



## VIIMSI VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Viimsi

20. oktoober 2021 nr 502

Metsakasti külas, Muuga tee, Nahka 2 ja Raudtee III (Põhja-Liiva kinnistu osas – III etapp) vahelise ala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine

#### Detailplaneeringu menetlus

Kinnistu Põhja-Liiva (89001:010:0500) detailplaneering algatati koos mitmete sama piirkonna kinnistutega Viimsi Vallavolikogu 19.01.2010 otsusega nr 4 „Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine: Muuga tee, Nahka 2 ja Raudtee III vaheline ala Metsakasti külas (kinnistud Nahka 3, Kaevu II, Sadula II, Sadula III, Rannaniidu I, Liiva II, Paraspõllu, Soone I, Mäealuse III, Aleksandri ning Lille)“. Detailplaneeringut koostati kuni planeeringu eskiislahenduse avaliku arutelu korraldamiseni kõikidele otsuses nimetatud kinnistutele ühiselt, pärast arutelu aga jätkati menetlusi eraldi ning mitmel kinnistul on detailplaneering tänaseks kehtestatud.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati puudutatud isikuid Viimsi Vallavalitsuse 25.01.2010 kirjaga nr 10-7/357 ning avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (veebruar 2010) ja „Harju Elu“ (5.02.2010). Detailplaneeringu eskiislahendust (hõlmas kõiki detailplaneeringu algatamise otsuses nimetatud kinnistuid) tutvustati 10.02.2011 toimunud avalikul arutelul. Arutelu toimumisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (28.01.2011) ja „Harju Elu“ (28.01.2011), puudutatud isikuid teavitati Viimsi Vallavalitsuse 31.01.2011 kirjaga nr 10-7/474.

Kinnistul Põhja-Liiva jätkati detailplaneeringu menetlust detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku (Huvitatud isik) 10.12.2018 avalduse alusel (registreeritud valla dokumendiregistris 11.12.2018 numbriga 10-10/6769). Huvitatud isikuga sõlmiti 16.12.2019 leping detailplaneeringu tehnilise koostamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks (registreeritud majanduslepingute registris 17.12.2019 numbriga 2-10.1/950) ja kokkulepe detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks, sh planeeritavate üldmaa ja teemaa kruntide vallale tasuta võõrandamiseks ja ehituskohustuste võtmiseks (registreeritud majanduslepingute registris 17.12.2019 numbriga 2-10.1/951).

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.

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 kooskõlastas detailplaneeringu tingimustega (10.03.2021 kiri nr 16-6/21-02084-002), kahega neist on detailplaneeringus arvestatud, kolmas tingimus puudutas kokkuleppe saavutamist raudteevaldajaga raudteeületuskoha rajamise suhtes. Raudteevaldaja AS

Milstrand (edaspidi ka Milstrand) detailplaneeringuga ei nõustunud, viidates üldplaneeringuga kavandatud eritasapinnalise ristmiku ehitamise ehitustehnilisele ja majanduslikule ebaotstarbekusele. Kuigi detailplaneeringuga polnud määratud ehitusõigust eritasapinnalise ristmiku ehitamiseks, sisaldas see siiski informatiivset viidet kehtivale üldplaneeringule. Detailplaneering nägi ette tee ja tänavamaa krundi moodustamise, mis pidi andma võimaluse 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 sel korral ei nõustunud AS Milstrand detailplaneeringuga, viidates asjaolule, et kavandatav ühendustee ei viiks kuhugi ja ka selle ehitamise korral tekiks inimestel võimalus pääseda hõlpsalt raudteele, mis ei ole raudteeohutuse seisukohast mõislik ega aktsepteeritav. Valla kolmandale kirjale, millega tehti ettepanek leida ühiselt osapooli rahuldav lahendus, AS Milstrand ei vastanud. Detailplaneeringut korrigeeriti kolmandat korda nii, et varasema teemaa krundi pos 2 sihtotstarve määrati looduslikuks maaks ning detailplaneeringuga ei kavandata raudtee kaitsevööndisse ühtegi ehitist. Selline lahendus arvestab raudteevaldaja seisukohti.

Detailplaneeringu koostamiseks on teostatud järgmised uuringud: „Planeeritava ala topogeodeetiline alusplaan tehnovõrkudega“, 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 kavandatav

Planeeritav ala, suurusega 19 937 m<sup>2</sup>, hõlmab hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistut Põhja-Liiva (89001:010:0500), mis kehtiva üldplaneeringuga on määratud elamumaaks. Planeeringuala asub Metsakasti küla kaguosas ning piirneb lõunast AS-le Milstrand kuuluva raudteega. Läänes ja põhjas on planeeritud elamukrundid, millest osad on hoonestatud, idast külgneb planeeringuala Maahaldja haljakuga. Planeeringuala puhul on tegu ühtlaselt tasase reljeefiga loodusliku rohumaaga, kus kõrghaljastust ei kasva, kaguosas väljaspool planeeringuala kinnistut asub kraav.

