



VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

12. jaanuar 2022 nr 9

Pringi külas, kinnistute Andrese, Ees-Madise, Tuulekivi, Pearu, Uus-Mardi, Uustalumetsa, Ees-Kasti, Kastimetsa, Taga-Kasti, Kastimetsa, Uustalumetsa, Mardi, Suuriametsa, Ado, Taga-Madise ja Uus-Andrese detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneeringu menetlus

Avalduse detailplaneeringu koostamise algatamiseks esitas Numera Eesti OÜ (registreeritud valla dokumendiregistris 14.08.2017 nr 10-10/3879). Pringi külas, kinnistute Andrese, Ees-Madise, Tuulekivi, reformimata riigimaa, Uus-Mardi, Uustalumetsa, Ees-Kasti, Kastimetsa, Taga-Kasti, Kastimetsa, Uustalumetsa, Mardi, Suuriametsa, Ado, Taga-Madise ja Uus-Andrese detailplaneeringu koostamine algatati Viimsi Vallavalitsuse 2.05.2018 korraldusega nr 229.

23.04.2018 sõlmiti huvitatud isiku ja vallavalitsuse vahel kokkulepe (registreeritud valla dokumendiregistris nr 2-10.1/261), milles lepiti kokku arendaja kohustustes: üldmaa ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistute üleandmine vallale, teede ja taristu väljaehitamine, mänguväljaku väljaehitamine jm. Lepiti kokku, et enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb sõlmida vastav notariaalne leping kokkuleppest tulenevate notariaalset vormi nõudvate toimingute teostamiseks.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (18.05.2018) ja „Harju Elu“ (18.05.2018) ning veebilehel „Ametlikud teadaanded“, puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 22.05.2018 kirjaga nr 10-10/2891.

Detailplaneeringu eskiislahendust tutvustati vallamajas ja valla kodulehel 14.01.2019 – 28.01.2019, sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (21.12.2018) ja „Harju Elu“ (21.12.2018), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 28.12.2018 kirjaga nr 10-10/6979. Avalikul väljapanekul laekusid arvamused, millele vallavalitsus vastas. 2.05.2019 toimus vallamajas eskiislahendust tutvustav avalik arutelu, millest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (12.04.2019) ja „Harju Elu“ (12.04.2019), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 12.04.2019 kirjaga nr 10-10/1599.

Peamised eskiislahendust tutvustaval avalikul arutelul käsitletavat suuremaid teemasid olid: sademevee ärajuhtimise küsimus, teedevõrgustik ja Vardi tee väljaehitamise perspektiiv, haljastus ja olemasoleva metsa säilitamise võimalused, Pringi külarahva kogunemise platsi asukoht ja mänguväljaku ala kavandamine. Esitatud ettepanekuid analüüsiti avalikul arutelul ja otsustati jätkata detailplaneeringu väljatöötamise ja sademeveete lahenduse projekteerimisega arvestades parima lahenduse leidmiseks vajalikke ettepanekuid ning tutvustada lahendust vahetult kõikidele huvigruppidele ning külaseltsile.

Detailplaneering koostati koostöös tehnoõrkude valdajatega, planeeringuala kinnisasja omanikega ning kohaliku kogukonnaga (Pringi külaselts). Detailplaneering kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästkeskusega (10.12.2019) ja Maa-ametiga (10.10.2019).

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 18.12.2019 korraldusega nr 784, misjärel korraldati Viimsi vallas ja valla kodulehel perioodil 31.01 – 17.02.2020 detailplaneeringu avalik väljapanek. Teated avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (17.01.2020) ja „Harju Elu“ (17.01.2020) ning puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 14.01.2020 kirjaga nr 10-10/261. Avaliku väljapaneku ajal laekusid arvamused, millele vallavalitsus vastas.

Seoses kehtestatud eriolukorraga ja avalikele kogunemistele seatud piirangutega ei olnud vallavalitsusel võimalik avalikku arutelu korraldada planeerimisseaduses ette nähtud aja jooksul ning avalik arutelu korraldati 9.09.2020 Viimsi raamatukogus. Teated detailplaneeringu lahendust tutvustava avaliku arutelu kohta avaldati ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (14.08.2020) ja „Harju Elu“ (14.08.2020) ning puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 13.08.2020 kirjaga nr 10-10/4326.

