



VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

1. juuni 2022 nr 227

Metsakasti külas, Muuga tee, Nahka 2 ja Raudtee III vahelise ala detailplaneeringu kehtestamine kinnistu Põhja-Liiva osas (III etapp)

Detailplaneeringu menetlus

Käesoleva korraldusega kehtestatav detailplaneering hõlmab osalist maa-ala Viimsi Vallavolikogu 19.01.2010 otsusega nr 4 algatatud Metsakasti küla, Muuga tee, Nahka 2 ja Raudtee III vahelise ala detailplaneeringust ning käsitleb kinnistut Põhja-Liiva (89001:010:0500). Detailplaneering algatati Viimsi valla mandiosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks maatulundusmaast elamumaaks, kuivõrd planeeringuala asukohas koostamisel olnud Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneering¹ (edaspidi Piirkonna Üldplaneering), millega määrati piirkonnale elamumaa juhtotstarve, ei olnud detailplaneeringu algatamise hetkel veel kehtestatud. Otsuse vastuvõtmise ajal kehtinud Viimsi valla ehitusmääruse § 3 lõike 1 punkti 1 ja § 9 lõike 7 alusel oli üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine aga volikogu pädevuses.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (5.02.2010) ja „Harju Elu“ (5.02.2010), puudutatud isikutele edastati teave kirjalikult. Detailplaneeringu eskiislahendust ja lähteseisukohti tutvustati 10.02.2011 toimunud avalikul arutelul, mille kohta avaldati teave ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (28.01.2011) ja „Harju Elu“ (28.01.2011), puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 31.01.2011 kirjaga nr 10-10/474. Teave detailplaneeringu algatamise ja avaliku arutelu kohta avaldati lisaks valla kodulehel.

Pärast avaliku arutelu korraldamist detailplaneeringu menetlus kinnistul Põhja-Liiva mõneks aastaks peatus, menetlust jätkati detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku 10.12.2018 avalduse alusel (registreeritud valla dokumendiregistris 11.12.2018 numbriga 10-10/6769).

Alates piirkonna üldplaneeringu kehtestamisest, 12.04.2011, muutus detailplaneeringu menetlus üldplaneeringu kohaseks, Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punkti 2 kohaselt kuulub üldplaneeringule vastava detailplaneeringu menetlus vallavalitsuse pädevusse.

16.12.2019 sõlmiti planeeritava kinnistu omanikuga (edaspidi Arendaja) kokkulepe, millega võttis Arendaja kohustuse võõrandada vallale tasuta planeeritavad üldmaa krundid ning rajada omal

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>

kulul Tuulehaldja tee sõidutee ja kergliiklustee (alates Katkuniidu teest kuni Tuulehaldja tee 1 kinnistu mahasõiduni), samuti Tuulehaldja tee transpordimaal asuvad tehnovõrgud (LED teevalgustus, vee- ja kanalisatsioonitorustik, hüdrant, sademevee kanalisatsioon ja drenaaž, elektrivarustus, sidevõrk), vastavalt võrguettevõtja ja Viimsi valla poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele (registreeritud valla majanduslepingute registris 17.12.2019 numbriga 2-10.1/951).

16.12.2019 sõlmiti lisaks kokkulepe detailplaneeringu tehnilise koostamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks Arendajale (registreeritud valla majanduslepingute registris 17.12.2019 numbriga 2-10.1/950).

07.12.2020 – 06.01.2021 korraldati detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamiseks avalik väljapanek, sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (20.11.2020) ja „Harju Elu“ (20.11.2020), kaasatud isikuid teavitati vallavalitsuse 17.11.2020 kirjaga nr 10-10/6823. Eskiislahenduse avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta arvamusi.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasja omanikega ning tehnovõrkude valdajatega, detailplaneering kooskõlastati Päästeametiga (23.03.2021 digiallkiri) ja Terviseametiga (04.06.2021 kiri nr 9.3-1/20/10385-7). Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet (TTJA) kooskõlastas detailplaneeringu tingimustega (10.03.2021 kiri nr 16-6/21-02084-002), kahega neist detailplaneeringus arvestati, kolmas tingimus puudutas kokkuleppe saavutamist raudteevaldajaga raudteeületuskoha rajamise suhtes.

