

# VIIMSI VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Viimsi

4. november 2020 nr 674

Pärnamäe küla, kinnistu Kesk-Kaare tee 75  
detailplaneeringu kehtestamine

### Detailplaneeringu menetlus

Käesoleva korraldusega kehtestatav detailplaneering algatati Vallavolikogu 10.02.2004 otsusega nr 24 kehtestatud „Männiku I, II, III ja Künka II maaüksuste detailplaneeringu“ osaliseks muutmiseks, planeeritava kinnisasja omanike Julia Poljuhhova ja Igor Poljuhhovi (Huvitatud isik) 4.04.2019 avalduse alusel (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/1481) Viimsi Vallavalitsuse 18.06.2019 korraldusega nr 369.

Enne detailplaneeringu algatamise korralduse vastuvõtmist sõlmiti 2.05.2019 Huvitatud isikuga kokkulepe detailplaneeringu tehnilise koostamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks (registreeritud valla majanduslepinguste registris numbriga 2-10.1/447). Kokkuleppe kohaselt kohustus Huvitatud isik tellima detailplaneeringu koostamise ja kandma kõik detailplaneeringu tehnilise koostamisega kaasnevad kulud.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (16.08.2019) ja „Harju Elu“ (28.06.2019), puudutatud isikutele edastati teave vallavalitsuse 23.07.2019 kirjaga nr 10-10/3088."

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgmised uuringud: OÜ AdreGeo „Maa-ala plaani mõõdistus“ (15.03.2019 töö nr 050319) ja Radoonitõrjekeskus „Kesk-Kaare tee 75, Viimsi radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest“ (19.07.2019).

Detailplaneering koostati koostöös planeeritava kinnisasja omanikega ja planeeringuala naaberkinnisasjade omanikega ning tehti koostööd tehnovõrkude valdajatega (AS Viimsi Vesi; Imatra Elekter AS; Adven Eesti AS). Detailplaneering edastati tutvumiseks ja arvamuse andmiseks ka planeeritava kinnistuga piirneva kinnistu Kesk-Kaare tee L9 omanikule Fuxia Holdings OÜ, kes arvamust ei esitanud. Küll aga esitasid 17.02.2020 ühisarvamuse OÜ Aragvi Grupp ja OÜ Aleon Tehnika, milles edastati, et *veetorud ja kanalisatsioonitorud, mis varustavad kinnistut Kesk-Kaare tee 75 veega ja tagavad kanalisatsiooni toimimise, kuuluvad OÜ-le Aragvi Grupp. Gaasitorustik, mis varustab kinnistut Kesk-Kaare tee 75 gaasiga, kuulub OÜ-le Aleon Tehnika. Kui kinnistu Kesk-Kaare tee 75 omanikud maksavad OÜ-le Aragvi Grupp ja OÜ-le Aleon Tehnika alusetu rikastamise kompensatsiooni, on OÜ Aragvi Grupp ja OÜ Aleon Tehnika nõus kinnistu Kesk-Kaare tee 75 detailplaneeringu kooskõlastama.*

Detailplaneering kooskõlastati PlanS § 127 lõike 1 alusel valitsusasutusega (antud juhul Päästeametiga – Viktoria Tilk 10.12.2019 digiallkiri), muid ettepanekuid ja arvamusi käsitleti menetluses arvamuseks, mida ei loeta detailplaneeringu kooskõlastamata jätmiseks. Seega detailplaneeringu vastuvõtmisel arvestas vald OÜ Aragvi Grupp ja OÜ Aleon Tehnika detailplaneeringu kooskõlastamisest keeldumist arvamuseks, mis ei saanud olla takistuseks kinnistu Kesk-Kaare tee 75 detailplaneeringu vastuvõtmisele ja avalikule väljapanekule esitamisele. Ühtlasi täiendati detailplaneeringu seletuskirja punkti 3.2 „Planeeringu realiseerimise

tegevuskava“, mis näeb ette, et pärast detailplaneeringu kehtestamist ja enne ehitusloa väljastamist peavad olema seatud kõik vajalikud eraõiguslikud asjaõigused ja/või avalikõiguslikud kitsendused (sundvaldused) kinnistu Kesk-Kaare tee 75 kommunikatsioonidega ühendamiseks ja teenindamiseks.