Pärast avalikku väljapanekut täiendati detailplaneeringu lahendust lähtuvalt esitatud arvamustest erinevate punktide osas, mis puudutasid haljastuse säilitamise tingimuste rangemaks muutmist (elamukrundi haljastuse % muudatus 40%-ni endise 30% asemel), asendusistutuse teemat (seletuskiri lk 10: Asendusistutamise puhul lähtutakse põhimõttest, et iga likvideeritava puu asemele istutatakse sama arv uusi sama väärtusklassiga kasvupinda sobivaid istikuid. Hoonestusalal raie teostamise aluseks on eelnimetatud dendroloogiliste andmetega asendiplaan, mille peab kooskõlastama Viimsi vald, kes võib vajadusel nõuda täiendavate andmete esitamist. Juhul kui on vajalik teostada asendusistutus, siis on kohalikul omavalitsusel õigus lubada asendusistutuse kohustuse täitmist lisaks konkreetsele kinnistule ka mujal Viimsi valla territooriumil.), sademevee ärajuhtimise küsimust, koostatud linnustiku uuringust tulenevaid nõudeid (millest kõige olulisem on raierahu perioodist kinni pidamine) ja soovitusi. Planeeringulahendusse sisse viidud muudatusi tutvustati avalikul arutelul ja tehtud täiendustega said mitmed avalikul väljapanekul esitatud küsimused lahenduse. Üles jäid küsimused, mis puudutasid asendusistutuse teemat, kraavi paiknemist planeeringuala lõunaservas, samuti lisajuurdepääsude võimalust (liikumine olemasolevalt elamualalt metsa- maastikukaitsealale). Lepiti kokku planeeringulahendusse tehtavate lisatäienduste ja täpsustamist vajavate küsimuste osas. Täielikult oma seisukoha juurde jäi Kodanikuühendus Eesti Metsa Abiks (EMA), kes oma arvamuses tõi välja, et umbes pool detailplaneeringu alast vastab vääriselupaiga tunnustele ja umbes veerand alast on kaitsealuse laanerähni elupaik; sealjuures on lisaks vajalik puhverala, mis tuleb ehitustegevusest puutumata jätta. Kõrghaljastuse säilitamise kohustuse alade ja mitmekümne meetri laiuste kõrghaljastuse vööndite läbi säilitatakse maksimaalselt linnustikule vajalikku elukeskkonda.

Kuna kõikide avalikul väljapanekul esitatud arvamuste osas avalikul arutelul kokkuleppele ei jõutud, saatis vallavalitsus detailplaneeringu Rahandusministeeriumile järelevalve teostamiseks (17.11.2020 kiri nr 10-10/6796). Rahandusministeerium korraldas 11.01.2021 arutelu (kutse 17.12.2020, kiri nr 14-11/7963-2), kuhu kutsuti planeeringu avalikul väljapanekul arvamusi esitanud isikud, kelle arvamustega ei arvestatud ja planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse esindaja. Rahandusministeeriumis ja veebi vahendusel 11.01.2021 toimunud arutelu tulemusena tegi järelevalve teostaja Viimsi Vallavalitsusele ettepaneku (15.01.2021 kiri nr 14-11/7963-5) kaaluda võimalust planeeringuala edela- ja lõunapiirile ette nähtud lahtise kraavi asendamiseks sademeveetorstikuga, selgitada külavanemale asendusistutust puudutavaid muudatusi, mis on seletuskirja sisse viidud ning edastada tehnoorkude koondplaan Ristikheina tee 7 omaniku esindajale küsimusega, kas ta on täiendustega nõus.

Koostöö tulemusel jõuti esitatud küsimuste osas kokkuleppele ning eelpoolnimetatud arvamuste esitajad kinnitasid, et täiendatud planeeringulahendus on sobiv (nt 19.02.2021 külavanema e-kiri, 28.01.2021 e-kiri, 16.12.2020 e-kiri).

5.03.2021 kirjaga nr 10-10/6796-3 palus vallavalitsus heakskiitu detailplaneeringu kehtestamiseks. Rahandusministeerium andis heakskiidu detailplaneeringu kehtestamiseks 26.03.2021 kirjaga nr 14-11/1795-2. Rahandusministeerium tõi oma kirjas välja, et kuigi olemasolevale kõrghaljastusega alale ehitusõiguse andmine võib olla kohaliku omavalitsuse

jaoks riskidega seotud, on planeerimisseaduse § 124 lõike 2 kohaselt detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine.

