



VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

19. oktoober 2022 nr 419

Pärnamäe küla, Pärnamäe tee 170 ja 172 ning
Lubja küla, Niine kinnistute detailplaneeringu
kehtestamine

Detailplaneeringu menetlus

Taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks esitas huvitatud isik Metskasti-Metsakuru OÜ 17.07.2017 (registreeritud valla dokumendiregistris nr 10-10/3459). Detailplaneeringu koostamine algatati Viimsi Vallavalitsuse 15.10.2018 korraldusega nr 592. Algamise korralduse kohaselt algatati detailplaneering kinnistutel Niine (89001:010:3123), Niine (89001:010:3124) ja Pärnamäe tee 170 (89001:010:2190). Katastriüksuse Niine (89001:010:3123) aadress muudeti Pärnamäe tee 172-ks Viimsi Vallavalitsuse 21.08.2019 korraldusega nr 493.

Enne detailplaneeringu algatamist 22.08.2018 allkirjastati huvitatud isiku ja vallavalitsuse vaheline leping (nr 2-10.1/764), milles lepiti kokku arendaja kohustustes: transpordimaa sihtotstarbega kinnistute üleandmine vallale, teede ja taristu väljaehitamine, haljastuse rajamine, mäenõlvast alla viiva jalgte/trepi väljaehitamine ning valla kasuks isikliku kasutusõiguse seadmine.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (16.10.2018) ja „Harju Elu“ (9.11.2018) ning veebilehel „Ametlikud teadaanded“, puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 19.11.2018 kirjaga nr 10-10/6275.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasja omanikuga, planeeringuala naaberkiinnistute omanikega ja tehnovõrkude valdajatega. Kuna planeeringualal oli lähtuvalt erinevatest arheoloogilistest uuringutest (V. Lang 1990-ndad, M. Kiudsoo 2006) tõenäosus arheoloogilisteks leidudeks, siis tehti detailplaneeringu koostamise käigus koostööd Muinsuskaitseametiga. Teadaolevalt paiknes Pärnamäe tee 172 kinnistul üks Viimsi kahest tarandkalmest, samuti on sama kinnistu lõunaosas on säilinud Peeter Suure Merekindluse kaevikud, mis on olulised 20. sajandi alguse militaarajaloo sümbolid. Muinsuskaitseamet algatas jaanuaris 2021 Pärnamäe tee 170 ja 172 kinnistutel asuvate muististe ajutise kaitse alla võtmise (kestus 6 kuud), et detailplaneeringu raames oleks võimalik tagada arheoloogilise eeluuringu tegemine. Arheoloogilised eeluuringud viidi läbi aprillis ja juunis 2021 ning kokkuvõtvalt leiti uuringute tulemusena, et ala mälestiseks tunnistamine ei ole vajalik.

Päästeameti Põhja Päästekeskus kooskõlastas lahenduse (11.02.2021, nr 7.2-3.1877-2). Muinsuskaitseamet kooskõlastas lahenduse (25.01.2021 nr 5.1-17.5/177-1).

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 28.04.2021 korraldusega nr 187, misjärel korraldati Viimsi Raamatukogus ja valla kodulehel perioodil 7.06–21.06.2021 detailplaneeringu avalik väljapanek. Vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (21.05.2021) ja „Harju Elu“ (21.05.2021), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 21.05.2021 kirjaga nr 10-10/2818.

Avalikul väljapanekul esitas lahenduse kohta arvamuse Pärnamäe tee 174 kinnistu (paikneb saarena planeeringuala sees) omaniku esindaja. Vallavalitsus vastas arvamusele.

Vallavalitsus korraldas avaliku arutelu, mis toimus 20.09.2021 Viimsi Raamatukogus. Avalikust arutelust teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (27.08.2021) ja „Harju Elu“ (27.08.2021), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 2.09.2021 kirjaga nr 10-10/4532.

Avalikul arutelul arutati arvamuse esitaja tõstatatud küsimusi, milleks olid peamiselt tema kinnistu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumisega seonduv, oma kinnistule juurdepääsüküsimus ja müraküsimus. Kuna valla tellimusel oli valmimas mürakaart, mille avalik tutvustus oli tulemas 28.09.2021, siis otsustati, et oodatakse ära mürakaardi valmimine ning hinnatakse seejärel, milline lahendus on kõige mõistlikum planeeringualal Pärnamäe teelt tuleva liiklusrüü summutamiseks.

