

# VIIMSI VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Viimsi

28. aprill 2021 nr 188

Randvere külas, Mündi tee 16 kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine

### Detailplaneeringu menetlus

Avalduse detailplaneeringu koostamise algatamiseks esitas Immonova OÜ (registreeritud valla dokumendiregistris nr 10-10/6712, 10.12.2018) ning Randvere külas, Mündi tee 16 kinnistu detailplaneeringu koostamine algatati Viimsi Vallavalitsuse 20.11.2019 korraldusega nr 721.

Enne algatamist, 10.10.2019 sõlmiti vallavalitsuse ja detailplaneeringust huvitatud isiku vahel leping, milles lepiti kokku arendaja kohustuses, milleks on planeeritava transpordimaa kinnistu väljaehitamine ja vallale üle andmine (registreeritud valla dokumendiregistris nr 10-10/4442).

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (13.12.2019) ja „Harju Elu“ (13.12.2019) ning veebilehel „Ametlikud teadaanded“, puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 3.12.2019 kirjaga nr 10-10/5586.

Detailplaneeringu eskiislahendust tutvustati valla kodulehel 3.04-20.04.2020, sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (20.03.2020) ja „Harju Elu“ (20.03.2020), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 13.03.2020 kirjaga nr 10-10/1274. Avaliku väljapaneku ajal laekus arvamus ning 3.09.2020 korraldati Viimsi raamatukogus detailplaneeringu eskiislahendust tutvustav avalik arutelu, millest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (14.08.2020) ja „Harju Elu“ (14.08.2020), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 12.08.2020 kirjaga nr 10-10/4303.

Avalikul arutelul lepiti kokku planeeringulahendusse tehtavates muudatustes ning lepiti kokku edasises koostöös arvamuse esitajatega (piirinaabrid).

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasja omanikuga, planeeringuala naaberkinnistute omanikega ja tehnovõrkude valdajatega.

Päästeameti Põhja Päästkeskus kooskõlastas lahenduse (22.03.2021, nr 7.2-3.11476-2).

Koostatud on järgnevad uuringud: topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega, OÜ G.E. Point, töö nr 19-G117, 22.03.2019, puittaimestiku hinnang, Sulev Järve, Dendro SJ OÜ, 10.05.2019, tänavavalgustuse teostusjoonis, OÜ Kirjanurk, töö nr 3419T, 4.09.2020.

### Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Planeeritav ala hõlmab Randvere külas asuva Mündi tee 16 kinnistu (katastritunnus 89008:003:0052, suurus 6152 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa). Planeeringuala piirneb nii väikeelamukruntide kui ka metsaga idapoolsel küljel, jäädes tihe- ja hajaasustusala piirile. Ka

Müüdi tee 16 kinnistu on kaetud tihedalt kasvava kõrghaljastusega, mistõttu koostati enne detailplaneeringu algatamist puittaimestiku hinnang, et oleks võimalik kaaluda, mitu elamukrunti planeerida ning kuhu hoonestusalad paigutada.

Detailplaneeringuga moodustatakse neli üksikelamumaa ning üks tee ja tänava maa kasutamise sihtotstarbega krunt. Üksikelamumaa kruntide suurused jäävad vahemikku 1200 m<sup>2</sup> – 1489 m<sup>2</sup>, ühele krundile on lubatud ehitada üks põhihoone (kõrgus kuni 8,5 m) ja kuni kaks abihoonet (kõrgus kuni 5 m), hoonestada võib maksimaalselt 20 % krundi pindalast. Arvestada tuleb haljastusliku hinnanguga: kohustuslik on säilitada I ja II väärtusklassi puid ning enamus III väärtusklassi puid.

Kruntidele juurdepääsuks on planeeritud tee ja tänava maa krunt, mis on pooles ulatuses autotee, kuid jätkub kergliiklusteena kuni Ajaotsa kinnistuni (maatulundusmaa, mets).

#### Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Detailplaneering on kooskõlas Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga, mis näeb planeeringualale ette väikeelamute maa, samuti teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“, mille kohaselt on planeeritava piirkonna üksikelamukrundi vähim lubatud suurus 1200 m<sup>2</sup>. Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt jääb planeeringuala rohevõrgustiku puhveralasse, kus väikeelamute rajamine on lubatud.

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on arvestatud dendroloogilise hinnanguga ning planeeritud hoonestusalad lähtuvalt sellest. Detailplaneering lähtub valla arengu eesmärkidest ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringuga kavandatud.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 134, 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. Võtta vastu Viimsi vallas, Randvere külas, Müüdi tee 16 detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ, töö nr 01-20) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
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/*

Helen Rives  
vallasekretär