



## VIIMSI VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Viimsi

22. märts 2023 nr 83

Viimsi alevik, kinnistu Uus-Pärnamäe  
detailplaneeringu kehtestamine

#### Detailplaneeringu menetlus

15.03.2018 esitas kinnistu Uus-Pärnamäe omanik Ypsilon Holdings OÜ esindaja Rene Arbeiter avalduse (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/1472) detailplaneeringu algatamiseks kinnistule elamukvartali planeerimiseks, vastavalt kehtivates üldplaneeringutes määratud nõuetele ja Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus määratud maakasutse juhtotstarbele.

06.03.2019 sõlmiti detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga leping detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks ning 25.03.2019 sõlmiti detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga haldusleping detailplaneeringu rahastamise ja koostamise õiguste üleandmiseks (registreeritud valla majanduslepingute registris 26.04.2019 nr 2-10.1/333).

Detailplaneering algatati Viimsi Vallavalitsuse 12.03.2019 korraldusega nr 141.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (22.03.2019) ja „Harju Elu“ (22.03.2019), kaasatud isikuid teavitati vallavalitsuse 22.03.2019 kirjaga nr 10-10/1252, informatsioon detailplaneeringu algatamise kohta avaldati valla kodulehel <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud/algatatud-detailplaneeringud>.

Detailplaneeringu ala naaberkinnistute omanikud esitasid 26.03.2019 ja 18.06.2019 detailplaneeringu eskiislahenduse kohta kirjalikke arvamusi ja selgitavaid küsimusi, vallavalitsus vastas arvamustele vastavat 26.03.2019 e-kirjaga (registreeritud valla dokumendiregistris 26.03.2019 nr 10-10/1314-1) ja Viimsi Vallavalitsuse 19.07.2019 kirjaga nr 10-10/2473-2.

27.06.2019 korraldati detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks avalik arutelu, sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (07.06.2019) ja „Harju Elu“ (07.06.2019), kaasatud isikuid teavitati vallavalitsuse 8.02.2016 kirjaga nr 10-10/2473. Teave avaliku arutelu toimumise kohta avaldati lisaks valla kodulehel <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud/eskiisid-avalikul-valjapanekul>

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasja omanikega ja planeeringuala naaberkinnisasjade omanikega ning tehnovõrkude valdajatega (Imatra Elekter AS, AS Viimsi

Vesi, Elektrilevi OÜ), detailplaneering kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästkeskusega (15.01.2020 digiallkiri) ning Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametiga (17.12.2019 kiri nr 16-6/19-3352-002).

02.11.2020 sõlmiti Tallinna notar Priidu Pärna notaribüroos võlaõiguslik leping kinnistu jagamise tulemusel tekkivate kinnistute tasuta vallale võõrandamiseks, detailplaneeringu kohase taristu rajamiseks detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku kulul ja kokkulepe detailplaneeringu elluviimisega kaasnevate kaudsete kulude hüvitamiseks (notari ametitegevuse raamatu registrinumber 4088, registreeritud valla notariaallepingute registris 4.11.2020 nr 2-10.2/552).

Viimsi Vallavalitsuse 18.11.2020 korraldusega nr 711 võeti detailplaneering vastu ja 28.12.2020 kuni 15.01.2021 toimus detailplaneeringu avalik väljapanek.

Detailplaneeringu avalikust väljapanekust teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (04.12.2020) ja „Harju Elu“ (04.12.2020), kaasatud isikuid teavitati vallavalitsuse 11.12.2020 kirjaga nr 10-10/7416. Informatsioon detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise kohta ja detailplaneering koos olulisemate lisadega avaldati lisaks valla kodulehel <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud/vastu-voetud-ja-avalikul-valjapanekul>.

Avalikul väljapanekul esitati detailplaneeringu kohta kokku viis kirjalikku arvamust, neist ühel oli 52 allkirja (samasisuline kiri esitati paberil ja digitaalselt korduvate allkirjadega). Vald vastas arvamuste esitajatele kirjalikult ning põhjendas valitud planeeringulahendusi. Seoses pandeemiast põhjustatud piirangutega korraldati detailplaneeringu tulemuste avalik arutelu piirangute leevendamise järel 21.06.2021 Viimsi Raamatukogus. Avaliku arutelu korraldamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (04.06.2021) ja „Harju Elu“ (04.06.2021), detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvamusi esitanud isikuid ja kaasatud isikuid teavitati vallavalitsuse 03.06.2021 kirjaga nr 10-10/3070.

