



VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

1. detsember 2021 nr 610

Metsakasti küla, kinnistu Osvaldi
detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule
väljapanekule esitamine

Detailplaneeringu menetlus

Kinnistu Osvaldi (89001:010:0371) detailplaneeringu algatamise ettepaneku tegi maaomanikule vald, et planeeringumenetluses kokku leppida planeeringualale jääva Riiasöödi tee lõigu avaliku kasutamise tingimustes, teemaa laiendamises ja kergliiklustee ehitamises eraomandis olevale kinnistule.

26.04.2021 sõlmiti planeeringuala kinnisasja omanikega leping detailplaneeringu avalikes huvides elluviimise kohta (registreeritud valla dokumendiregistris 27.04.2021 numbriga 2-10.1/270). Lepinguga võttis kinnistu omanik kohustuse anda detailplaneeringuga moodustatavad transpordimaa krundid orienteeruva koondpindalaga 2 219 m² pärast kruntide moodustamist tasuta valla omandisse. Vald nõustus kinnistu omaniku huvides planeeritavale alale moodustama ühe kaksikelamukrundi. Detailplaneeringuga muudetakse alal kehtivat Metsakasti III katastriüksuse detailplaneeringut (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 12.10.1999 otsusega nr 134).

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 algatati Viimsi Vallavalitsuse 05.05.2021 korraldusega nr 197.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (21.05.2021) ja „Harju Elu“ (21.05.2021), puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 17.05.2021 kirjaga nr 10-10/2686.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasja omanikega ja tehnovõrkude valdajatega (Imatra Elekter AS, Viimsi Vesi AS, Elering AS, valla ehitus- ja kommunaalosakond (sademevesi) ja Radionet OÜ, detailplaneering kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästkeskusega (27.09.2021 digiallkiri).

Detailplaneeringu koostamiseks on teostatud järgmised uuringud: „Maa-ala plaan tehnovõrkudega“, OÜ TOPP Geodeesia (töö nr GD-19-462, 14.10.2019).

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Planeeritava ala suurus on 5 935 m² ja see hõlmab hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistut Osvaldi (89001:010:0371). Planeeringuala asub Metsakasti küla loodeosas ning on kahelt poolt ümbritsetud hoonestatud elamukvartalitega (Kesaniidu tee ja Riiasöödi tee äärsed kvartalid). Põhjast piirneb planeeringuala kinnistutega Kesaniidu tee 14 ja Kesaniidu tee 23, idast kinnistuga Jaanilille, lõunast Heinamaa teega ja läänest kinnistuga Lauri. Kõrghaljastust esineb planeeringualal vähe (kasvavad üksikud puud), krunti läbib kõrgepinge õhuliin.

Detailplaneeringuga jagatakse planeeringuala neljaks krundiks ning moodustatakse kaks tee- ja tänavamaa krunti (LT – 465 m² ja 1 754 m²), üks loodusliku maa krunt (HL – 1 594 m²) ja üks kaksikelamukrunt (EPk – 2 124 m²). Tee ja tänavamaa krundid antakse tasuta valla omandisse.

Elamukrundile määratakse ehitusõigus ühe põhihoone (kaksikelamu) ja kahe abihoone ehitamiseks. Põhihoone on lubatud ehitada kahe maapealse korrusega ja ühe maa-aluse korrusega, suurima lubatud kõrgusega ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest 8,5 meetrit. Abihooned on ühe maapealse korrusega, suurima lubatud kõrgusega 5,0 meetrit. Abihoone ehitisealune pind ei või olla suurem kui 20 m². Hoonestusala kaugus naaberkruntide piiridest on 7,5 meetrit, abihoonetele on määratud eraldi hoonestusala, mille kaugus naaberkruntide piiridest on 4,0 meetrit. Krundi suurim lubatud ehitisealune pind on 400 m², suletud brutopind 1 000 m².

Detailplaneeringuga on määratud hoonete põhilised arhitektuurinõuded, välisviimistlusmaterjalidele detailplaneeringuga piiranguid ei seata, küll aga ei ole välisseinte viimistluses lubatud kasutada ümarpalki.

Piirete lahendused tuleb anda koos elamu ehitusprojektiga, suurim lubatud piirde kõrgus on detailplaneeringuga määratud 1,5 meetrit.

Detailplaneeringuga on lisaks määratud keskkonnakaitselised abinõud, sh haljastuse lahendamise põhimõtted ja radooniohust tulenevad nõuded, samuti on lahendatud elamukrundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ja liikluskorraldus ning antud soovitusel kuritegevuse riskide vähendamiseks.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Detailplaneering vastab liigilt üldisematele planeeringutele.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu¹ kohaselt asub planeeringuala väikeelamute maa (EV) ja loodusliku rohumaa (AH) juhtotstarbega alal. Detailplaneeringuga moodustatavate kruntide maakasutuse sihtotstarvete määramisel arvestatakse üldplaneeringu kohaste maakasutuse juhtotstarvetega.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“² kohaselt on planeeringuala asukohas lubatud kaksikelamu ehitamine elamukrundile, mille suurus on minimaalselt 1 800 m², krundi suurim lubatud täisehitus on 25%, kaksikelamu suurim lubatud kõrgus on 8,5 meetrit, põhihoone lubatud ehitusala kaugus

¹ Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1): https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi_YP_2012_Kataster.pdf

² Üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32): https://www.viimsivald.ee/public/vw_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf

naaberkrundi piirist on 7,5 meetrit ja piirde suurim lubatud kõrgus on 1,5 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, kuivõrd planeeringualal ei esine rohevõrgustiku elemente.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud liigilt üldisemate planeeringutega, samuti on täidetud planeerimisseadusega detailplaneeringu menetlusele ettenähtud nõuded. Detailplaneering on koostatud vastavat pädevust omava isiku poolt ja on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega (antud juhul Päästeameti Põhja Päästkeskusega). Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajatega, planeeritava kinnisasja omanikega ja naaberkinnisasjade omanikega. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele. Vastuvõetava detailplaneeringuga viiakse ellu üldplaneeringut.

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, kinnistu Osvaldi detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ projekt nr 11-19, põhijoonise kuupäev 11.08.2021) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek. Detailplaneeringuga moodustatakse kaks tee- ja tänavamaa krunti (465 m² ja 1 754 m²), üks loodusliku maa krunt (1 594 m²) ja üks kaksikelamukrunt (2 124 m²) ning määratakse elamukrundi ehitusõigus ühe kaksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks. Kaksikelamu maapealsete korruste arv on kaks (suurim lubatud kõrgus 8,5 meetrit), lubatud on ka üks maalune korrus, abihoonetel üks maapealne korrus (suurim lubatud kõrgus 5,0 meetrit). Krundi suurim lubatud ehitisealune pind on 400 m², suletud brutopind 1 000 m², abihoone on lubatud ehitada kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Alar Mik
abivallavanem vallavanema ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)

Merit Renlund
õigusosakonna juhataja
vallasekretäri ülesannetes

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