Raudteevaldaja AS Milstrand 11.02.2021 edastatud kirjas detailplaneeringuga ei nõustunud, viidates üldplaneeringuga kavandatud eritasapinnalise ristmiku ehitamise ehitustehnilisele ja majanduslikule ebaotstarbekusele. Kuigi detailplaneeringuga ei määratudki ehitusõigust viidatud eritasapinnalise ristmiku ehitamiseks, mida piirkonna üldplaneeringus planeeritava ala asukohas kirjeldati, sisaldas detailplaneering siiski informatiivset viidet kehtivale üldplaneeringule. Detailplaneering nägi ette teemaa krundi moodustamise, mis pidi andma võimaluse tulevikus teedevõrgu ühendamiseks samal tasapinnal. Arvestades, et kõnealused viited kehtivale üldplaneeringule võisid jätta detailplaneeringuga kavandatavast eksitava mulje, eemaldati detailplaneeringust viited üldplaneeringus sisalduvale eritasapinnalisele ristmikule. Seejärel paluti uuesti raudteevaldaja nõusolekut detailplaneeringule. Ka 12.03.2021 kirjaga ei nõustunud AS Milstrand detailplaneeringuga, viidates asjaolule, et kavandatav ühendustee ei viiks kuhugi ja tee ehitamise korral tekiks inimestel võimalus pääseda hõlpsasti raudteele, mis ei ole raudteeohutuse seisukohast mõislik ega aktsepteeritav. Valla kolmandale kirjalikule koostööettepanekule (09.06.2021 e-kiri), leida ühiselt osapooli rahuldav lahendus, AS Milstrand ei vastanud. Detailplaneeringut korrigeeriti ka kolmandat korda ning varasema teemaa krundi positsioon 2 sihtotstarve määrati looduslikuks maaks.

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 20.10.2021 korraldusega nr 502 ning 29.11.2021 – 13.12.2021 toimus avalik väljapanek. Avaliku väljapaneku kohta avaldati teated ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (05.11.2021) ja „Harju Elu“ (05.11.2021), kaasatud isikuid teavitati vallavalitsuse 05.11.2021 kirjaga nr 10-10/5966. Informatsioon detailplaneeringu kohta oli menetluse vältel kättesaadav ka valla kodulehel: <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud/vastu-voetud-ja-avalikul-valjapanekul>.

Avalikul väljapanekul esitas TTJA detailplaneeringu kohta kirjalikud ettepanekud, esitatud ettepanekutega on detailplaneeringus arvestatud. Teisi arvamusi ja ettepanekuid avalikul väljapanekul detailplaneeringu kohta ei esitatud.

Detailplaneeringu avalikes huvides eluviimiseks sõlmiti 17.05.2022 Tallinna notar Kätlin Aun-Janisk' i notaribüroos võlaõiguslik leping kinnistu jagamise tulemusel tekkiva kinnistu tasuta võõrandamiseks ning sellega seonduvad kokkulepped taristu rajamiseks (notari ametitegevuse raamatu registri number 1085; registreeritud valla notariaallepingute registris 17.05.2022 numbriga 2-10.2/256). Lepingu kohaselt kohustub Arendaja tasuta vallale võõrandama detailplaneeringuga moodustatava üldmaa sihtotstarbega kinnistu (detailplaneeringus loodusliku maa krunt pos 1, suurusega 10 570 m²), koos selle oluliste osade ja päraldistega. Samuti kohustub Arendaja omal kulul välja ehitama Veehaldja tee, Katkuniidu tee ja Kivihaldja tee L1 asuvatel kinnistutel detailplaneeringu kohase taristu (registreeritud valla notariaallepingute registris 17.12.2019 numbriga 2-10.2/256).

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgmised uuringud: „Planeeritava ala topo-geodeetiline alusplaan tehnoorkudega“, OÜ G.E.Point töö nr 20-G130, 31.03.2020; „Viimsi valla Metsakasti küla Muuga tee, Nahka 2 ja Raudtee III (Põhja-Liiva kinnistu osas – III etapp) vahelise ala detailplaneering: mürahinnang“, Hendrikson & KO (Veiko Kärbla) töö nr 226115, 22.04.2021.

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandata

Planeeritava ala suurus on 19 937 m² ja see hõlmab hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistut Põhja-Liiva (89001:010:0500). Planeeringuala asub Metsakasti küla kaguosas ning piirneb lõunast AS-le Milstrand kuuluva raudteega. Planeeringualast läänes ja põhjas on varem planeeritud elamukrundid, millest osad on hoonestatud, idast külgneb planeeringuala Maahaldja haljakuga. Planeeringuala on tasase reljeefiga looduslik rohumaa, kus kõrghaljastust ei kasva, kaguosas, väljaspool planeeringuala kinnistut, asub kraav.

