



VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

20. jaanuar 2022 nr 20

Laiaküla, kinnistute Käära tee 46 ja Uus-Kopli
detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneeringu menetlus

Kinnistute Käära tee 46 (89001:010:2925, uus aadress Elupuu tee 7 – muudetud Viimsi Vallavalitsuse 25.11.2020 korraldusega nr 726) ja Uus-Kopli (89001:010:2926) omanik Maie Ambus esitas 18.01.2017 avalduse detailplaneeringu algatamiseks (registreeritud valla dokumendiregistris 19.01.2017 numbriga 10-10/328). Detailplaneeringuga sooviti muuta osaliselt Viimsi Vallavolikogu 13.06.2000 otsusega nr 139 kehtestatud Kopli I maaüksuse detailplaneeringut ning jagada kehtiva detailplaneeringu kohane elamukrunt (Käära tee 46) kolmeks elamukrundiks ning avalikes huvides moodustada Elupuu teele iseseisev tee ja tänavamaa kasutamise sihtotstarbega krunt, mis Kopli I maaüksuse detailplaneeringus oli tootmismaa krundi (Uus-Kopli) koosseisus. 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.

12.12.2017 sõlmiti detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga kokkulepe (registreeritud valla majanduslepingute registris 14.12.2017 numbriga 2-10.1/815) detailplaneeringuga moodustatava tee ja tänavamaa krundi vallale tasuta võõrandamise kohta. Detailplaneering algatati Viimsi Vallavalitsuse 19.12.2017 korraldusega nr 894.

04.01.2018 sõlmiti detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga haldusleping detailplaneeringu rahastamise ja koostamise õiguste üleandmiseks (registreeritud valla majanduslepingute registris samal kuupäeval numbriga 2-10.1/5).

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (26.01.2018) ja „Harju Elu“ (26.01.2018), puudutatud isikuid informeeriti Viimsi Vallavalitsuse 15.01.2018 kirjaga nr 324.

21.05.2018 korraldati detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamiseks avalik arutelu, sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (04.05.2018) ja „Harju Elu“ (04.05.2018), puudutatud isikuid informeeriti Viimsi Vallavalitsuse 26.04.2018 kirjaga nr 2400.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasja omanikuga ning tehnovõrkude valdajatega (Elektrilevi OÜ ja Viimsi Vesi AS), detailplaneering kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästkeskusega (17.06.2021 digiallkiri).

14.09.2021 sõlmiti Tallinna notari Kätlin Aun-Janisk notaribüroos võlaõiguslik leping kinnistu jagamise tulemusel tekkivate kinnistute tasuta võõrandamiseks ja isikliku kasutusõiguse

seadmiseks (registreeritud valla notariaallepingute registris 15.09.2021 numbriga 2-10.2/525). Lepingu kohaselt kohustub detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik andma detailplaneeringuga moodustatavad teemaa krundid tasuta vallale ja enne omandi üleminekut tagama tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse planeeringuala tee avalikuks kasutamiseks.

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 20.10.2021 korraldusega nr 503, misjärel korraldati ajavahemikul 29.11.2021 – 13.12.2021 detailplaneeringu avalik väljapanek. Teated avaliku väljapaneku toimumise kohta avaldati ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (05.11.2021) ja „Harju Elu“ (05.11.2021), kaasatud isikuid informeeriti Viimsi Vallavalitsuse 05.11.2021 kirjaga nr 10-10/5967. Avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta kirjalikke arvamusi.

Detailplaneeringu koostamiseks on teostatud järgmised uuringud: Geodeetiline alusplaan, Endel Leppik töö nr LE-01-18, 29.01.2018; „Haljastuse hinnang Viimsi vald, Laiaküla, Käära tee 46“ Aino Aaspõllu, Hannes Pikk, 14.05.2020.

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Planeeringuala suurus on 2,48 hektarit ja see hõlmab kinnistuid Käära tee 46 (uus aadress Elupuu tee 7, 89001:010:2925) ja Uus-Kopli (89001:010:2926). Planeeringuala on hoonestuseta kõrghaljastusega ala. Detailplaneeringule koostatud dendroloogilise hinnangu kohaselt planeeringuala ehitusõigusega hõlmataval osal säilitamist väärivaid puid ei kasva, puud on määratud III – V väärtusklassi. Planeeringuala põhjaosas asub looduslik astang, maapinna kõrguste vahe on keskmiselt 7,0 meetrit.

Planeeringuala naaberkruntideks on kõik Elupuu teega piirnevad elamukrundid, läänes külgneb planeeritava ala elamukruntide osa kinnistuga Kopli (89001:010:0027). Planeeringualasse jäävat kinnistut Uus-Kopli käsitletakse detailplaneeringus üksnes osas, millega moodustatakse Uus-Kopli kinnistul asuvale olemasolevale teele tee ja tänavamaa kasutamise sihtotstarbega krunt, ülejäänud kinnistu osas jääb kehtima Viimsi Vallavolikogu 13.06.2000 otsusega nr 139 kehtestatud detailplaneering (tootmismaa).