Samuti lepiti kokku, et pooled (planeeringust huvitatud isik ja Pärnamäe tee 174 omaniku esindaja) annavad määratud tähtajaks teada, kas jõutakse kokkuleppele ning kas sellest tulenevalt võtab arvamuse esitaja tagasi oma avalikul väljapanekul esitatud arvamuse.

Pärast avalikku arutelu toimus pooltevaheline suhtlus. Detailplaneeringut täiendati tehnovõrkude lahenduse ja servituudivajaduse osas ning Pärnamäe tee 174 omanikule selgitati võimalusi tehnovõrkudega liitumiseks ja kindlustunde loomiseks (pooltevaheline notariaalne kokkulepe) oma kinnistule pääsemise osas ehitustööde ajal (hilisemalt tagab juurdepääsu kinnistusesse teele seatav isiklik kasutusõigus valla kasuks). Valmistati ette Pärnamäe tee 174 kasuks seatav reaalservituutide seadmise võlaõiguslik leping, kuid notariaalse kokkuleppe sõlmimiseni ei jõutud.

Kokkuvõtvalt osapooled kokkuleppele ei jõudnud ning vallavalitsus saatis detailplaneeringu järelevalve teostamiseks Rahandusministeeriumisse (21.22.2021 kiri nr 10-10/6734).

2.02.2022 toimus Rahandusministeeriumis ja veebi vahendusel detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvestamata jäetud arvamuste ärakuulamine, kus osalesid Rahandusministeeriumi ja vallavalitsuse esindajad, planeeringu koostaja, planeeringust huvitatud isik ja arvamuse esitaja esindaja. Pärast arutelu toimumist palus järelevalve teostaja vallavalitsusel tõlgendada Viimsi vallas kehtivatest üldplaneeringutest tulenevate põhimõtete rakendamist menetluses olevas detailplaneeringus (9.03.2022 kiri nr 14-11/9204-5). Vallavalitsus vastas (5.04.2022 kiri nr 10-10/6734-3).

Rahandusministeerium andis detailplaneeringu kehtestamiseks heakskiidu (9.05.2022 kiri nr 14-11/9204-7).

Kirjas öeldi kokkuvõtvalt, et Eesti Vabariigi põhiseaduse § 32 kohaselt on igaühe omand puutumatu ja võrdselt kaitstud. Põhiseaduse järgi on igaühel õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Kitsendused sätestab seadus. Omandit ei tohi kasutada üldiste huvide vastaselt. Riigikohus on naabusõiguste osas leidnud, et kuigi planeeringulahendusega võivad kaasneda negatiivsed mõjud subjektiivselt tajutavatele omandiõigustele, on naaberkiinnistute omanike omandiõiguste teostamisvabadus samuti piiratud kehtestamisele mineva detailplaneeringuala kinnisasja omaniku omandiõigustega ja planeerimisdiskretsiooni omava

kohaliku omavalitsuse seisukohtadega. Kinnisasja omanikel ja teistel planeeringu lahendusest huvitatud isikutel on õigus nõuda, et planeeringu koostamist korraldav kohalik omavalitsus arvestaks nende huvidega, kuid nad ei või eeldada, et nende erahuvi kaalub igal juhul üles kolmandate isikute erahuvid või planeerimisdiskretsiooni omava kohaliku omavalitsuse seisukohad.

Samuti toodi välja, et kuna kohaliku omavalitsuse peamiseks eesmärgiks planeerimisel on territooriumi säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamine, siis on paratamatu, et alati ei pruugi olla võimalik kõikide planeeringulahendusest puudutatud isikute soovidega arvestamine ehk mõnikord tuleb ette, et ühe kinnisasja intensiivsem kasutamine ei pruugi meeldida naaberkinnistute omanikele, kes on huvitatud oma senise keskkonna säilitamisest. Kokkuvõtvalt asus järelevalve teostaja seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud arvamusi esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi ning arvestatud on planeerimisseaduses sätestatud planeeringu avalikule menetlusele ja sisule esitatud nõuetega.

Detailplaneeringu koostamise aluseks teostati järgnevad uuringud:

- Geodeetiline alusplaan, AV Geodeesia OÜ (22.04.2019 töö nr 24/19);
- Pärnamäe tee 172 puittaimestiku hindamine, Grün-E OÜ (töö nr 190320-1);
- Pärnamäe tee 170 ja 172 Viimsi radoonisisalduse mõõtmine pinnasest, raport, Radoonitõrjekeskus (3.07.2020).
- Arheoloogilised uuringud Viimsi vallas Pärnamäe arheoloogilisel leiukohal 2021.a. Kultuurimälestiste riikliku registri nr AK31125 aruanne. Ants Kraut, Muinasprojekt OÜ.

Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti 23.09.2022 Tallinna notar Kätlin Aun-Janiski notaribüroos (notari ametitegevuse raamatu registri number 2119) võlaõiguslik leping kinnistu jagamise tulemusel tekkivate kinnistute tasuta võõrandamiseks ning sellega seonduvad kokkulepped taristu rajamiseks, võlaõiguslikud isikliku kasutusõiguse seadmise lepingud, isikliku kasutusõiguse seadmise leping, hüpoteegiga koormamise leping, asjaõiguslepingud ja kinnistamisavaldused (registreeritud valla dokumendiregistris nr 2-10.2/480). Lepiti kokku maakorraldustoimingute tulemusel kinnistute baasil tekkivate transpordimaade vallale tasuta võõrandamise küsimuses ning ehituskohustuses. Isiklik kasutusõigus valla kasuks seati planeeringualal eraomandisse jäävatele teedele, sademeveesüsteemidele, mänguväljakule ja tarandkalme alale, kuhu peab olema tagatud jalgsi ligipääs kõigile. Lepinguga lepitati kokku ka klindiastangust alla Mäealuse teele suunduva jalgteetrepil väljaehitamise kohustuses.

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandata

Planeeritava ala suurus on ca 10,5 ha ja see asub Pärnamäe külas ja Lubja külas ning hõlmab järgnevaid kinnistuid: Pärnamäe tee 172 (89001:010:3123, 100% maatulundusmaa, suurus 30100 m²), Niine (89001:010:3124, 100% maatulundusmaa, suurus 70000 m²) ja Pärnamäe tee 170 (89001:010:2190, 100% üldkasutatav maa, suurus 1211 m²). Planeeringualal hoonestus puudub, planeeringuala hõlmab ka osa klindiastangust ning piirneb klindi ülaosas Pärnamäe teega, klindi poolisel osal kohaliku kaitse all oleva Mäealuse maastikukaitsealaga. Planeeringuala sisse nõ saartena jääb kaks elamumaa sihtotstarbega kinnistut, mida ei planeerita.

Koostatud on puittaimestiku hindamine, mille kohaselt asub ala loopealse metsa ja niiduga alal, mis koosneb kolmest elupaigatüübist: loopealne niit, loopealne vana tammemets ja saare-vahtra noor mets. Puittaimestiku hinnangus on väärtuslikumad puud ja puudegrupid välja toodud ja detailplaneeringu lahenduses hinnanguga arvestatakse.

Planeeringuala lähiümbrus on eeldatavalt olnud asustatud juba muinasajal. Detailplaneeringu käigus viidi läbi arheoloogilised eeluuringud (Muinasprojekt OÜ „Arheoloogilised uuringud Viimsi vallas Pärnamäe arheoloogilisel leiukohal“ 2021). Uuringu tulemuste põhjal tuvastati, et detailplaneeringu alal ning 1990. a läbi kaevatud tarandkalmete ümbruses väljaspool Pärnamäe tee 168 kinnistut arheoloogilist kultuurikihti ei ilmnenud ning ala mälestiseks tunnistamine ei ole vajalik. Siiski nähakse ette tarandkalmete alale vaba juurdepääs, milleks seatakse valla kasuks isiklik kasutusõigus. Pärnamäe tee 172 kinnistu lõunapoolses osas, planeeritava pos 2 kinnistul, on säilinud Peeter Suure Merekindluse kaitsepositsioonide kaevikuid, mis on olulised 20. sajandi alguse militaarajaloo sümbolid. Maa-ameti reljeefikaardilt on näha neli kaevikut, mis osaliselt kattuvad planeeritava sisetee ja hoonestusalaga. Maapinna reljeefi võib sellel krundil muuta vaid sissesõidutee ja hoonestusala alusel alal. Ülejäänud osas tuleb kaevikud säilitada looduslikuna krundi osana. Põhijoonisel on tähistatud ligikaudne ala, kus maapinda ehitustööde käigus mitte tõsta.

Detailplaneeringuga moodustatakse: kaks ridaelamumaa krunti (ER, 19800 m² ja 10010 m²), kaks muu loodusliku maa krunti (ML, 3964 m² ja 32958 m²), kaks kaitseotstarbelise metsa maa krunti (MK, 7676 m² ja 21063 m²), haljasala maa krunt (HP, 864 m²), kolm tee ja tänava maa krunti (LT, 2517 m², 1750 m² ja 130 m²) ning kergliiklusmaa krunt (LK, 628 m²).