Detailplaneeringuga jagatakse planeeringuala neljaks krundiks ning moodustatakse üks loodusliku maa krunt (HL planeeringuliigi järgi, katastris Üm üldkasutatav maa) ja kolm ridaelamu maa sihtotstarbega krunti (ER planeeringuliigi järgi, E katastris elamumaa). Elamukruntide suurused jäävad vahemikku 2 949 m² kuni 3 397 m², loodusliku maa krundi suurus on 10 570 m².

Juurdepääs planeeritavatele ridaelamukruntidele toimub naaberala detailplaneeringuga kavandatud teedelt, mis piirnevad Põhja-Liiva kinnistuga põhjast. Juurdepääsuteed ehitab ja ehitamisega seotud kulud kannab ülalviidatud notariaalse lepingu kohaselt Arendaja.

Elamukruntidele määratakse detailplaneeringuga ehitusõigus ühe ridaelamu (kaks kolme- ja üks nelja sektsiooniga) ehitamiseks. Hooned on planeeritud kahe maapealse korrusega, suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 8,5 meetrit. Hoonestusala kaugus naaberkruntide piiridest on 7,5 meetrit, lõunast jääb hoonestusala raudtee rööpme teljest 50 meetri kaugusele. Suurim lubatud ehitisealune pind on kolme sektsiooniga ridaelamul 600 m², nelja sektsiooniga ridaelamul 800 m², suletud brutopind on vastavalt 1 200 m² ja 1 600 m².

Detailplaneeringuga on määratud hoonete põhilised arhitektuurinõuded, sh välisviimistlusmaterjalide loetelu ja nende kasutamise viis. Hoonete katusekalle on lubatud vahemikus 0° - 45°, mis annab võimaluse ehitada nii lame- kui ka kaldkatusega hooned, detailplaneeringuga on aga seatud tingimus, et kõigil kolmel hoonel peavad olema sama kaldega katused. Massiivpiirde rajamine ei ole detailplaneeringu kohaselt lubatud.

Detailplaneeringuga on moodustatud ka üle ühe hektari suurune loodusliku maa krunt, mis on osa piirkonna rohealade võrgustiku terviklahendusest ja mis moodustab planeeringualast kirdesse ja läände jäävate rohealadega ühtse terviku. Detailplaneeringuga on antud haljastuse ja heakorrastuse põhimõttelised lahendused ning keskkonnakaitsemeetmed, sh radooniohust

ja müratasemetest tulenevad abinõud ning tuleohutuse tagamise meetmed. Samuti on lahendatud kruntide tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ja liikluskorraldus. Detailplaneering käsitleb kuritegevuse ennetamise abinõusid ning teeb ettepaneku kuritegevusriskide vähendamiseks.

Vastavus üldplaneeringule ja põhiendused detailplaneeringu kehtestamiseks

Detailplaneering vastab liigilt üldisematele planeeringutele.

Piirkonna üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala väikeelamute maa ja kaitsehaljastuse maa juhtotstarvetega alal. Detailplaneeringuga kavandatavate kruntide maakasutuse sihtotstarbed on väikeelamute maa ja looduslik maa. Üldplaneeringuga on planeeritavale alale määratud asukoht ka põhja-lõunasuunalisele eritasapinnalisele ristmikule, ühendamiseks kahel pool raudteed asuvaid territooriume, kuid käesoleva korraldusega kehtestatava detailplaneeringuga raudteevaldaja AS Milstrand soovil teemaad ei planeerita ning tee ehitamine lahendatakse tulevikus sellekohase vajaduse tekkimisel koostöös raudtee valdajaga eraldi menetluses. Vald on seisukohal, et käesoleval ajal puudub vajadus teeühenduse rajamiseks.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“² peatükk 4.2 kohaselt on kolme boksiga ridaelamukrundi vähim lubatud suurus detailplaneeringu piirkonnas 1 800 m², nelja boksiga ridaelamukrundi suurus vastavalt 2 400 m². Detailplaneeringuga kavandatud elamukruntide suurused jäävad vahemikku 2 949 m² kuni 3 397 m² ning kruntide suurused vastavad teemaplaneeringu nõuetele. Elamute suurim lubatud kõrgus on 8,5 meetrit, hoonestusala kaugus naaberkrundi piirist 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 abihooned rajada ei ole lubatud.