Kuna osadele detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvamusi esitanud isikutele ei sobinud aruteluks riigipüha eelne päev, ja kuivõrd eriarvamuste suhtes esimesel avalikul arutelul kokkuleppele ei jõutud, siis otsustati detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvamustele allkirju kogunud isiku avalduse alusel avalikku arutelu korrata. Teine avalik arutelu toimus 24.08.2021, sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (09.07.2021) ja „Harju Elu“ (09.07.2021), detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvamusi esitanud isikuid ja kaasatud isikuid teavitati vallavalitsuse 06.08.2021 kirjaga nr 10-10/4056.

Teisel avalikul arutelul jõuti kokkuleppele loobuda Nelgi tee pikendamisest ja sulgeda Nelgi tee ots elamukruntidega ning muuta haljasala asukoht planeeringuala idaservast planeeringuala lääneserva, Meelespea tee äärde. Arutelul lepitati kokku, et kompromissi osas saavad arvamuste esitajad saata vallale hiljemalt 24.09.2021 omapoolsed kompromissettepanekud ning vald kaalub siis täiendavalt detailplaneeringu lahenduse muutmist. Mainitud kuupäeval laekus 53 allkirjaga kompromissettepanek planeeringulahendusega nõustumiseks ning planeerimiskomisjoni 30.09.2021 koosolekul protokolliti seisukoht ettepaneku esitajate arvamusega osalise arvestamise kohta. Detailplaneeringu seletuskirja ja jooniseid korrigeeriti planeerimiskomisjoni vastava protokolliga alusel (täpsemad korrektuurid on kirjeldatud käesoleva otsuse peatükis „Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks“).

19.01.2022 laekus osadelt arvamuste esitajatelt (53 allkirja) „elanike lõplik seisukoht seoses detailplaneeringu muudatuste ja eskiisiga“, kuid võttes arvesse, et esitatud seisukohas puudus üheselt mõistetav selgus detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud arvamustest loobumise

kohta, esitati detailplaneering planeerimisseaduse § 138 lõike 1 alusel riigihalduse ministrile järelevalve läbiviimiseks ja detailplaneeringule heakskiidu andmiseks.

Riigihalduse minister kontrollis detailplaneeringu vastavust õigusaktidele ja kuulas ära detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikud, kelle arvamusi detailplaneeringu koostamisel ei arvestatud, ja kohaliku omavalitsuse ning andis 10.03.2022 kirjaga nr 14-11/935-4 (registreeritud valla dokumendiregistris nr 10-10/443-2) heakskiidu detailplaneeringule.

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgmised uuringud: Uus-Pärnamäe topo-geodeetiline aluskaart M 1:500 (OÜ Optiset töö nr V-2257-19, 18.04.2019) ja „Uus-Pärnamäe kinnistu haljastuse hinnang“ (OÜ Sfäär Planeeringud töö nr 19/1, Tallinn 05.09.2019).

### Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandata

Detailplaneeringu alasse on hõlmatud 3,82 hektari suurune hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu Uus-Pärnamäe (89001:010:0760), mis asub Viimsi aleviku lõunaosas ning paikneb Miiduranna-Muuga raudtee ja Soosepa raba vahelisel alal. Idast piirneb planeeringuala kinnistuga Pärnamäe tee 153 (89001:001:1398, maatulundusmaa), läänest Meelespea tee ääres asuvate hoonestatud üksikelamukruntidega. Planeeringuala kinnistu on ida-lääne suunaliselt pikaksvenitatud kujuga (pikkust keskmiselt 350 meetrit, laiust keskmiselt 105 meetrit), maapinna reljeef on valdavalt osas suhteliselt tasane, kuid kinnistu idaosas, kus nõukogude perioodi lõpus teostati kaevamistöid liiva ja kruusa väljavõtuks, on maapind madalam ja raba serva poolses osas on osaliselt pinnasevall. Vähesel määral kasvab kinnistul kõrghaljastust, ülekaalukas osas aga on maa-ala lage (looduslik rohumaa). „Uus-Pärnamäe kinnistu haljastuse hinnang“ tõi välja, et alal on üks säilitamist väärt suurem tamm, mis planeeringu lõpplahenduses jääb avalikule haljasalale ja tuleb säilitada. Detailplaneeringut ei ole kinnistule varem kehtestatud, kuid alale on rajatud Nelgi tee lõpu osa ja Meelespea tee. Planeeritavat ala läbivad olemasolevad kõrgepinge õhuliinid.