Detailplaneeringu koostamise aluseks teostati järgnevad uuringud: OÜ G. E. Point poolt koostatud maa-ala plaani mõõdistus (9.03.2018 töö nr.18-G060), ILEX Haljastus OÜ poolt koostatud „Pringi arendusala puittaimede haljastuslik hinnang“ (1.02.2018 töö nr 142/2018), Linnuekspert OÜ poolt koostatud „Pringi kavandatava elamuala linnustiku eksperthinnang“ (5.04.2020) ja Üllar Rammuli (MSc bioloogia-zooloogia) poolt koostatud „Pringi küla kinnistute detailplaneeringuala loomastiku eksperthinnang“ (paikvaatlused viidi läbi 1.10.2020 ja 6.01.2021). Detailplaneeringu lisamaterjalidena koostati veel: SA Keskkonnaõiguse keskuse poolt analüüs „Kõrghaljastuse säilitamise võimaluste kohta Viimsi vallas, Rannavälja tee, Vardi tee ja Mustika tee vahel asuval arendusalal“ (oktoober 2018) ja OÜ Kolm Koma Arhitektid poolt „Pringi elamuala arhitektuurne visioon“ (9.12.2019, töö nr A19-01).

Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti 2.06.2021 Tallinna notar Erki Põdra notaribüroos (notari ametitegevuse raamatu registri number 1346) huvitatud isiku ja Viimsi valla vahel notariaalne võlaõiguslik leping kinnistu jagamise tulemusel tekkivate kinnistute tasuta võõrandamiseks ning sellega seonduvad kokkulepped taristu rajamiseks, isiklike kasutusõiguste seadmise leping, hoidumisservituutide seadmise leping, võlaõiguslik kokkulepe reaalservituutide seadmiseks, ühishüpoteebiga koormamise leping, avaldused eelmärgete kinnistamiseks, asjaõiguslepingud ja kinnistamisavaldused (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 2-10.2/318). Notariaalse lepinguga kokku lepitud arendaja ehituskohustused on kokkuvõtvalt järgnevad: avalikult kasutatava teedevõrgu, avalikult kasutatava kergliiklustee-terviseraja, sademeveesüsteemi, teevalgustuse ning avaliku mänguväljaku väljaehitamine vallavalitsuse poolt antud tingimuste alusel. Pärast ehituskohustuste täitmist võõrandatakse transpordimaa ja üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistud tasuta vallale.

25.10.2021 sõlmiti Tallinna notar Merle Saar-Johansonini notaribüroos (notari ametitegevuse raamatu number 3342) planeeringualal asuvate kinnistute omanike (huvitatud isik ja kinnistu Suuriametsa omanikud) ja Viimsi valla vahel notariaalne kinnistute ühendamise avaldus ja kokkulepe kinnistusraamatusse kantud õiguste kohta, kinnistu mõttelise osa ja kinnistu vahetusleping, kaasomandi valdamise ja kasutamise korra kokkulepe ning kaasomandi osalise lõpetamise ja kinnistu jagamise võlaõiguslik kokkulepe, isiklike kasutusõiguste seadmise leping, hüpoteegi seadmise leping, hüpoteegi laiendamise leping, asjaõiguslepingud ja kinnistamisavaldused (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 2-10.2/582). Osapooled leppisid kokku kinnistute vahetuses, edasises tegutsemises, maa-alade kasutamises ja muudes küsimustes. 25.10.2021 sõlmitud leping täiendab 2.06.2021 sõlmitud lepingut.

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Planeeritav ala suurus on 27,14 ha ja paikneb Pringi külas, väljakujunenud elamupiirkonna ja riigimetsa kinnistu Krillimäe tee 2//Viimsi Metskond 79 vahelisel alal, hõlmates maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuid: Andrese (89001:003:0902), Ees-Madise (89001:003:0266), endine reformimata riigimaa (AT1709260009), alates 3.05.2018 Pearu (89001:001:0969), Uus-Mardi (89001:003:1516), Uustalumetsa (89001:003:0266), Ees-Kasti (89001:003:1132), Kastimetsa 889001:003:1131), Taga-Kasti (89001:003:1133), Kastimetsa (89001:003:1134), Uustalumetsa (89001:003:0265), Mardi (89001:003:1517), Suuriametsa (89001:003:1948), Ado (89001:003:0303), Taga-Madise (89001:003:0273), Uus-Andrese (89001:003:0903) ja elamumaa sihtotstarbega kinnistut Tuulekivi (89001:003:0226).