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

AS Milstrand ettepanekul muudeti detailplaneeringu avalikustatud lahenduses kruntide arvu, nii et põhja-lõuna suunalist ühendusteed antud detailplaneeringuga enam ei planeerita. Põhja-Liiva kinnistu jagatakse neljaks krundiks, nendest kolm on ridaelamukrundid ja üks on roheala krunt. Raudtee kaitsevööndisse, mis vastavalt ehitusseadustiku § 73 lõikele 1 on 30 meetrit, ehitisi ei planeerita, lubatud hoonestusala kaugus raudtee rööpme teljest on 50 meetrit. Kirjeldatud lahendus arvestab raudteevaldaja seisukohti.

Kuigi AS Milstrand planeeringuala naaberkiinnistu omanikuna ja raudtee valdajana ei esitanud detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi, siis arvestades tema varasemaid seisukohti detailplaneeringu eskiislahenduse avalikul väljapanekul, anti AS-ile Milstrand võimalus käesoleva korralduse eelnõuga tutvuda ning eelnõu kohta hiljemalt 21.03.2022 oma arvamus

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

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

anda. Kuivõrd AS Milstrand eelnõu kohta oma arvamust ei andnud, arvestab vald, et AS-il Milstrand ei ole vastuväiteid kehtestatavale detailplaneeringule.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud liigilt üldisemate planeeringutega, samuti on täidetud planeerimisseadusega detailplaneeringu menetlusele esitatud 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, planeerimisseaduse § 24 lõikest 3, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikest 1, haldusmenetluse seaduse § 53 lõike 1 punktist 4 ning lõike 2 punktist 3 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 Metsakasti külas, Muuga tee, Nahka 2 ja Raudtee III vahelise ala detailplaneering kinnistu Põhja-Liiva osas (III etapp, Linnaruumi OÜ töö nr 14/10, põhijoonise kuupäev 18.02.2022). Detailplaneeringuga moodustatakse kolm ridaelamumaa kasutamise sihtotstarbega krunti, suurustega 2 949 m², 3 021 m² ja 3 397 m², ja üks loodusliku maa krunt (10 570 m²). Elamukruntidele määratakse ehitusõigus ühe ridaelamu ehitamiseks (kolme- ja nelja sektsiooniga), elamute maapealsete korruste arv on kaks (suurim lubatud kõrgus 8,5 meetrit). Suurim lubatud ehitisealune pind on 3-sektsiooniga ridaelamul 600 m², 4-sektsiooniga ridaelamul 800 m². Suletud brutopind on vastavalt 1 200 m² ja 1 600 m². Detailplaneering kehtestatakse alljärgnevate kõrvaltingimustega:

1.1 vallal on õigus detailplaneering tunnistada kehtetuks, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 17.05.2022 sõlmitud notariaalset lepingut nr 1085;

1.2 vallal on õigus keelduda detailplaneeringu kohastele ehitistele kasutusloa andmisest, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 17.05.2022 sõlmitud notariaalset lepingut nr 1085, milles on muuhulgas kokkulepitud detailplaneeringu elluviimise tegevuskavas.

2. Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti 17.05.2022 Tallinna notari Kätlin Aun-Janisk notaribüroos kinnistu jagamise tulemusel tekkiva kinnistu võlaõiguslik tasuta võõrandamise leping ning sellega seonduvad kokkulepped taristu rajamiseks (lepingu nr 1085), mille kohaselt kohustub detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik võõrandama detailplaneeringuga moodustatava üldkasutatava maa sihtotstarbega krundi (pos 1) tasuta vallale ja rajama omal kulul Tuulehaldja tee sõidutee ühtlase katte laiusse 6 meetrit ja überpööramisplatsi raadiusega 5 meetrit (sh liiklusmärgid ja teekattemärgistus), samuti Tuulehaldja kergliiklustee laiusse 2 meetrit (alates Katkuniidu teest kuni Tuulehaldja tee 1 kinnistu mahasõiduni) ja Tuulehaldja tee transpordimaal asuvad tehnovõrgud (LED teevalgustus alates Katkuniidu teest kuni überpööramisplatsini 5 mastil, vee- ja kanalisatsioonitorustiku kuni liitumispunktideni, sealhulgas liitumise viigud, kaevud ja hüdrandi, sademevee kanalisatsiooni ja dreanaži, elektrivarustuse koos liitumiskilpidega kuni liitumispunktideni, sidevõrgu koos liitumiskilpidega kuni liitumispunktideni) vastavalt võrguettevõtja ja Viimsi valla poolt väljastatavates tehnilistes tingimustes ettenähtud tingimustele.

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