Käesoleva korraldusega kehtestatava detailplaneeringuga jagatakse 38 243 m<sup>2</sup> suurune kinnistu kruntideks. Detailplaneeringu alusel moodustatakse üks haljasala maa krunt (H), suurusega 2 862 m<sup>2</sup>, üks põllumajandusmaa krunt (M), suurusega 2 639 m<sup>2</sup>, viis teemaa krunti (L) ja seitseteist ehitusõigusega üksikelamukrunti (EP), suurustega vahemikus 1 204 m<sup>2</sup> kuni 1 669 m<sup>2</sup>. Lisaks moodustatakse planeeringuala naaberkinnistute Nelgi tee 28 ja Nelgi tee 30 kõrvale kaks väikest ehitusõigusega elamumaa sihtotstarbega maaüksust (pos nr 23 (270 m<sup>2</sup>) ja pos nr 24 (53 m<sup>2</sup>)), mis on võimalik liita kõrvalasuvate üksikelamukruntidega.

Planeeringualast planeeritakse 8% (2 862 m<sup>2</sup>) üldmaaks, 7% (2 639 m<sup>2</sup>) maatulundusmaaks / haljasmaaks, 26% (10 044 m<sup>2</sup>) transpordimaaks ja 59% (22 689 m<sup>2</sup>) elamumaaks.

Planeeringuala lääneosas on moodustatud 2 862 m<sup>2</sup> suurune haljasala krunt, mis on rohevõrgustiku mikrokoridori osa ja kuhu muuhulgas võib rajada maastikuarhitektuurilisi pinnavorme ning laste mänguväljaku vms vaba-aja veetmisega seotud rajatise, mille suurim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast on 5,0 meetrit. Haljasala krunti ei ole lubatud piirdega piirata, küll aga on lubatud hekkide rajamine. Krunt on avalikult kasutatav ja see antakse tasuta valla omandisse.

Planeeringuala idaosas on enne detailplaneeringu kehtestamist vallavalitsuse nõudel muudetud 25 meetri laiuse ala juht- ja sihtotstarbed. Kaks varem planeeritud elamukrunti, mis järelevalvesse esitatud detailplaneeringu lahenduse kohaselt lõpetasid kvartali, planeeriti ümber ning muudeti

maatulundusmaaks / haljasmaaks (krunt pos 2, suurusega 2 639 m<sup>2</sup>). Krunti saab kasutada põlluna või alternatiivina kujundada puisniidulaadseks ning istutada sinna nii põõsaid kui ka kõrghaljastust (sh ümber istutada mahavõtmisele minevaid puid ja põõsaid). Maaüksusele on lubatud paigutada ka kasvulavasid ja ilma vundamendita kergkasvuhooneid, vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatüki 2.4.3 nõuetele. Võrreldes detailplaneeringu esialgse versiooniga vähenes planeeringuala elamukruntide arv kolme krundi võrra.

Detailplaneeringu kohastele elamukruntidele määratakse ehitusõigus ühe põhihoone (üksikelamu) ja ühe abihoone ehitamiseks, krundi suurim lubatud ehitisealune pind on 240 m<sup>2</sup>. Põhihoone suurim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,5 meetrit (lubatud on kaks maapealset korrust, vajadusel ka soklikorrus), abihoonel 5,0 meetrit (üks maapealne korrus). Maa-alune korrus ei ole raba lähedusest tingituna hoonetel lubatud. Lubatud on soklikorrus. Põhihoone kaugus naaberkrundi piirist on vähemalt 7,5 meetrit, kõik hooned peavad asuma põhijoonisel piiritletud hoonestusalas.

Hoonestuse rajamisel on detailplaneeringu kohaselt lubatud juhendada vabaplaneeringu põhimõttest, kuid detailplaneeringus on antud soovitus paigutada hoone põhifassaad paralleelselt Nelgi teega, samuti tuleb kõikide hoonete ehitamisel arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhi- ja abihooned) peavad omavahel kokku sobima ning tuleb vältida vastanduvaid ja üksteisega sobimatuid arhitektuurseid lahendusi. Detailplaneeringuga on määratud põhilised arhitektuurinõuded, katusekalded (lubatud on lamekatuse – kalle kuni 10°, või kaldega kas 25° või 45°), viimistlus- ja katusekattematerjalid ning eelistatavad värvitoonid. Detailplaneeringuga on keelatud kasutada ümarpalki, neonvärve, profiilplekki ja plastikust välisvoodrit. Hooned on soovitatud rajada võimalikult energiatõhusad.