Detailplaneeringuga moodustatakse hajaasustusviisil üksikelumumaa, teemaa ja üldkasutatava maa krundid, üksikelamu maa kruntidele määratakse ehitusõigus, rajatakse sidus teedevõrgustik, sealhulgas Vardi tee pikendus (Vardi ja Reinu tee ühendamine) ja moodustatakse rohekoridorid. Juurdepääs planeeritavale alale tagatakse Vardi tee L10 (89001:001:0830) ja Vardi tee L9 (89001:001:0537) ühendamisega.

Alale planeeritakse 60 elamumaa sihtotstarbega krunti (suurused vahemikus 3300 – 4726 m²), 12 transpordimaa krunti (suurused vahemikus 735 – 10950 m²) ja üks üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt (suurus 27018 m²). Igale elamukrundile antakse ehitusõigus ühe kuni 8,5 m kõrguse üksikelamu ja ühe kuni 5 m kõrguse abihoone ehitamiseks ehitisealuse pindalaga kuni 295 m² krundi kohta. Hooned tuleb projekteerida madala katusekaldega (kuni 20°), tagasihoidlikes looduslikes toonides, soovitatavalt kombineerides kivi- ja puitpindu. Lähtuvalt detailplaneeringu lisaks koostatud arhitektuursele visioonile (Kolm Koma Arhitektid) on hoonete arhitektuurseks üldilmeks põhjamaine kaasaegne arhitektuur. Planeeringuga nähakse ette võimalus liita elamumaa krunte, kuid sellisel juhul jääb liitmise tulemusel tekkinud krundi ehitusõiguseks 295 m², välja arvatud Pos 46,47 ja 48 puhul. Vastavalt dendroloogilise hinnangu alusel on lubatud ehitusprojekti staadiumis hoonestusala asukohta nihutada ja kuju muuta, et säilitada maksimaalselt väärtuslikku kõrghaljastust.

Kruntide Pos 46, 47 ja 48 liitmisel moodustatud elamumaa krundi hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 395 m² ja lubatud on ehitada üks üksikelamu ning üks abihoone (elamu kõrgus 8,5 m ja abihoone kõrgus 5 m).

Elamukrundi koosseisus on kavandatud vähemalt 40% kõrghaljastuse säilitamise kohustusega alad, mis toetavad rohevõrgustiku toimimist, moodustades omavahel sidusad rohekoridorid. Kõrghaljastuse likvideerimine on lubatud ainult dendroloogilise hinnangu alusel, puude säilitamiseks sätestab detailplaneering ranged tingimused. Teisalt annab detailplaneering ka võimaluse paindlikkuseks: kui dendroloogiline hinnang näitab, et väärtuslikud puud kasvavad just planeeritud hoonestusalal, siis on võimalik hoonestusala muuta, et puid säilitada.

Olemasolevat elamuala läänes ning planeeritavat elamuala eraldab keskmiselt 30 – 50 m laiune (kõige laiemas kohas 75 m) haljastukrunt, millele on planeeritud terviserada, mänguväljak ja tiik. See haljastukrunt, samuti kõik planeeringuga kavandatud teed antakse pärast ehituskohustuste täitmist üle vallale.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

Detailplaneeringuga kavandatav vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas piirkonnas on väikeelamute maa hajaasustusviisil (EHR). Üldplaneeringuga on reserveeritud planeeringuala idaserva perspektiivne teekoridor, et ühendada Reinu ja Vardi tee. Detailplaneeringu elluviimisel ehitatakse välja nimetatud teeühendus.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted” järgi peab hajaasustusviisil planeeritaval elamualal olema minimaalne lubatud krundi suurus 3300 m², millega kehtestatavas detailplaneeringus arvestatakse. Kõik planeeritavad elamukrundid on vähemalt 3300 m², jäädes vahemikku 3300 – 4726 m².

Planeeringuga kavandatav maakasutus vastab teemaplaneeringule „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik”. Planeeringuala paikneb kogu ulatuses roheline võrgustiku puhveralal, kus teemaplaneeringu järgi on lubatud üldplaneeringu kohane maakasutus, tagades seeläbi sidusa roheluse / haljastuse toimimise.

Avalikul väljapanekul esitati detailplaneeringu kohta mitmeid arvamusi, mille hulgas oli nii vastuväiteid, küsimusi kui ka ettepanekuid. Neist peamisi käsitletakse siin kokkuvõtvalt teemade kaupa:

Kodanikuühendus Eesti Metsa Abiks (EMA) viitas oma arvamuses vääriselupaikade- ja linnuspetsialisti Renno Nellise teostatud inventuurile, mille kohaselt vastab Pringi detailplaneeringu maa-alast umbes pool metsast vääriselupaiga (VEP) tunnustele (lisatud kaart); lisati VEP kirjeldus, samuti kirjeldati mitmeid VEP tunnusliike (roostetorik, volt-tardnahkis, tumepruun taelik, kännukatik, roomav soomik, lillatümak). Lisaks leiti alalt II kaitsekategooria linnuliigi laanerähni elupaik (lisatud kaart).