Detailplaneeringuga on planeeritud kolm elamumaa sihtotstarbega krunti ning kaks tee ja tänavamaa krunti, elamukruntide suurused on vahemikus 1 500 m² kuni 2 158 m². Elamukruntidele määratakse ehitusõigus ühe põhihoone (üksikelamu) ja ühe abihoone ehitamiseks, põhihoone on kahe maapealse korrusega, suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest on 8,5 meetrit. Abihooned on ühe maapealse korrusega ja suurim lubatud kõrgus on 5,0 meetrit. Suurim lubatud ehitisealune pind on 300 m², hoonestusala kaugus naaberkruntide piiridest põhihoonele on 7,5 meetrit, abihooned võivad naaberkruntide piiridest paikneda 4,0 meetri kaugusel. Hoonestusala kaugus teepoolsest piirist on 10,0 meetrit, tagamaks külamiljööd ja võimalust kõrghaljastuse rajamiseks sõidutee ja hoonete vahele.

Detailplaneeringuga on määratud hoonete põhilised arhitektuurinõuded, lahendatud on juurdepääsud ja liikluskorralduse põhimõtted, tehnovõrkude põhimõttelised asukohad, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, tuleohutusnõuded ja kuritegevuse riske vähendavad nõuded.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Detailplaneering vastab liigilt üldisematele planeeringutele. Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu¹ kohaselt asub planeeringuala väikeelamute maa

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>

juhtotstarbega alal (EV), detailplaneeringuga kavandatavate kruntide maakasutuse sihtotstarve on väikeelamute maa.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“² kohaselt on planeeringuala asukohas lubatud üksikelamukrundi vähim lubatud suurus 1 500 m², detailplaneeringuga moodustatavate elamukruntide suurused vastavad teemaplaneeringu nõuetele. Elamute suurim lubatud kõrgus on 8,5 meetrit, hoonestusala kaugus naaberkrundi piirist põhihoonel on 7,5 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 abihooneid rajada ei ole lubatud.

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“³, planeeringualale jääb rohevõrgustiku puhverala, teemaplaneeringu kohaselt on puhveralal asuvate kruntide hoonestamine lubatud, kui see on üldplaneeringuga ette nähtud.

Detailplaneering lähtub valla arengueesmärkidest ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringuga kavandatud, milleks on elamuala planeerimine selleks üldisema planeerimisdokumendiga kehtestatud asukohas. Detailplaneeringu lahendus sobitub piirkonda, jätkates loogiliselt Elupuu tee äärset elamute rivi. Elamute asukohad on loogilised ega moonuta väljakujunenud keskkonda.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud liigilt üldisemate planeeringutega, samuti on täidetud planeerimisseadusega detailplaneeringu menetlusele ettenähtud nõuded. Detailplaneering on koostatud vastavat pädevust omava isiku poolt ja on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega. Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd olemasolevate ja planeeritavate tehnoorkude valdajatega, planeeritava kinnisasja omanikuga ja naaberkinnisasjade omanikega. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 139 lõikest 1 ja 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 Laiakülas, kinnistute Käära tee 46 ja Uus-Kopli detailplaneering (Hedolink OÜ töö nr 03-17, põhijoonise kuupäev 10.06.2020). Detailplaneeringuga moodustatakse kolm elamumaa sihtotstarbega krunti ning kaks tee ja tänavamaa krunti ning määratakse elamukruntide ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks. Üksikelamu maapealsete korruste arv on kaks (suurim lubatud kõrgus 8,5 meetrit), abihoonel üks korrus (suurim lubatud kõrgus 5,0 meetrit). Maa-aluseid korruseid ei ole planeeritud. Suurim lubatud ehitisealune pind on 300 m². Detailplaneering kehtestatakse alljärgnevate kõrvaltingimustega:

1.1. vallal on õigus detailplaneering tunnistada kehtetuks, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 14.09.2021 sõlmitud notariaalset lepingut nr 2372;

² Üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32):

https://www.viimsivald.ee/public/vw_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

- 1.2. vallal on õigus keelduda detailplaneeringu kohastele ehitistele ehitus- ja kasutusloa andmisest, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 14.09.2021 sõlmitud notariaalset lepingut nr 2372.
2. Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti 14.09.2021 Tallinna notari Kätlin Aun-Janisk notaribüroos võlaõiguslik leping kinnistu jagamise tulemusel tekkivate kinnistute tasuta vallale võõrandamiseks ja isikliku kasutusõiguse seadmiseks. Lepingu kohaselt kohustub detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik andma detailplaneeringuga moodustatavad teemaa krundid tasuta vallale ja enne omandi üleminekut tagama tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse planeeringualal asuva tee avalikuks kasutamiseks.
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