Piirete arhitektuurne lahendus peab sobituma krundil asuva elamu arhitektuuriga, materjalide valikuga ja värvitoonidega. Piirded peavad olema läbipaistvad, põhjendatud juhul on erandina lubatud ka müüriõigud kuni 1/5 ulatuses krundi küljepikkusest, keelatud on raudvarbaiad. Piirete suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit. Kruntide pos 4 kuni pos 7 ja pos 11 kuni pos 16 piire peab paiknema 4,2 meetrit krundipiirist seespool, tagamaks raudteeäärsete elektri- ja veetrasside hooldustööde teostamise, aiast raudtee poole servituudialale ei ole lubatud rajada kõrgeid hekke ega istutada puid, lubatud on madalhaljastus, mida saab vajadusel hõlpsasti eemaldada ja taastada.

Elamukruntidele on väljaspoole hoonestusala lubatud rajada peenrakaste ning kasvulavasid kõrgusega kuni 0,8 meetrit olemasolevast maapinnast ja kuni 2,5 meetri kõrguseid ning kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga vundamendita kasvuhooneid, mida võib püstitada lisaks krundi ehitusõigusega lubatud kahele hoonetele (põhihoone ja abihoone). Vundamendiga ja/või üle 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga kasvuhoone aga loetakse ehitusõigusega lubatud abihooneks ja sel juhul peab see asuma hoonestusalas.

### Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

Detailplaneering vastab liigilt üldisematele planeeringutele.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu<sup>1</sup> (edaspidi ka Üldplaneering) kohaselt asub planeeritav ala perspektiivse väikeelamute maa juhtotstarbega alal. Detailplaneeringuga kavandatavate kruntide kasutamise sihtotstarbed on üksikeelamumaa, teemaa, haljasala maa ja

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

põllumajandusmaa/haljasmaa. Planeeritav ala asub tihehoonestusalas, kus ehitamise aluseks on Üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“<sup>2</sup> (edaspidi ka Rohevõrgustiku Teemaplaneering) kohaselt asub planeeringuala rohevõrgustiku puhveralal, mis oma olemuselt on tuumalade tugialasid ja astmelaudu ümbritsev üleminekuala ehk kaitsepuhver. Puhveralal täidab leevendavat rolli intensiivse inimtegevuse surve ja rohevõrgustiku teiste elementide vahel. Rohevõrgustiku Teemaplaneeringu peatükkide 2.2.1 ja 2.2.2.4 kohaselt on maa-alade hoonestamine puhveralal lubatud, kui üldplaneeringuga on maa-ala hoonestamine ette nähtud ning määratud vastav maakasutuse juhtotstarve ja detailplaneeringu koostamisel järgitakse Elamuehituse Teemaplaneeringu nõudeid. Käesoleva korraldusega kehtestatava detailplaneeringu ala on Üldplaneeringuga määratud väikeelamute jaoks ning detailplaneeringus on arvestatud Elamuehituse Teemaplaneeringu nõudeid, seega ei sisalda detailplaneering vastuolu Rohevõrgustiku Teemaplaneeringuga.

Detailplaneering arvestab üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (edaspidi ka Elamuehituse Teemaplaneering) nõudeid, sh tingimust, mille kohaselt peavad kõik elamud ja nende abihooned asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal. Teemaplaneeringu kohane üksikelamukrundi vähim lubatud suurus planeeritava ala asukohas on 1 200 m<sup>2</sup>, detailplaneeringuga moodustatavate üksikelamukruntide suurused jäävad vahemikku 1 204 m<sup>2</sup> kuni 1 669 m<sup>2</sup>. Üksikelamukrundi suurim lubatud täisehitus on teemaplaneeringu kohaselt 20%, detailplaneeringuga määratud ehitisealune pind on kõikidel üksikelamukruntidel 240 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringus on arvestatud ka muude teemaplaneeringust tulenevate nõuetega, s.h põhihoone kaugusega naaberkrundi piirist 7,5 meetrit, põhihoone suurima lubatud kõrgusega 8,5 meetrit ning piirde suurima lubatud kõrgusega 1,5 meetrit.

Detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitati kokku 5 kirjalikku arvamust, neist ühele andsid allkirja 52 isikut. Esitatud arvamuste peamine küsimus seisnes planeeritavatele elamukruntidele juurdepääsutee kavandamises Nelgi tee pikendusena Soosepa raba lõunapiiril. Arvamuste esitajad soovisid, et lahendust muudetakse selliselt, et elamukrundid külgneksid ühelt poolt rabaga ja teiselt poolt raudteega nii, et juurdepääsutee asuks planeeringuala keskel kahe elamukrundi rivi vahel ning lõpeks idas tupikuga nii, et tulevikus välistada Nelgi tee võimalik ühendamine Pärnamäe teega. Kirjades ja hiljem avalikul arutelul rõhutati, et piirkonna elanikud ei ole nõus Nelgi tee pikendamisega Pärnamäe teeni ja see tuleb planeeringus välistada (algselt avalikustatud planeeringulahendus ei näinud ette otseselt Nelgi tee pikendamist, kuid lubas seda tulevikus pikendada). Samuti sooviti, et muudetakse planeeritava haljasala krundi asukohta nii, et see paikneks idaosa asemel planeeringuala lääneosas ning et sellel oleks piisav laius (ca 30 kuni 40 meetrit). Lisaks juhiti tähelepanu probleemile, et detailplaneeringu elluviimisel kasvab teekatte kvaliteedi ja turvalisuse seisukohalt nõuetele mittevastava Nelgi tee liikluskoormus oluliselt ja see avaldab negatiivset mõju olemasolevale elukeskkonnale. Ühtlasi toodi välja, et detailplaneeringu elluviimisel suureneb veetarve, mis avaldab Viimsis niigi piiratud veeressursi tingimustes tänastele elanikele negatiivset mõju. Kokkuvõttes oldi arvamusel, et detailplaneering ei ole kooskõlas avalike huvide ega valla enda õigusaktidega (viidati vastuolule Teedevõrgu Arengukava 2018-2028 eesmärkidega Nelgi tee rekonstrueerimise küsimuses, samuti viidati täiendavate uuringute vajadusele nii raba puudutavates küsimustes kui ka mõjude hindamisele loomade ja lindude populatsioonidele) ja et detailplaneering halvendab Viimsi (eriti Nelgi tee äärsete elanike) elukeskkonda. Avalikel aruteludel jäi domineerima peamise nõudena just Nelgi

<sup>2</sup> Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22), leitav valla kodulehelt: [https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi\\_RV\\_VM\\_tp\\_kehtestamisele.JPG](https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi_RV_VM_tp_kehtestamisele.JPG)

tee pikendamise vähendamine ja soov eraldada olemasolevad elamud uutest haljastuga. Avaliku arutelu käigus paluti korduvalt kaaluda ka kahe elamurivi vahele pikisuunas ala keskelt läbivat teed.

Vallavalitsus kaalus avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu ajal esitatud arvamustega arvestamise võimalikkust ning nõustus järgmiste muudatustega:

- Detailplaneeringus vähendati elamukruntide arvu esialgu ühe krundi võrra, vahetult enne detailplaneeringu kehtestamist palus vallavalitsus vähendada elamukruntide arvu veel kahe krundi võrra, nii et käesoleva korraldusega kehtestatava detailplaneeringuga planeeritakse seitseteist ehitusõigusega üksikelamukrunti planeeringu avalikustatud lahenduses olnud kahekümne asemel.
- Detailplaneeringus suurendati haljasala krundi pindala 420 m<sup>2</sup> võrra (avalikule väljapanekule esitatud lahenduses oli haljasala krundi suurus 2 442 m<sup>2</sup>, kehtestatavas detailplaneeringus 2 862 m<sup>2</sup>) ja muudeti selle asukohta – haljasala toodi planeeringuala idaservast lääneserva, haljasala laius lõunas on 28 meetrit, põhjas 35 meetrit. Korrigeeritud lahendus eraldab planeeritava elamukvartali olemasoleva hoonestusega elamukvartalist, samuti hakkab maa-alal kasvav tamm paiknema avalikult kasutataval haljasala krundil, mitte enam planeeritaval elamukrundil, nagu oli avalikustatud planeeringulahenduses. Lisaks planeeriti kahe likvideeritud elamukrunti asemele 2 639 m<sup>2</sup> suurune maatulundusmaa/haljasmaa sihtotstarbega maaüksus planeeringuala idapiiril.
- Detailplaneeringuga planeeritava juurdepääsutee (Nelgi tee pikendus) asukohta ei muudetud, küll aga vähendati tee pikkust. Korrigeeritud planeeringulahenduse kohaselt lõpeb tee planeeringuala idapiirist ca 40 meetri kaugusel tupikuga ning planeeringuala lõppu idas on moodustatud kaks üksikelamukrunti ja üks maatulundusmaa/haljasmaa sihtotstarbega maaüksus, mis lõpetavad kvartali ja sellega välistavad planeeringuala ulatuses Nelgi tee jätkumise võimaluse Pärnamäe tee suunal.