EMA tegi järgneva ettepaneku: „Alal teostatud inventuuri tulemuste alusel teeme ettepaneku jätta meie poolt piiritletud alad planeeritava ehitustegevuse alt välja. Kuna tegemist on oluliste looduskaitsealade väärtustega, siis tuleb teha keskkonnamõjude hindamine ka selle kohta, kui võrd kõrvale jääv roheala täidab puhverala rolli. Kahtlemata on loodusväärtuste seisukohast parem, kui ranget kaitset vajavate väärtuste kõrvale jääb inimõigusi hajutav puhverala.“

Lähtuvalt Keskkonnaameti andmetest on vääriselupaik ala metsas, kus kitsalt kohastunud, ohustatud, ohualdise või haruldaste liikide esinemise tõenäosus on suur.

Vääriselupaigad on küll omamoodi täiendused looduskaitsealadele, maastikukaitsealadele ja Natura aladele, kuid erinevalt eelmainitud kohtadest määratakse vääriselupaigad üldjuhul riigi või avalike-õiguslike juriidiliste isikute omandis olevatele maaüksustele. Eramaale määratakse vääriselupaik üksnes kinnistu omaniku nõusoleku alusel, nähes selleks ette kompensatsioonimeetmed, mis on eelkõige käsitletud kui saamata jäänud tulu metsamajandamisest (Keskkonnaministri 1.04.2007 määrus nr 2 „Vääriselupaiga klassifikaator, valiku juhend, kaitse korraldamine ning vääriselupaiga kaitseks lepingu sõlmimine ja kasutusõiguse tasu arvutamise täpsustatud alused“).

Metsaportaali andmetel ei ole vääriselupaika planeeringualal registreeritud.

Tuleb nentida, et võimalik vääriselupaiga tunnustele vastavus (liikide mitmekesisus) planeeringualal on suuresti tingitud sellest, et ala on olnud pikalt inimtegevusest suhteliselt puutumata, kuna kinnistute omanikud ei ole maatulundusmaadel metsa majandanud. Hajaasustusel metsamaal võinuks kinnistu omanik oma maal raiet teostada Keskkonnaameti loal metsateatise alusel. Sissekanded keskkonnaregistrisse kaitsealuste liikide esinemise kohta planeeringualal on tehtud 3.04.2020 ehk veidi enam kui kuu pärast detailplaneeringu avaliku väljapaneku lõppemist. Ka nüüd, kui alal on registreeritud laanepüü ja muusträhni pesitsemine, on raie võimalik väljaspool lindude pesitsusaega, järgides planeeringu nõudeid kõrghaljastuse säilitamisele.

Arvestades planeeringuga kehtestatavaid tingimusi ja piiranguid, ei ole välistatud planeeringualal üldplaneeringu elluviimine ja üldplaneeringukohane kasutamine, samal ajal säilitades liikide pesitsemise ja kasvutingimused. Detailplaneeringus on arvestatud alal olevate erinevate liikide elukeskkonnaga ning sellest tulenevalt on kavandatud ka rohekoridorid ning seatud tingimused planeeringualal tegutsemiseks.

Kohalikke loodusväärtusi aitavad kaitsta selleks otstarbeks rajatud maastikukaitsealad, mida toetavad vastavalt valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringule „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ rohekoridorid ja rohealad. Selleks otstarbeks on ka käesolevas planeeringus ette nähtud ja planeeritud haljasmaad ning moodustavatel väikeelamu kinnistutel ette nähtud kohustusliku kõrghaljastuse ala. Planeeringuala vahetus naabruses on Viimsi mõistes suur (264,5 ha) Krillimäe maastikukaitseala (moodustatud 2009. aastal, teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ alusel), kus on registreeritud ka vääriselupaiku.