Ridaelamumaa krundile suurusega 19800 m² planeeritakse ehitusõigus nelja põhihoone (kõrgus kuni 8,5 m) ja nelja abihoone (kõrgus kuni 5 m) püstitamiseks ehitisealuse pindalaga kokku kuni 1800 m², 10010 m² suurusele krundile planeeritakse ehitusõigus kahe põhihoone (kõrgus kuni 8,5 m) ja kahe abihoone (kõrgus kuni 5 m) püstitamiseks ehitisealuse pindalaga kokku kuni 900 m². Kokku kavandatakse 18 ridaelamuboksi, suuremale krundile 12, väiksemale 6. Planeeritavaid elamukrunte ei piirata täies ulatuses, seega jääb alles võimalus alal jalgsi liikuda. Põhijoonisel on tähistatud planeeritavate piirete asukoht, millega tuleb detailplaneeringu elluviimisel arvestada.

Pärnamäe teelt kostuva liiklusrüüa leevendamiseks planeeritakse teepoolsesse külge tummpiirded koos tiheda haljastusega (kaherealine hekk). 2021 koostatud Viimsi mürakaardi andmetel on elamukrundidel, alal, kuhu on planeeritud Pärnamäe teele lähemad hooned, müra normi piirides, kuid teepoolisel õuealal ületab müra pisut normi piiri, seega on vajalik müra tõkestamine.

Oluline planeeringulahenduses on asumisse viiv tee, mille kaudu saavad juurdepääsu planeeritavad ridaelamumaa krundid, olemasolevad elamukrundid (Pärnamäe tee 168 ja Pärnamäe tee 174) ning mille kaudu pääseb klindiservale ja edasi planeeritavat kergliiklusteed/treppi mööda klindiasangust alla, Mäealuse teele. Kõik planeeritavad teemaa krundid antakse üle Viimsi vallale. Kinnistustele teedele (POS 1 ja POS 2) nähakse ette isiklik kasutusõigus valla kasuks, mis POS 1 puhul tagab juurdepääsu Pärnamäe tee 174 kinnistule, samuti läbipääsu alast; POS 2 puhul aga ligipääsu tarandkalmete alale. Planeeritavale POS 8 nähakse ette isiklik kasutusõigus valla kasuks, mis tagab kergliiklustee/trepi avaliku kasutuse, samuti sademeveesüsteemi hooldusvõimaluse. Rohevõrgustiku alal asuvat loodusliku maa ning kaitsemetsa maa krundidel säilib olemasolev maakasutus ning sinna hoonestust ei kavandata.

Pärnamäe tee 174 kinnistu liitumiseks tehnovõrkudega (vesi, kanalisatsioon, side) näeb planeeringulahendus ette erinevad võimalused, sh veetrassiga liitumiseks on kaks ja kanalisatsioonitrassiga liitumiseks kolm alternatiivi. Detailplaneeringus on planeeritud servituudivajadus (tingimus olemasolevat Pärnamäe tee 174 juurdepääsuteed mitte sulgeda kuni

uue tee valmimiseni). Ka tänini puudub Pärnamäe tee 174 kinnistule juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt: juurdepääsutee kulgeb üle naaberkinnistu Pärnamäe tee 172 ning kinnistusraamatu andmetel Pärnamäe tee 174 kasuks servituuti seatud ei ole. Seega näeb planeeringulahendus ette võimalused arvamuse avaldajale tehnovõrkudega liitmiseks, mis oli tema sooviks detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal saadetud kirjas, samuti võimaldatakse talle ehitustööde aegne juurdepääs oma kinnistule. Omanikel on võimalik sõlmida vastav notariaalne leping ja kanda kitsendus kinnistusraamatusse. Hiljem tagab Pärnamäe tee 174 juurdepääsu POS 1 kinnistusisesele teele seatav isiklik kasutusõigus valla kasuks.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

Detailplaneeringuga kavandatav vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas piirkonnas on väikeelamute maa hajaasustusviisil (EHR), haljasmaa (H), põllumajandusmaa (MP) ja kaitsemetsa maa (KM). Detailplaneering teeb ettepaneku moodustada ridaelamu maa sihtotstarbega krundid üldplaneeringu järgsele väikeelamumaale hajaasustusviisil. Detailplaneeringus arvestatakse üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ tingimusi, kus ridaelamukruntide minimaalse suuruse arvutamise aluseks on võetud teemaplaneeringu peatükis 4.2 „Elamukrundi suurus valla mandriosas“ tulenev meetoodika. Ridamajade krundi miinimumpindalaks määratakse: sektsioonide arv x 0,5 x minimaalne lubatud uue üksikelamukrundi suurus m²-tes. Lähtuvalt eeltoodud meetoodikast on planeeritud elamukruntide suurused ning need vastavad üldplaneeringule.