Kuivõrd detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvamusi esitanud isikud ei teavitanud vallavalitsust üheselt mõistetaval kujul kirjalikult, et loobuvad oma arvamustest (19.01.2022 laekus detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvamusi esitanud isikutelt 53 allkirjaga „*elanike lõplik seisukoht seoses detailplaneeringu muudatuste ja eskiisiga*“, mis sisaldas järgmist: „*.../Kokkuvõttes leiavad kompromissettepaneku esitanud elanikud, et eeldusel, et vald tegutseb heas usus Nelgi tee planeeringualal tupikuteena lõppemise küsimuses ja seda otsust enam ümber ei vaata ning planeeringu seletuskirjas seda kajastavad tekstiosad jäävad sinna ka planeeringu kehtestamisel, ei ole hetkel põhjust planeeringu vaidlustamiseks. Küll aga oleks vajalik sellise arusaama väljendamine ka järelevalvemenetluse lõppjärel dustes.*“, siis alljärgnevalt põhjendab vallavalitsus peamisi arvestamata jäänud arvamusi/ettepanekuid:

#### Tee elamukruntide vahel planeeringuala keskel

Vald kaalus Nelgi tee lahendust kahe elamurivi keskel nii algatamisel, kui ka teise avaliku arutelu järel, kuid otsustas, et see ei ole ruumiplaneerimise seisukohast hea lahendus. Seda esiteks põhjusel, et raudtee poolne elamurivi jääks kahe transpordikoridori vahele ega omaks privaatsust ning samas oleksid krundid mõjutatud kahelt poolt transpordikoridoridest tulenevatest mõjudest. Teiseks sulgeksid rabaga piirnevad elamukrundid piirkonna elanike vaba juurdepääsu rabale, mis on vastuolus avaliku huviga ja kolmandaks asub planeeringuala põhjaosas elektri kõrgepinge õhuliin, mis maakaablisse panekul jääks moodustatavate elamukruntide sisse. See komplitseerib kaabelliini hooldustöid. Selline elamukruntide paiknemine ja kuju ning transpordilahenduse

muutus oleks kaasa toonud ka detailplaneeringu põhilahenduse muutmise, mida vald, arvestades juba algatamise ajal valla planeerimiskomisjoni seisukohti, õigeks ei pea.

Korrektuuriga avaliku väljapaneku järel on saavutatud kompromiss, mis põhiosas on sobilik nii detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule, arvamuste esitajate enamusele kui ka Vallale. Korrigeeritud lahendus tagab säilitatava väärtusliku tamme asukoha avalikul haljasalal ja toob avaliku haljasala asukohta, kus raudtee võimaliku kadumise korral loob see tulevikus sidususe ka Tallinnas olevate rohevõrgustiku ribastruktuuridega (Mähe oja kitsas koridor Pirita Linnaosa üldplaneeringus). Haljastu olemasolevate elamute naabruses ja Nelgi tee tupikuna tagamine olid elanikkonda avalikel aruteludel esindanud hr Dratšjovi ja hr Liivi jaoks ka peamised argumendid kompromissi aktsepteerimiseks.

Rahandusministeerium soovitas ehitusgeoloogilise uuringu läbiviimist, selle koostamine aga pole detailplaneeringu etapis seaduse kohaselt kohustuslik. Nelgi tee ja elamute vundamentide rajamistingimuste selgitamiseks tuleb uuring vajadusel tellida planeeringualal lahendust elluviival arendajal. Vald leiab, et kavandatav Nelgi tee osa asukoht on sobiv olemasoleva teede struktuuriga ja kuigi ehitustehniliselt võib tee rajamine olla raba servas mõnevõrra töömahukam ja kallim, on lahendus teostatav.

#### Liikluskoormuse suurenemine Nelgi teel

Vald nõustub, et Nelgi tee vajab põhjalikumat rekonstrueerimist ja Nelgi teele on koostatud ka rekonstrueerimisprojekt, mille kohaselt muuhulgas on Tulbi tee ja Nelgi tee ristmiku asemele kavandatud rajada ringristmik. Samas tuleb rõhutada, et ka olemasoleva tee seisund vastab majandus- ja taristuministri 14.07.2015 määrusele nr 92 „Tee seisundinõuded“ ning Eesti Standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ sätestatud nõuetele. Kuivõrd Nelgi tee rekonstrueerimise küsimus ei oma Valla hinnangul detailplaneeringuga otsesest puutumust, ja tee rekonstrueerimine on nageni kavas, siis ei saa antud küsimust pidada piisavaks, et sellega põhjendada üldplaneeringu kohase detailplaneeringu kehtestamata jätmist. Liiasi asub vaid väike osa Nelgi teest planeeringualal, ülekaalukas osa teest jääb planeeringualast välja.