Detailplaneeringuga jagatakse planeeringuala kuueks krundiks ning moodustatakse kolm elamumaa sihtotstarbega krunti, suurustega vahemikus 2 949 m<sup>2</sup> kuni 3 397 m<sup>2</sup>, ja kolm loodusliku maa krunti. Elamukruntidele määratakse 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. Suurim lubatud ehitisealune pind on kolme sektsiooniga ridaelamul 600 m<sup>2</sup>, nelja sektsiooniga ridaelamul 800 m<sup>2</sup>, suletud brutopind vastavalt 1 200 m<sup>2</sup> ja 1 600 m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringuga on määratud hoonete põhilised arhitektuurinõuded, sh välisviimistlusmaterjalide loetelu ja nende kasutamise viis. Hoonete katusekalle on lubatud vahemikus 0° - 45°, mis annab võimaluse ehitada lame-, viil- või kaldkatusega hoone, kuid

detailplaneeringus on tingimus, et kõigil kolmel hoonel peavad olema sama kaldega katused. Massiivpiire on keelatud.

Detailplaneeringuga on antud haljastuse ja heakorrastuse põhimõttelised lahendused ning keskkonnakaitselised meetmed, sh radoonihust ja müratasemetest tulenevad abinõud. Samuti on lahendatud kruntide tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ja liikluskorraldus. Detailplaneering käsitleb ka kuritegevuse ennetamise abinõusid ning teeb ettepaneku riskide vähendamiseks.

#### Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Detailplaneering vastab liigilt üldisematele planeeringutele.

Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu<sup>1</sup> kohaselt asub planeeringuala väikeelamute maa ja kaitsehaljastuse maa juhtotstarbega alal, detailplaneeringuga kavandatavate kruntide maakasutuse sihtotstarbed on väikeelamute maa ja looduslik maa. Lisaks on üldplaneeringuga antud asukohas kavandatud põhja-lõunasuunaline tee, mis on mõeldud ühendama raudteega eraldatud territooriumid, kuid käesoleva detailplaneeringuga teed ei planeerita. Tee ehitamise vajaduse tekkimisel lahendatakse selle ehitusõigus koostöös raudtee valdajaga eraldi menetluses.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“<sup>2</sup> kohaselt on planeeringuala asukohas lubatud kolme boksiga ridaelamukrundi vähim lubatud suurus 1 800 m<sup>2</sup>, nelja boksiga ridaelamukrundi 2 400 m<sup>2</sup>, detailplaneeringuga kavandatud elamukruntide suurused jäävad vahemikku 2 949 m<sup>2</sup> kuni 3 397 m<sup>2</sup>, seega vastavad kruntide suurused 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 abihooneid rajada ei ole lubatud.

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“<sup>3</sup>, kuivõrd planeeringualal ei esine rohevõrgustiku elemente.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud liigilt üldisemate planeeringutega, samuti on täidetud planeerimisseadusega detailplaneeringu menetlusele kehtestatud 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.

<sup>1</sup> 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>

<sup>2</sup> 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](https://www.viimsivald.ee/public/ww_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf)

<sup>3</sup> 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](https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi_RV_VM_tp_kehtestamisele.JPG)

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 134 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktist 2:

1. Võtta vastu Metsakasti külas, Muuga tee, Nahka 2 ja Raudtee III (Põhja-Liiva kinnistu osas – III etapp) vahelise ala detailplaneering (Linnaruumi OÜ töö nr 14/10, põhijoonise kuupäev 17.09.2021) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek. Detailplaneeringuga moodustatakse kolm elamumaa sihtotstarbega krunti (2 949 m<sup>2</sup>, 3 021 m<sup>2</sup> ja 3 397 m<sup>2</sup>) ja kolm loodusliku maa krunti (983 m<sup>2</sup>, 4 764 m<sup>2</sup> ja 4 823 m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup>, 4-sektsiooniga ridaelamul 800 m<sup>2</sup>, suletud brutopind on vastavalt 1 200 m<sup>2</sup> ja 1 600 m<sup>2</sup>.

2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Merit Renlund  
õigusosakonna juhataja  
vallasekretäri ülesannetes