Ala kompaktsel hoonestamisel on võimalik vastupidiselt üksikelamu kruntidele säilitada suuremad alad looduslike avamaastikena või haljasaladena, mis ei ole tarastatavad. Detailplaneeringus on planeeritavad piirete asukohad tähistatud. Kuigi elamuühikute arv on suurem, kui see oleks üksikelamukruntide puhul, on planeeringulahendusega tagatud väiksem hoonestusala ning ulatuslikum looduslikuna säiliv vaba ala ning pääs klindiservale.

Planeeringuga kavandatav maakasutus vastab teemaplaneeringule „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“. Ridaelamu maa krundid on ette nähtud rohelise võrgustiku puhveralale, kus teemaplaneeringuga on lubatud määrata üldplaneeringu kohane sihtotstarve – hajaasustusviisil väikeelamute maa. Planeeringuala, mis jääb klindialusel alal osaliselt rohelise võrgustiku koridori ja miljööväärtuslikule alale, eesmärk on kaitsta klindiastringut ja klindialusel alal paiknevaid pärandkultuurmaastikke – endisi põllu- ja karjamaid. Detailplaneering arvestab antud ala kaitse-eesmärkidega, nähes alale ette kaitseotstarbelise metsamaa ja loodusliku maa sihtotstarbe.

Kehtestatava detailplaneeringu elluviimisel ehitatakse klindipealsele alale hoonestus, mis paikneb suurtel kruntidel hajusalt ning on sujuvaks üleminekuks looduslikule keskkonnale. Planeeringu elluviimisel rajatakse Pärnamäe teed ja Mäealuse teed ühendav jalakäijate tee, mis on vajalik, et ühendada omavahel erinevaid, looduslikult eraldatud piirkondi. Kõrguste vahe on seal ca 25 m ning ühendusi liikumiseks väga vähe.

Detailplaneering lähtub valla arengu eesmärkidest ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringuga kavandatud.

Detailplaneering ja informatsioon menetluse läbiviimise kohta oli kogu menetluse vältel kättesaadav valla kodulehel: <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud>, samuti lisati detailplaneeringu menetluse käigus korduvalt materjale veebi ning edastatud lingi kaudu oli puudutatud isikutel võimalik materjalidega tutvuda. Kehtestatav detailplaneering ja selle

menetlust kajastav kirjalik dokumentatsioon, sealhulgas koopiad ajalehtedes ilmunud kuulutustest, kirjalikud teated puudutatud isikutele, vallavalitsuse korraldused ja kooskõlastused, on lisatud detailplaneeringu köitesse, mis asub Viimsi Vallavalitsuse arhiivis ja on huvilistele kättesaadav aadressil: Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, 74001.

Eeltoodust lähtudes ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 139, haldusmenetluse seaduse § 53 lõike 1 punktist 4 ja lõike 2 punktist 3, 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 vald, Pärnamäe küla, Pärnamäe tee 170 ja 172 ning Lubja küla, Niine kinnistute detailplaneering (Stuhh Arhitektuur OÜ, töö nr 2002).

1.1 Vallal on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud sõlmitud notariaalset lepingut nr 2119;

1.2 Vallal on õigus keelduda detailplaneeringu kohastele ehitistele kasutusloa andmisest, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud sõlmitud notariaalset lepingut nr 2119, milles on muuhulgas kokku lepitud detailplaneeringu elluviimise tegevuskavas.

2. Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti 23.09.2022 Tallinna notar Kätlin Aun-Janiski notaribüroos (notari ametitegevuse raamatu registri number 2119) võlaõiguslik leping kinnistu jagamise tulemusel tekkivate kinnistute tasuta võõrandamiseks ning sellega seonduvad kokkulepped taristu rajamiseks, võlaõiguslikud isikliku kasutusõiguse seadmise lepingud, isikliku kasutusõiguse seadmise leping, hüpoteegiga koormamise leping, asjaõiguslepingud ja kinnistamisavaldused (registreeritud valla dokumendiregistris nr 2-10.2/480).

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