Detailplaneeringu alale jäävad teed, sealhulgas Nelgi tee lõigu, ehitab vastavalt vallaga sõlmitud lepingule detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik, mis läbi korrastatakse ja seadustatakse ka eraomandis olev ja õigusliku aluseta rajatud nõuetele mittevastav Nelgi tee lõpu lõik. Detailplaneeringu seletuskirjas on selgitatud: *“Planeeritavale alale on juba varem tagatud juurdepääs Nelgi teelt ja Meelespea teelt, mis seni on planeeringuala piires kuulunud planeeritava kinnistu omanikule ja olnud eratee, kuid mida sellele vaatamata on avalikult kasutatud (omanik ei ole vaatamata temaga kokkuleppimata rajatud teele takistanud tee kasutamist). Rajatavatele avalikult kasutatavatele teedele moodustatakse eraldi maaüksused (tähisega “L”, kataster transpordimaa). Tee maaüksustele ei ole antud ehitusõigust hoonete rajamiseks. Transpordimaa maaüksustele võib rajada teid ja parklaid ning paigaldada tehnilisi kommunikatsioone või muid tehnorajatisi (kraavid, pumplad, alajaamad, hüdrandid jms). Elamuala juurdepääsu teemaa laiuseks on tagatud 12 m ja Nelgi tee maaüksuse laiuseks on tagatud 18 m. Nelgi tee lõpus tuleb tagada päästeauto überpööramise võimalus.”* Seega lahendab detailplaneering ka olukorra, kus kolmel elamukrundil on puudunud juurdepääs avalikult teelt, ühtlasi võimaldab detailplaneering selle elluviimisel tagada Nelgi tee lõpus seni puudunud nõuetekohase überpööramiskoha päästeautodele ja teistele (operatiiv)sõidukitele.

## Veetarbimise suurenemine

Detailplaneering on kehtivate üldplaneeringute kohane ja selle elluviimisest tuleneva elanike arvu kasvuga on ÜVK arengukava<sup>[1]</sup> koostamisel arvestatud. Seega on detailplaneeringu kehtestamine veeressursi kasutamise aspektist võimalik. Lisaks on detailplaneeringu kooskõlastanud valla vee-ettevõtja AS Viimsi Vesi. Detailplaneeringusse lisati veetarbe vähendamiseks kruntide kastmisvee kogumislahenduste nõue.

## Kokkuvõte

Detailplaneeringuga kavandatav vastab kehtivate üldplaneeringutega sätestatud eesmärkidele ja on kooskõlas Viimsi valla ruumilise arengu pikaajaliste suundumustega. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeeringumenetluses osalenute ettepanekuid tasakaalustatult ettepanekute esitajate, detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikute ja avalike huvidega.

Haljasala krundi asukoha vahetust ala idaosast lääneossa, kruntide arvu vähendamist kolme elamukrundi võrra ja nendest kahe asemele maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuse moodustamist ala idaossa ei ole alust lugeda planeeringu põhilahenduse muutmiseks, sest detailplaneeringu keskosa ja taristute lahendamise põhimõtted (sh nende ühenduskohad planeeringuala piiridel) korrektuuri tulemusel ei muutnud, seega planeeringuline kontseptsioon jäi korrektuuri tulemusel põhilahenduses samaks.

Detailplaneeringu kehtestatavas lõpplahenduses jääb Nelgi tee tupikteeks ja seda Pärnamäe tee suunal pikendada ei ole detailplaneeringu alusel võimalik. Mõnevõrra kasvas avalikustamise järgselt detailplaneeringu kohase haljasmaa osakaal ja vähenes teede osakaal, huvitatud isiku poolt omavalitsusele üle antava ja avalikku kasutusse antava maa bilanss jäi sarnaseks algsega. Vallavalitsuse nõudel, enne detailplaneeringu kehtestamist, vähenes elamukruntide arv veel kahe krundi võrra. Seega, piirkonna maakasutuse intensiivsus vähenes, sest haljasala kogupindala suurenes algse 2 442 m<sup>2</sup> pealt 2 862 m<sup>2</sup> peale (kasv 420 m<sup>2</sup> võrra) ja planeeringuala idaosas säilib lisaks veel 25 meetri laiune ala (2 639 m<sup>2</sup>) maatulundusmaana (haljastu/põllumaana). Käesoleva korraldusega kehtestatavas detailplaneeringus säilib kokku loodusliku alana 5 501 m<sup>2</sup>, mis moodustab planeeringualast ligikaudu 14%. Pärast detailplaneeringu kehtestamist antakse avalikes huvides munitsipaalomandisse kokku kuus maaüksust, mis moodustavad planeeringualast ligikaudu 34%.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud liigilt üldisemate planeeringutega, samuti on täidetud planeerimisseadusega detailplaneeringu menetlusele ja sisule esitatavad nõuded. Detailplaneering on koostatud vastavat pädevust omava isiku poolt ja on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega, planeeringu koostamisel on tehtud koostööd planeeritava kinnisasja omanike, naaberkinnisasjade omanike, kohalike elanikega ja tehnovõrkude valdajatega. Detailplaneeringule on kohaldatud avalikku menetlust, kõik soovijad on menetluse jooksul saanud oma seisukohti esitada ja neid on tasakaalustatult teiste huvidega arvestatud. Detailplaneeringu üle on teostanud järelevalvet valdkonna eest vastutav minister ja andnud detailplaneeringule heakskiidu. Detailplaneering arvestab planeeringuala ümbritsevat keskkonda ega moonuta seda, detailplaneering vastab kõigile kehtivatele üldisematele planeeringutele, õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