Aprillis (5.04.2020) koostas Linnuekspert OÜ (töö teostaja Arne Tuule) kehtestatava detailplaneeringuga kavandatava elamuala linnustiku eksperthinnangu. Eksperthinnangus on antud ülevaade uuringualal kohatud kaitsealustest linnuliikidest ja antud võimalikud asendus-, leevendus- säilitamis- ja rikastusmeetmed. Keelatud on raie, raiet ettevalmistavad tööd ja pinnasetööd lindude pesitsusperioodil. Vastav nõue on sätestatud detailplaneeringus (seletuskirja peatükk 7.2). Eksperthinnangus on välja toodud ka erinevaid soovitusi, kuidas lindudele elamualal elutingimusi tagada, mis on samuti detailplaneeringu seletuskirjas välja toodud. Eeltoodust tulenevalt on detailplaneeringu koostamisel arvestatud erialaspetsialistide soovustega ning planeeringusse on lisatud nõuded rakendada meetmeid linnuliikide kaitseks. Seega on planeeringulahendust täiendatud meetmetega, mis võimaldavad detailplaneeringuga üldplaneeringu lahendust ellu viia viisil, mis säilitab loodusliku mitmekesisuse ega häiri liikide elukohti ja elutegevust.

Leiti, et detailplaneeringu koostamiseks tellitud haljastuse hinnang (koostatud enne detailplaneeringu algatamist 1.02.2018) ei ole piisav ja et vallavalitsus peaks tellima oma sõltumatu hinnangu. Leiti ka, et hinnangu täpsusaste (ala puistuteks jagamine ning ülevaate andmine puistute kaupa) on ebapiisav ning hinnata tuleks üksikpuu täpsusega.

Vallavalitsus leiab, et ei ole põhjendatud haljastusliku hinnangu tegija pädevuses kahelda ega pidanud uue hinnangu tellimist vajalikuks. Kuna tegemist on suure alaga (27 ha), siis üksikpuid kaardistada (koostada detailplaneeringu aluseks geodeetiline alusplaan, kuhu on üksikpuud peale mõõdistatud) on ebaproportsionaalselt mahukas ja detailplaneeringu menetluse raames mittevajalik töö. Vallavalitsus leiab, et uue sama täpsusastmega haljastuse hinnangu tellimine ei saa kardinaalselt erinevat tulemust anda, kuna olukord ei ole paari aasta jooksul nii palju muutunud. Kuivõrd alal kasvab mets, kus ühtlaselt on esindatud erineva väärtusklassi puittaimi, annab haljastuslik hinnang soovitusel puuliikide kaupa, mida alal tuleks säilitada ja mida mitte - millised on haljastuslikult väärtuslikumad puuliigid ja mis mitte. Detailplaneeringuga sätestatakse kohustus esitada koos ehitusloa taotlusega või ehitusteatisega esitatava ehitusprojektiga krundi asendiplaan koos dendroloogiliste andmetega, kusjuures eraldi tuleb näidata säilitamisele kuuluv kõrghaljastus ja likvideeritav kõrghaljastus ning vajadusel asendusistutamise korras istutatav kõrghaljastus.

Temaatika, mille kohta avaldasid arvamust mitmed inimesed, puudutab kõrghaljastuse säilitamist planeeringualal, sooviti täpsustusi asendusistutuse küsimuses ning tunti muret, mida toob endaga kaasa pinnase niiskusrežiimi muutumine.

Elamukrundi koosseisus on kavandatud vähemalt 40% kõrghaljastuse säilitamise kohustusega alad. Algses lahenduses moodustasid kõrghaljastuse säilitamise kohustusega alad 30 % planeeritud elamukrundi pindalast, kuid pärast detailplaneeringu avalikku väljapanekut suurendati seda 40 %-le. Kõrghaljastuse likvideerimine on lubatud ainult detailplaneeringuga määratud hoonestusalal lähtuvalt dendroloogilisest hinnangust. Tagamaks kõrghaljastuse olemasolu, võtavad tulevased maaüksuste/moodustatud kinnistute omanikud endale valla ees hoidumisservituudiga kohustuse hoiduda kõrghaljastuse raiest ning juhul kui raiutakse puud väljaspool hoonestusala, siis kohaldub nimetatud puu osas asendusistutamise kohustus vastavalt Viimsi valla asendusistutamise regulatsioonile. Asendusistutus määratakse esmajärjekorras alati kinnistule, kus puud likvideeritakse. Kui antud kinnistule ei ole võimalik puud juurde istutada (ei ole selleks ruumi), siis määratakse asendusistutuse asukoht juba koostöös vallavalitsusega valla avalikku ruumi. Eelistatud asendusistutuse asukoht on alati antud kinnistu või planeeringuala.

