 23, idast kinnistuga Jaanilille, lõunast Heinamaa teega ja läänest kinnistuga Lauri. Kõrghaljastust esineb planeeringualal vähe (kasvavad üksikud puud), krunti läbib kõrgepinge õhuliin.

Detailplaneeringuga jagatakse planeeringuala neljaks krundiks ning moodustatakse kaks tee- ja tänavamaa krunti (LT – 465 m² ja 1 754 m²), üks loodusliku maa krunt (HL – 1 594 m²) ja üks kaksikelamukrunt (EPk – 2 124 m²). Tee ja tänavamaa krundid antakse tasuta valla omandisse.

Elamukrundile määratakse ehitusõigus ühe kaksikelamu (põhihoone) ja kahe abihoone ehitamiseks. Kaksikelamu on lubatud ehitada kahe maapealse ja ühe maa-aluse korrusega, suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest on 8,5 meetrit. Abihooned on ühe maapealse korrusega, suurim lubatud kõrgus on 5,0 meetrit. Abihoone suurim lubatud ehitisealune pind on 20 m².

Hoonestusala kaugus naaberkruntide piiridest on 7,5 meetrit, abihoonetele on määratud eraldi hoonestusalad, mille kaugus naaberkruntide piiridest on 4,0 meetrit. Krundi suurim lubatud ehitisealune pind on 400 m², suletud brutopind on 1 000 m².

Detailplaneeringuga on määratud hoonete põhilised arhitektuurinõuded, hoonete välisviimistlusmaterjalidele detailplaneering piiranguid ei sea, kuid välisseinte viimistluses pole lubatud kasutada ümarpalki.

Piirete lahendused tuleb anda koos elamu ehitusprojektiga, suurim lubatud piirde kõrgus on detailplaneeringuga määratud 1,5 meetrit.

Detailplaneeringuga on määratud ka keskkonnakaitselised abinõud, sh haljastuse lahendamise põhimõtted ja radooniohust tulenevad nõuded, samuti on lahendatud elamukrundi tehnoorkudega varustamise põhimõtted ja liikluskorraldus ning antud soovitusel kuritegevuse riskide vähendamiseks.

Vastavus üldplaneeringule ja põhiendused detailplaneeringu kehtestamiseks

Detailplaneering vastab liigilt üldisematele planeeringutele.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu¹ kohaselt asub planeeringuala väikeelamute maa (EV) ja loodusliku rohumaa (AH) juhtotstarbega alal. Detailplaneeringuga moodustatavate kruntide maakasutuse sihtotstarvete määramisel arvestatakse üldplaneeringu kohaste maakasutuse juhtotstarvetega.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“² kohaselt on planeeringuala asukohas lubatud kaksikelamu ehitamine elamukrundile, mille suurus on minimaalselt 1 800 m², krundi suurim lubatud täisehitus on 25%, kaksikelamu suurim lubatud kõrgus on 8,5 meetrit, põhihoone lubatud ehitusala kaugus naaberkrundi piirist on 7,5 meetrit ja piirde suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud kõigi teemaplaneeringust tulenevate nõuetega, sh vastab detailplaneering teemaplaneeringu peatüki 4.1 tingimusele, mille kohaselt peavad kõik elamud Viimsi vallas asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal, väljapoole elamumaad uusi elamuid ja nende abihooned rajada ei ole lubatud.

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“³, planeeringualal ei esine rohevõrgustiku elemente.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud liigilt üldisemate planeeringutega, samuti on täidetud planeerimiseseadusega detailplaneeringu menetlusele ettenähtud nõuded. Detailplaneering on koostatud vastavat pädevust omava isiku poolt ja on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega (antud juhul Päästeametiga). Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajatega, planeeritava kinnisasja omanikega ja naaberkinnisasjade omanikega. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele. Detailplaneeringuga viiakse ellu kehtivat üldplaneeringut.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimiseseaduse § 139 lõikest 1 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimiseseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktist 2 ning arvestades, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele:

1. Kehtestada Metsakasti külas, kinnistu Osvaldi detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ projekt nr 11-19, põhijoonise kuupäev 11.08.2021), millega moodustatakse kaks tee- ja tänavamaa krunti (465 m² ja 1 754 m²), üks loodusliku maa krunt (1 594 m²) ja üks kaksikelamukrunt (2 124 m²) ning määratakse elamukrundile ehitusõigus ühe kaksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks. Kaksikelamu maapealsete korruste arv on kaks (suurim lubatud kõrgus 8,5 meetrit ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest), lubatud on ka üks maa-alune korrus. Abihoonetel on lubatud üks maapealne korrus (suurim lubatud kõrgus 5,0 meetrit ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest). Krundi suurim lubatud ehitisealune pind on 400 m², suletud brutopind 1 000 m², abihooned on lubatud ehitada kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga.

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/vv_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

2. Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti 21.03.2022 Tallinna notar Kätlin Aun-Janisk'i notaribüroos võlaõiguslik leping kinnistu jagamise tulemusel tekkivate kinnistute tasuta vallale võõrandamiseks, lepingu kohaselt võõrandavad Osvaldi kinnistu omanikud vallale tasuta detailplaneeringu kohased tee ja tänavamaa krundid pos 3 (465 m²) ja pos 4 (1 754 m²).
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)

Leevi Laever
vallasekretär