---

[1] Viimsi valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019-2030, leitav: [https://iseteenindus.viimsivesi.ee/failid/Viimsi\\_valla\\_YVKA\\_10062019.pdf](https://iseteenindus.viimsivesi.ee/failid/Viimsi_valla_YVKA_10062019.pdf)



Kehtestatav detailplaneering on kättesaadav riiklikus planeeringute andmekogus (PLANK) <https://planeeringud.ee/plank-web/#/planning>, kuhu on lisatud planeeringumaterjalid vastavalt planeerimisseaduse § 41. Köidetud planeeringukaust (väljatrükitud versioon) asub Viimsi Vallavalitsuses (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, 74001).

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 139 lõikest 1, haldusmenetluse seaduse § 53 lõike 1 punktist 4 ning lõike 2 punktist 3 ja Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 2:

1. Kehtestada Viimsi alevikus, kinnistu Uus-Pärnamäe detailplaneering (OÜ Head töö nr 2019\_031, põhijoonise kuupäev 06.03.2023). Detailplaneeringuga moodustatakse üks haljasala maa krunt, suurusega 2 862 m<sup>2</sup>, üks põllumajandusmaa/haljasmaa krunt, suurusega 2 639 m<sup>2</sup>, viis teemaa krunti ja seitseteist üksikelamukrunti, suurustega vahemikus 1 204 m<sup>2</sup> kuni 1 669 m<sup>2</sup>. Lisaks moodustatakse detailplaneeringuga 2 ehitusõiguseta elamumaa sihtotstarbega väikest maaüksust (pos 23 – 270 m<sup>2</sup> ja pos 24 – 53 m<sup>2</sup>), mis on võimalik liita nende kõrval lõunas asuvate üksikelamukruntidega. Detailplaneeringuga määratakse elamukruntide (pos 4 kuni pos 20) ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks, suurima lubatud ehitisealuse pinnaga kuni 240 m<sup>2</sup>. Põhihoone suurim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast on kuni 8,5 meetrit (kaks maapealset korrust) ja abihoonel kuni 5,0 meetrit (üks maapealne korrus). Maa-aluseid korruseid ei ole detailplaneeringu kohaselt lubatud rajada, lubatud on soklikorrus. Põhihoone kaugus naaberkrundi piirist on vähemalt 7,5 meetrit, kõik hooned peavad paiknema hoonestusalas. Detailplaneering kehtestatakse alljärgnevate kõrvaltingimustega:

1.1. vallal on õigus detailplaneering tunnistada kehtetuks, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 02.11.2020 sõlmitud notariaalset lepingut nr 4088;

1.2. vallal on õigus keelduda detailplaneeringu kohastele ehitistele kasutusloa andmisest, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 02.11.2020 sõlmitud notariaalset lepingut nr 4088, milles on muuhulgas kokkulepitud detailplaneeringu elluviimise tegevuskavas.

2. Detailplaneeringu avalikes huvides eluviimiseks sõlmiti 02.11.2020 detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga Tallinna notar Priidu Pärna notaribüroos võlaõiguslik leping (notari ametitegevuse raamatu registrinumber 4088, registreeritud valla notariaallepingute registris 4.11.2020 numbriga 2-10.2/552) kinnistu jagamise tulemusel tekkivate kinnistute (detailplaneeringu kohased teemaa krundid ja haljasala krunt) tasuta vallale võõrandamiseks, taristu omal kulul väljaehitamiseks ja detailplaneeringu elluviimisega kaasnevate kaudsete kulude hüvitamiseks.

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)

Merit Renlund  
õigusosakonna juhataja  
vallasekretäri ülesannetes