



VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

20. oktoober 2021 nr 503

Laiaküla, kinnistute Käära tee 46 ja Uus-Kopli detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine

Detailplaneeringu menetlus

Kinnistute Käära tee 46 (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), eesmärgiga muuta osaliselt alal kehtivat Kopli I maaüksuse detailplaneeringut (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.06.2000 otsusega nr 139) ja jagada kinnistu Käära tee 46 kolmeks elamukrundiks ning moodustada tee ja tänavamaa kasutamise sihtotstarbega krunt, mis kehtiva detailplaneeringu kohaselt oli tootmismaa sihtotstarbega kinnistu 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. Lepingu kohaselt kohustub detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik andma detailplaneeringuga moodustatavad teemaa krundid tasuta vallale ja enne omandi üleminekut tagama tähtjatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse planeeringuala tee avalikuks kasutamiseks.

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 kavandata

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 kaetud kõrghaljastusega, dendroloogilise hinnangu kohaselt säilitamist vääri vaid puid planeeringuala ehitusõigusega hõlmatud osal ei kasva, puud on määratud III – V väärtusklassi. Planeeringuala põhjaosas asub looduslik astang, maapinna kõrguste vahe on keskmiselt 7,0 meetrit. Hooneid planeeringualal ei ole.

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

Detailplaneeringuga on planeeritud kolm elamumaa sihtotstarbega krunti ning kaks tee ja tänavamaa krunti, elamukruntide suurused jäävad vahemikku 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 juhtotstarbega alal (EV), detailplaneeringuga kavandata kruntide maakasutuse sihtotstarve on 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>

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 aga on puhveralal asuvate kruntide hoonestamine lubatud, kui see on üldplaneeringuga ette nähtud.

Vastuvõetav detailplaneering lähtub valla arengueesmärkidest ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringuga kavandatud, milleks on elamuala planeerimine selleks üldisema planeerimisdokumendiga kehtestatud asukohas. Vastuvõetav detailplaneeringu lahendus sobitub piirkonna olustikku, 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 planeerimiseseadusega 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.

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 Laiakülas, kinnistute Käära tee 46 ja Uus-Kopli detailplaneering (Hedolink OÜ töö nr 03-17, põhijoonise kuupäev 10.06.2020) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek. 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 (suurim lubatud kõrgus 5,0 meetrit), maa-aluseid korruseid ei ole planeeritud. Suurim lubatud ehitisealune pind on 300 m².

2. Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti 14.09.2021 Tallinna notari Kätlin Aun-Janisk notaribüroos võlaõiguslik leping kinnistu jagamise tulemusel tekkivate kinnistute

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

tasuta 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 planeeringuala tee avalikuks kasutamiseks.

3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Merit Renlund
õigusosakonna juhataja
vallasekretäri ülesannetes