



## VIIMSI VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Viimsi

20. jaanuar 2022 nr 21

Pärnamäe küla, Linnase tee 28 kinnistu  
detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule  
väljapanekule esitamine

#### Detailplaneeringu menetlus

Avalduse detailplaneeringu koostamise algatamiseks esitas Linnase tee 28 kinnistu omanik (registreeritud valla dokumendiregistris 22.01.2020 nr 10-10/355). Pärnamäe küla, Linnase tee 28 kinnistu detailplaneeringu koostamine algatati Viimsi Vallavalitsuse 13.05.2020 korraldusega nr 281.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (5.06.2020) ja „Harju Elu“ (5.06.2020) ning veebilehel „Ametlikud teadaanded“, puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 22.05.2020 kirjaga nr 10-10/2971.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasja omanikuga, planeeringuala naaberkiinnistute omanikega, tehnovõrkude valdajatega ja riigiametitega.

Kuna Mauri Kiudsoo 2006. aasta uuringute põhjal koostatud eksperdi hinnangu „Arheoloogilised eeluuringud Harjumaal, Viimsi vallas“ kohaselt võis kivikalme „Rootsi kuninga haud“ põhi asuda Linnase tee 28 kinnistul, siis võeti kinnistu 29.04.2021 Muinsuskaitseameti peadirektori käskkirjaga ajutise kaitse alla (muinsuskaitse seaduse § 23 alusel võimalik kuni kuueks kuuks). Arheoloogiakeskus MTÜ viis kinnistul läbi arheoloogilised eeluuringud. Uuringute tulemusel kinnistult kalmeid ei leitud. Käesolevaks hetkeks on ajutine kaitse lõppenud.

Muinsuskaitseamet kooskõlastas lahenduse 6.08.2021 (nr 41225).

Päästeameti Põhja Päästekeskus kooskõlastas lahenduse 10.12.2021 (nr 7.2-3.18923-2).

Detailplaneeringu koostamise aluseks teostati järgnevad uuringud:

- Maa- ala plaan tehnovõrkudega, Radiaan OÜ, töö nr 072G20, 19.02.2020.
- Aruanne arheoloogilistest eeluuringutest Pärnamäe külas Linnase tee 28 kinnistul (kivikalme A31124; Viimsi vald/Jõelähtme kihelkond, Harjumaa) 2021. aastal. Arheoloogiakeskus MTÜ, arheoloog Gurly Vedru. 12.-19.05.2021.

### Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Planeeritav ala asub Viimsi vallas, Pärnamäe külas. Planeeringualasse kuulub Linnase tee 28 kinnistu (89001:010:2307, 10967 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa).

Detailplaneeringuga kavandatakse viis üksikelamukrunti suurusega 1503 - 1549 m<sup>2</sup>, üks kaksikelamukrunt suurusega 2252 m<sup>2</sup> ning üks transpordimaa sihtotstarbega krunt suurusega 1120 m<sup>2</sup>. Planeeritav transpordimaa tagab jalakäijatele ja kergliiklejatele ühenduse Vehema teega. Planeeritavat tänavat mööda pääseb juurde kahele kavandatavale elamukrundile, sõidukite läbivat liiklust Vehema teeni ei planeerita.

Ehitusõigus elamukruntidel lähtub teemaplaneeringust „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted”, mille kohaselt on lubatud ehitisealune pind üksikelamukrundil 20% ja kaksikelamukrundil 25% krundi pindalast ning elamute kõrgus 8,5 m ja abihoonete kõrgus 5 m maapinnast. Hoonestusalad on avarad, võimaldades hoonete paigutuses paindlikkust.

### Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on planeeritaval alal väikeelamute maa (EV).

Lahendus vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted”, mille kohaselt peab planeeritaval elamualal olema minimaalne lubatud üksikelamukrundi suurus 1500 m<sup>2</sup> ja kaksikelamukrundi suurus 2250 m<sup>2</sup>. Kavandatud elamukrundid on kõik nõutud miinimumist suuremad.

Teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt kinnistu rohevõrgustiku koosseisu ei kuulu.

Planeeritav ala asub tiheasustusosalal, kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt detailplaneering.

Planeeritud üksikelamud Kesk-Kaare tee ääres ja Linnase tee pikendusel jätkavad loogiliselt juba väljakujunenud hoonestuse struktuuri. Kavandatavad hoonemahud on piirkonda sobivad ega moonuta väljakujunenud hoonestusstruktuuri ja -laadi ning harmoneeruvad väljakujunenud ruumilise keskkonnaga. Detailplaneering lähtub valla arengu eesmärkidest ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringuga kavandatud, milleks on nii elamualade planeerimine selleks üldisema planeerimisdokumendiga kehtestatud asukohas kui ka sidusa ja piirkonnale vajaliku teeühenduse loomine.

Eeltoodu alusel ja juhitud kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 134, 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. Võtta vastu Viimsi vald, Pärnamäe küla, Linnase tee 28 kinnistu detailplaneering (Aatom Projekt OÜ, töö nr 20027) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.

2. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Leevi Laever  
vallasekretär