Haljastusliku hinnangu kokkuvõttes öeldakse, et alal on heas või rahuldavas seisus harilikud männid, sanglepad ja harilikud tammed, likvideerida tuleks aga enamuse kuuskedest ja sookaskedest, kuna need on valdavalt kehvast olukorras ning pehme pinnase tõttu on täiskasvanud kuuskede säilitamise puhul suur oht nende ümberkukkumiseks. Seega tuleb arvestada kõrghaljastuse säilitamisel erialase ettevalmistusega isiku hinnangut ja ettepanekuid, mille kohaselt planeeritaval alal taimekooslus mõnevõrra muutub tulenevalt vajadusest likvideerida kehvast olukorras kuused.

Enne teede projekteerimist tellitakse teemaadele geoloogiline alusuuring, mis annab ühtlasi ülevaate hüdroloogilisest pinnase olukorrast. Teemaad läbivad kogu planeeringuala ja seega on võimalik saada teemaade uuringu käigus kätte vajalikud andmed kogu ala kohta. Vajadusel tehakse täiendavaid pistelisi puurauke ka kruntidele.

Planeeritava uut ja vana elamupiirkonda eraldava haljasribaga piirnevate kinnistute omanikud avaldasid arvamust haljasalale planeeritava osas (privaatsus, haljastuse küsimus planeeritava mänguväljaku juures, tiigid, sademeveekraavid).

Planeeringuala edelaosas vähendati võrreldes esialgse lahendusega lahtise sademeveekraavi ulatust: sademevee äravool on lahendatud kinnisel meetodil (torus) ca 250 m ulatuses, et haljasalal oleks rohkem ruumi. Kraavi torutamine antud asukohas on kompromisslahendus; ehitus- ja kommunaalvaldkonna spetsialistide hinnangul, kes väljastasid ka sademevee

ärajuhtimise tehnilised tingimused, on tõhusam nii vete ärajuhtimise kui hooldamise seisukohalt lahtine kraav. Kompromisslahendusena loobuti tiigi planeerimisest planeeringuala lõunaosas.

Haljasala krundile nähakse ette tihedam haljastus planeeritud mänguväljaku piirkonnas, et vähendada häiringut naaberkinnistutele (Rannavälja põik 11, 13a, Marika).

Pringi külaseltsi poolt tuli ettepanek planeerida alale külaplats ning korralikud ja mitmekesised spordi- ja mänguväljakud. Küsiti, kuidas on tagatud läbiv liikumine olemasolevalt elamualalt Krillimäe maastikukaitsealale nentides, et ühendusteid on vähe ja planeeringuga tuleks need tagada. Tõstatati mitmeid olulisi üldisemaid küla puudutavaid teemasid.

Detailplaneerimise üks ülesannetest, eriti suuremate alade puhul, on alati ühenduste loomine ja planeeritava ala olemasolevasse keskkonda liitmine. Ala tuleb vaadata laiemalt koos kontaktvööndiga. Märkida tuleb, et detailplaneeringu alast väljajäävatele kinnistutele ei ole võimalik detailplaneeringuga seada tingimusi. Eskiislahenduses oli üks planeeritavale haljasalale jalgsi pääsudest planeeritud Ristikheina tee L1 ja L2 kaudu, kuid omaniku vastuseisust tingituna sellest loobuti ning planeeringulahendust korrigeeriti. Lääne poolt otse planeeringualale on võimalik pääseda vallale kuuluva Rannavälja põik kaudu. Teine võimalik perspektiivne alale pääs saab tulevikus olla Rannavälja põik L1 (planeeritud Aasa I, Tüüri maatükk III, Maria I detailplaneeringuga) kaudu. Lisaks on võimalik planeeringualale jalgsi pääseda läbi teede, mis viivad välja planeeringualaga piirnevatele haljastukinnistutele (Pohla haljak, Mustika haljak).

Alale rajatavat mänguväljakut saavad kõik soovijad kasutada. Eelduseks on, et kohale tullakse kas jalgsi või kergliiklusvahendiga, sest külastajate autoparklat ei ole alale kavandatud. Seega pole mänguväljaku ala mõeldud suuremate ürituste korraldamiseks.

Mitmed piirkonna elanikud tundsid muret, milliseid teid mööda hakkab kulgema ehitusaegne transport.

Ehitusaegne transport planeeringualale on võimalik ainult Reinu tee kaudu, mööda väljaehitatavat Vardi teed. Vardi tee pikenduse väljaehitamine on üks arendaja ehituskohustustest ning on eelduseks, et üldse oleks võimalik planeeringualal ehitustöid teostada.

