

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

01. aprill 2020 nr 197

Viimsi vallas, Pärnamäe külas, kinnistu
Kesk-Kaare tee 79 detailplaneeringu
kehtestamine

Detailplaneeringu menetlus

Avalduse detailplaneeringu koostamise algatamiseks (registreeritud valla dokumendiregistris 18.06.2018 nr 10-10/3510) esitas Hipp Gustavson (siis Laigu). Pärnamäe külas, kinnistu Kesk-Kaare tee 79 detailplaneeringu koostamine algatati Viimsi Vallavalitsuse 4.09.2018 korraldusega nr 508.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (28.09.2018) ja „Harju Elu“ (12.10.2018) ning veebilehel „Ametlikud teadaanded“, puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 17.10.2018 kirjaga nr 10-10/5710.

Detailplaneering koostati koostöös tehnovõrkude valdajatega (Viimsi Vesi AS 1.07.2019, Adven Eesti AS 12.07.2019 ja Imatra Elekter AS 12.07.2019) ja planeeringuala kinnisaja omanikuga ning kooskõlastati 15.07.2019 Päästeameti Põhja Päästekeskusega.

Kuna Kesk-Kaare tee terviktee kulgeb antud piirkonnas kahel kinnistul, mis kuuluvad vastavalt Fuxia Holdings OÜ-le (Kesk-kaare tee L9, katastritunnus 89001:010:2441, suurus 5289m²) ja Viimsi vallale (Kesk-Kaare tee L8, katastritunnus 89001:010:2327, suurus 3731m²), siis kaasati menetlusse Fuxia Holdings OÜ. Detailplaneeringu koostamise käigus tehti koostööd naaberkinnistu Kesk-Kaare tee L9 omaniku Fuxia Holdings OÜ-ga, kellele detailplaneeringust huvitatud isik ja detailplaneeringu koostaja saatsid äriregistris märgitud postiaadressile tähtitud kirja (postitemplid 1.08.2019 ja 29.08.2019, vastavalt saadetud ning tagastatud hoiutähtaja möödumisel) ja Viimsi Vallavalitsuse planeerimisosakond e-kirja äriregistris märgitud e-posti aadressile (registreeritud valla dokumendiregistris 11.11.2019 nr 10-10/4984) palvega anda detailplaneeringule oma kirjalik seisukoht. Planeerimisseaduse § 133 lg 2 sätestab, et kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse detailplaneering kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada. Kuna kaasatud isik kirjadele ettenähtud aja jooksul ei vastanud ja arvamust ei esitanud, tuleb eeldada, et kaasatud isik ei soovi arvamust avaldada ning vastuväited detailplaneeringule puuduvad.

Detailplaneeringule teostati järgnevad uuringud: OÜ Ankord poolt koostatud maa-ala plaani mõõdistus (1.03.2019 töö nr 1718M) ja Radoon.ee koostatud „Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne. Kesk-Kaare tee 79, Pärnamäe küla, Viimsi vald.“ (2.04.2019).

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 23.12.2019 korraldusega nr 791, misjärel korraldati vallamajas perioodil 31.01 – 17.02.2020 avalik väljapanek. Teated avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (17.01.2020) ja „Harju Elu“ (17.01.2020) ning puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 14.01.2020 kirjaga nr 10-10/260. Avaliku väljapaneku kestel ei esitatud detailplaneeringu kohta kirjalikke arvamusi ja detailplaneering on läbinud kõik vajalikud menetlusetapid.

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandata

Kehtestatava detailplaneeringu alasse kuulub Pärnamäe külas väljakujunenud elamupiirkonnas asuv Kesk-Kaare tee 79 kinnistu (katastritunnus 89001:010:2425, suurus 1341 m², maakasutuse sihtotstarve elumumaa 100%).

Detailplaneeringuga suurendatakse 1341 m² suurusel elumumaa kinnistul Kesk-Kaare tee 79 varem kehtestatud detailplaneeringuga määratud ehitusalust pindala kuni 260 m², mis kehtiva „Soosepa tee, Lageda tee, Vehema tee ja Pärnamäe tee vahelise ala detailplaneeringu“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 10.02.2004 otsusega nr 24) kohaselt on 110 m². Lisaks soovitakse kinnistule ehitada abihoone, mida kehtiv detailplaneering ei võimalda.

Detailplaneeringuga määratakse üksikelamukrundi ehitusõigus ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtted, s.h krundi asukohast lähtuvalt hoone arhitektuursed tingimused, kujundades naabruses asuva elamualaga arvestava ruumilise terviklahenduse, mis sobitub ümbritseva keskkonnaga. Detailplaneeringuga kavandatakse kuni 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega kuni 7,5 m kõrguse ühe üksikelamu ja ühe 1-korruselise kuni 4 m kõrguse abihoone püstitamist ehitisealuse pinnaga kuni 260 m².

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendus detailplaneeringu kehtestamiseks

Detailplaneering vastab üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas asukohas on väikeelamute maa. Detailplaneering lähtub teemaplaneeringus „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ määratud nõuetest, samuti vastab detailplaneering teemaplaneeringule „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, kuivõrd planeeringuala ei asu rohevõrgustiku alal ega miljööväärtuslikul hoonestusalal. Planeeritav ala asub tiheasustusosalal, kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering.

Detailplaneeringu lahendus sobitub piirkonda ning jätkab väljakujunenud elamupiirkonda moonutamata olemasolevat krundistruktuuri ja hoonestust. Planeeritud hooned on paigutatud kinnistule optimaalselt, arvestades efektiivset ruumikasutust. Detailplaneering lähtub valla arengu eesmärkidest ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringuga kavandatud.

Kuna detailplaneering vastab üldplaneeringule, on menetlusotsuste vastuvõtmine Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punkti 2 kohaselt vallavalitsuse pädevuses.

Detailplaneering ja informatsioon menetluse läbiviimise kohta oli kogu menetluse vältel kättesaadav valla kodulehel: <https://viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud>, kehtestatava detailplaneeringu ja selle menetlust kajastav kirjalik dokumentatsioon on lisatud detailplaneeringu köitesse, mis asub Viimsi Vallavalitsuse arhiivis ja on huvilistele kättesaadav aadressil: Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, 74001.

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

1. Kehtestada Viimsi vallas, Pärnamäe külas kinnistu Kesk-Kaare tee 79 detailplaneering (QP Arhitektid OÜ töö nr QP-19-04). Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ühele üksikelamule ja ühele abihoonele.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
3. 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/

Helen Rives
vallasekretär