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 25.03.2020 korraldusega nr 174 ja perioodil 3.07.2020 – 20.07.2020 korraldati detailplaneeringu tutvustamiseks avalik väljapanek. Avaliku väljapaneku teade avaldati ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (19.06.2020) ja „Haru Elu“ (19.06.2020), puudutatud isikutele edastati teave vallavalitsuse 15.06.2020 kirjaga nr 10-10/3381. Avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta kirjalikke arvamusi ega ettepanekuid.

### Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Planeeritav ala hõlmab Pärnamäe külas 1 440 m<sup>2</sup> suurust hoonestamata elamumaa sihtotstarbega krundi aadressiga Kesk-Kaare tee 75 (89001:010:2423). Planeeringuala asub küla keskosas väljakujunenud hoonestusega elumupiirkonnas, planeeringuala ümbritsevad järgmised üksikelamukrundid: Kesk-Kaare tee 73 (89001:010:2422), Kesk-Kaare tee 77 (89001:010:2424), Kesk-Kaare tee 81 (89001:010:2426) ja kinnistu Mäe (89001:010:0685), kuhu on Viimsi Vallavolikogu 16.06.2020 otsusega nr 39 kehtestatud detailplaneering üksikelamukruntide moodustamiseks ja ehitusõiguse määramiseks üksikelamute ehitamiseks. Juurdepääs planeeringualale toimub Kesk-Kaare tee L9 (89001:010:2441) kinnistult, mis piirneb planeeritava kinnistuga loodest ja on osaliselt eraomandis. Käesoleva korraldusega kehtestatava detailplaneeringuga muudetakse osaliselt Viimsi Vallavolikogu 10.02.2004 otsusega nr 24 kehtestatud Männiku I, II, III ja Künka II maaüksuste detailplaneeringut.

Planeeritava krundi maapind on tõusva reljeefiga põhja suunas, maapinna kõrgusmärkide vahe on ca 1,4 meetrit. Krunt on korrapärase kujuga, hoonestust krundil ei ole, kõrghaljastust esineb vähe (mõni kuusk ja üksikud lehtpuud). Kõrghaljastus, mis põhiliselt paikneb krundi servades, on detailplaneeringuga kohustus säilitada.

Käesoleva korraldusega kehtestatav detailplaneering koostati eesmärgiga suurendada kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitisealust pinda 110 m<sup>2</sup>-lt 288 m<sup>2</sup>-ni. Kuivõrd elamukvartali lõunapoolne osa, kus on lubatud kahekorruselised elamud, jääb planeeritava krundiga võrreldes madalama reljeefiga alale, ning põhja poolt avanevad Tallinna panoraamile unikaalsed kaugvaated, on osadele kruntidele, sh Kesk-Kaare tee 75 krundile, lubatud ehitada ühekorruselised hooned. Kuivõrd ruumivajadus kaasaegses elamus on suurem, kui mahutab 110 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hoone – eriti arvestades, et elamu võib ehitada vaid ühekorruselisena –, oli vajalik kehtivat detailplaneeringut muuta ja suurendada hoone ehitisealust pinda. Kaugvaadete säilitamiseks hoonete korruselisust käesoleva detailplaneeringuga ei suurendatud, kuid detailplaneering võimaldab ehitada krundile täiendavalt abihoone, mida seni kehtinud detailplaneering ei võimaldanud.

Hoonestusala kaugus naaberkruntide piirist põhihoone ehitamiseks on 7,5 meetrit, abihoone võib paikneda 5,0 meetri kaugusel. Üksikelamukrundi suurim lubatud ehitisealune pind on 288 m<sup>2</sup>, hoonete suurim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast katuseharja peale on 5,0 meetrit (üks maapealne korrus). Katusekalde vahemik on 0-15°, piirde suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit.