Detailplaneeringu realiseerimisel teostatakse hulgaliselt ehitustöid väljaspool planeeringuala: ehitatakse välja sademeveesüsteemid kuni mereni, rajatakse Vardi tee seni välja ehitamata lõik, millega luuakse Rohuneeme teega paralleelne ühendustee, võimaldades liiklustkoormust hajutada. Planeeringuala on liigniiske ja sademevee ärajuhtimisega on probleeme ka olemasolevas Pringi elamupiirkonnas planeeringualast läänes. Sademeveesüsteemide väljaehitamine palju mastaapsemas mahus, kui see ühe planeeringumenetluse puhul reeglina tavaks on, parendab paljude piirkonna elanike elamistingimusi. Väljaehitatav Vardi tee lõik avab alternatiivse, juba üldplaneeringuga planeeritud liikumissuuna, mis võimaldab olemasolevate teede liikluskoormust vähendada, mis on avalikes huvides (eelkõige liiklusohutus) ja millest võivad paljud Viimsi elanikud.

Vastavalt planeerimisseaduse § 124 lõikele 2 on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus. Ehkki planeerimisseaduse § 126 lõike 1 kohaselt ei kuulu uuringute vajaduse määramine detailplaneeringu ülesannete hulka, on mõistes võimalikke riske, mida toob endaga kaasa kõrghaljastatud alale ehitusõiguse planeerimine, siiski peetud vajalikuks detailplaneeringu koostamise raames tellida mitmeid loodushoiu seisukohast vajalikke eksperthinnanguid (loetelu lk 3). Uuringute autorite professionaalsuses kahelda ei ole põhjust ja kuivõrd planeeringumenetluse käigus teostatud uuringutele esitatavate nõudmiste, ka uuringute hulga ning valiku osas puudub õiguslik regulatsioon, siis on lähtunud põhimõttest: pigem koostada mõni asjakohane uuring/eksperthinnang rohkem kui vähem.

Planeerimisseaduse § 75 lõike 4 kohaselt on maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise

maakasutuse põhisuunad. Piirkond on elamualaks kavandatud juba enam kui 20 aastat tagasi (Viimsi valla mandriosa üldplaneering kehtestati Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1), millest tulenevalt lähtub detailplaneering valla arengu eesmärkidest ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringuga kavandatud.

Detailplaneering ja informatsioon menetluse läbiviimise kohta oli kogu menetluse vältel kättesaadav valla kodulehel: <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud>, samuti lisati detailplaneeringu menetluse käigus korduvalt materjale veebi ning edastatud lingi kaudu oli puudutatud isikutel võimalik materjalidega tutvuda. Kehtestatav detailplaneering ja selle menetlust kajastav kirjalik dokumentatsioon, sealhulgas koopiad ajalehtedes ilmunud kuulutustest, kirjalikud teated puudutatud isikutele, vallavalitsuse korraldused ja kooskõlastused on lisatud detailplaneeringu köitesse, mis asub Viimsi Vallavalitsuse arhiivis ja on huvilistele kättesaadav aadressil: Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, 74001.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 139, Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktist 2 ning arvestades, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele:

1. Kehtestada Viimsi vallas, Pringi külas kinnistute Andrese, Ees-Madise, Tuulekivi, Pearu, Uus-Mardi, Uustalumetsa, Ees-Kasti, Kastimetsa, Taga-Kasti, Kastimetsa, Uustalumetsa, Mardi, Suuriametsa, Ado, Taga-Madise ja Uus-Andrese detailplaneering (Optimal Projekt OÜ töö nr 311.) alljärgnevate kõrvaltingimustega:
 - 1.1 Vallal on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 2.06.2021 sõlmitud notariaalset lepingut nr 1346 ja 25.10.2021 sõlmitud notariaalset lepingut nr 3342 ja nende muutmise lepinguid.
 - 1.2 Vallal on õigus keelduda detailplaneeringu kohastele ehitistele kasutusloa andmisest, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud notariaalseid lepinguid nr 1346 ning nr 3342 ja nende muutmise lepinguid, milles on muuhulgas kokku lepitud detailplaneeringu tegevuskavas.
 - 1.3 Vallal on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada, kui Viimsi Vallavalitsus ja Numera Eesti OÜ ei sõlmi 02.06.2021 lepingu nr 1346 muutmise kokkulepet hiljemalt 12.01.2023, milles lepatakse kokku avalikes huvides ettenähtud Vardi tee äärse metsapoolse kergliiklustee ulatuses ehitustööde rahalises kompenseerimises Viimsi vallale.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
3. 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)

Leevi Laever
vallasekretär