Detailplaneeringuga on määratud põhilised arhitektuurinõuded, liikluskorraldus ja parkimine, samuti keskkonnakaitse abinõud. Detailplaneeringuga on lahendatud krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ja määratud tuleohutusnõuded ning turvaabinõud.

## Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

Detailplaneering vastab liigilt üldisematele planeeringutele. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu<sup>1</sup> kohaselt asub planeeringuala väikeelamute maa juhtotstarbega alal tiheasustuses, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering. Detailplaneeringuga kavandatava krundi maakasutuse sihtotstarve on väikeelamute maa.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“<sup>2</sup> kohaselt on planeeringuala asukohas lubatud üksikelamu ehitamine elamukrundile, mille suurus on vähemalt 1 500 m<sup>2</sup>. Planeeritava krundi suurus 1 440 m<sup>2</sup> jääb küll alla teemaplaneeringuga sätestatud miinimumsuuruse, kuid teemaplaneeringus toodud miinimumsuurust rakendatakse juhul, kui see pole määratud teisiti enne teemaplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringuga. Kuivõrd planeeritav krunt moodustati Viimsi Vallavolikogu 10.02.2004 otsusega nr 24 kehtestatud „Männiku I, II, III ja Künka II maaüksuste detailplaneeringu“ alusel, ei rakendu sellele 13.09.2005 kehtestatud teemaplaneeringu säte krundi miinimumsuuruse osas.

Teiste teemaplaneeringust tulenevate nõuetega on detailplaneeringus arvestatud, nt üksikelamukrundi suurim lubatud täisehitus on 20%, detailplaneeringuga määratud ehitisealune pind 1 440 m<sup>2</sup> suurusel krundil on 288 m<sup>2</sup>, mis vastab teemaplaneeringule, põhihoone lubatud ehitusala kaugus naaberkrundi piirist on 7,5 meetrit, piirde suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit jms.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik“<sup>3</sup> kohaselt ei paikne planeeritaval krundil rohevõrgustiku elemente.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud liigilt üldisemate planeeringutega, samuti on täidetud planeerimisseadusega detailplaneeringu menetlusele ettenähtud nõuded, sh on detailplaneeringu algatamisest avalikkust ja puudutatud isikuid nõuetekohaselt teavitatud. Detailplaneering on koostatud vastavat pädevust omava isiku poolt ja on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega.

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd planeeritava kinnisasja omanikega ja naaberkinnisasja omanikega. Detailplaneering vastab üldplaneeringule, teistele õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele, Detailplaneeringu lahendus sobitub piirkonda ega moonuta ümbritsevat keskkonda. Detailplaneeringu lahendus järgib üldplaneeringu elluviimise eesmärki ning on kooskõlas valla arengusuundade ja -eesmärkidega.

Kuivõrd detailplaneering on üldplaneeringu kohane ja avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta ühtegi arvamust, siis planeerimisseaduse § 138 lõike 2 kohaselt ei pidanud detailplaneeringut esitama Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks ning vallavalitsus võib detailplaneeringu kehtestada.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 139 lõikest 1 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17

---

<sup>1</sup> Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1): [https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi\\_YP\\_2012\\_Kataster.pdf](https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi_YP_2012_Kataster.pdf)

<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 „Miljöövärtuslikud 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)

„Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktist 2 ning arvestades, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele:

1. Kehtestada Viimsi vallas, Pärnamäe külas, Kesk-Kaare tee 75 detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ töö nr 07-19, põhijoonise kuupäev 21.10.2020). Detailplaneeringuga määratakse 1 440 m<sup>2</sup> suuruse elamumaa sihtotstarbega krundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks. Krundi suurim lubatud ehitisealune pind on 288 m<sup>2</sup>, Üksikelamu ja abihoone suurim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast katuseharja peale on 5,0 meetrit (üks maapealne korrus).
2. Korraldus jõustub teatavastegemisest.
3. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Illar Lemetti  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Helen Rives  
vallasekretär