

# VIIMSI VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Viimsi

16. juuni 2020 nr 39 nr

Pärnamäe küla, kinnistu Mäe  
detailplaneeringu kehtestamine

### Detailplaneeringu menetlus

Käesoleva otsusega kehtestatav detailplaneering algatati eesmärgiga muuta kinnistu Mäe üldplaneeringukohane maakasutuse juhtotstarve maatulundusmaast väikeelamute jaoks. Detailplaneeringu alasse kaasati lisaks kinnistule Mäe sellega piirnevad kolm kehtiva detailplaneeringu alale jäävat krunti: Soosepa 2 (tänapäevase nimega Suure-Heina, loodusliku haljasmaa krunt), Sooheina tee 7 (elamukrunt) ja Sooheina tee 9 (elamukrunt), sest ehitusõigus nendel kruntidel oli ellu viimata ja see võimaldas muuta kehtivat detailplaneeringut nii, et saaks ühendada menetletava detailplaneeringuga kavandatava tee naaberlinal asuva teedevõrgustikuga. Planeeringumenetluses see idee aga muutus ja kinnistu Mäe naaberkrundid jäeti planeeringulast välja ning realiseeriti kehtiva detailplaneeringu kohane ehitusõigus. Seega on käesoleva otsusega kehtestatav detailplaneering koostatud osalise maa-ala kohta ja hõlmab üksnes kinnistut Mäe.

Kuivõrd detailplaneering sisaldab liigilt üldisema planeeringu muutmise ettepanekut, kuulub detailplaneeringu seadusekohaste otsuste vastuvõtmine Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 kohaselt volikogu pädevusse. Detailplaneeringu algatamise otsus võeti vastu planeeringuala kinnistu omaniku Jaan Koplímägi avalduse (registreeritud valla dokumendiregistris 22.04.2015 numbriga 10-10/2255) alusel Viimsi Vallavolikogu 9.05.2017 otsusega nr 26, sama otsusega jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Otsusest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (19.05.2017) ja „Harju Elu“ (22.06.2017), puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 29.05.2017 kirjaga nr 10-10/2520. Otsus avaldati lisaks Ametlikes Teadaannetes (12.05.2017) ja valla kodulehel (<https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud/algatatud-detailplaneeringud>).

Detailplaneering koostati koostöös planeeritava kinnistu omanikuga, naaberkinnisasjade omanikega ja tehnovõrkude valdajatega, detailplaneeringu eskiislahendust tutvustati avalikkusele 14.05.2018 vallamajas toimunud avalikul arutelul, sellest informeeriti avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (4.05.2018) ja „Harju Elu“ (27.04.2018), puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 27.04.2018 kirjaga nr 10-10/2412. Detailplaneering kooskõlastati vastavalt lähtetingimustele Päästeametiga (30.07.2018 digiallkiri) ja Muinsuskaitseametiga (31.08.2018 kiri nr 5.1-17.5/20-2), riigihalduse minister määras 12.10.2018 kirjaga nr 14-11/7081-2 (registreeritud valla dokumendiregistris 12.10.2018 numbriga 10-10/4965-1) detailplaneeringu täiendava kooskõlastuse vajaduse Terviseametiga, kuivõrd planeeringuala asub tiheda liiklusega Pärnamäe tee ääres ja seetõttu

pidas minister vajalikuks käsitleda detailplaneeringus müra leevendavaid meetmeid. Detailplaneeringule koostati Terviseameti nõudel (15.11.2018 kiri nr 9.3-1/8276) mürauring (Akukon OY Eesti filiaal, töö nr 181416-1-A, 30.11.2018), et selgitada välja, kas liiklusest tulenevad müratasemed vastavad planeeritaval alal keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud II kategooria liikluse müra sihtväärtustele (päeval ajal 55 dB ja öisel ajal 50 dB). Mürauringust tulenevalt kooskõlastas Terviseamet 11.01.2019 kirjaga nr 9.3-1/8276-4 detailplaneeringu tingimused, et planeeritavate elamute ja Pärnamäe tee vahele rajatakse vähemalt 2,0 meetri kõrgune müravall või sein ja see rajatakse detailplaneeringu realiseerumise ehk planeeritavate hoonete kasutusele võtmise ajaks. Viidatud tingimus lisati detailplaneeringu seletuskirja ja sellega tuleb detailplaneeringu elluviimisel arvestada.

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavolikogu 21.05.2019 otsusega nr 36 ja detailplaneeringu lahenduse tutvustamiseks korraldati vallamajas perioodil 25.06.2019 kuni 25.07.2019 avalik väljapanek. Avalikust väljapanekust informeeriti avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (7.06.2019) ja „Harju Elu“ (7.06.2019), puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 4.06.2019 kirjaga nr 10-10/2467. Teave detailplaneeringu avaliku väljapaneku kohta ja detailplaneeringu materjal oli tutvumiseks kättesaadav lisaks valla kodulehel <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud/vastuvoetud-ja-avalikul-valjapanekul>.

Kuivõrd avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta kirjalikke arvamusi, ei peetud planeerimiseseaduse (PlanS) § 142 lõikest 2 tulenevalt ja PlanS § 88 lõike 2 alusel avaliku arutelu korraldamist vajalikuks ning detailplaneering esitati riigihalduse ministriile heakskiidu andmiseks. PlanS § 142 lõikest 5 tulenevalt ja sama seaduse § 90 lõike 2 alusel andis riigihalduse minister 12.11.2019 kirjaga nr 14-11/7081-5 (registreeritud valla dokumendiregistris 12.11.2019 numbriga 10-10/6793-4) heakskiidu detailplaneeringule ja tagastas selle kohalikele omavalitsusele kehtestamise üle otsustamiseks.

#### Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Detailplaneering hõlmab Pärnamäe külas asuvat maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistut Mäe (89001:010:0685), mis nõukogude perioodil oli kasutuses põllumaana, Eesti Vabariigi taasiseseisvumise järgselt aga oli kasutuseta. Planeeringuala suurus on 3,78 hektarit ja see asub Pärnamäe tee ja Vehema tee ristumiskohas. Kinnistu piirneb loodest Vehema teega ning põhjast ja kirdest Pärnamäe teega, lõunast ja läänest Kesk-Kaare tee ja Sooheina tee äärsete elamukruntidega, millest enamus on hoonestatud. Planeeringuala maapind on reljeefilt ebahõltslane, langeb tugevalt lõuna suunas, maapinna kõrguste vahe on keskmiselt 2,5 meetrit. Pärnamäe teelt avanevad unikaalsed kaugvaated Tallinna siluetele.

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad ka arheoloogiamälestised „Rootsi kuninga haud“ ning Viimsi I asulakoht (200 e.Kr – 100 p.Kr), teisele poole Pärnamäe teed jääb Viimsi II asulakoht. Viimsi asula avastati arheoloog Vello Lõugase poolt 1971. aastal, Viimsi Vallavalitsuse tellimisel viis 2006. aastal arheoloog Mauri Kiudsoo läbi uued uuringud (TLÜ Ajaloo Instituut). Kultuurimälestiste riikliku registri<sup>1</sup> andmete kohaselt on tegemist haruldase muistisega, kuna nooremast eelrooma rauaajast pärit asulaid mujalt Pirita jõe alamjooksu piirkonnast seni veel ei tunta. Suur maastiku ümberkorraldus ja paljude, sageli juba muinasajal rajatud külade likvideerimine jääb 18.-19. sajandisse, kui rajati suured mõisapõllud ja talud krunditi. M. Kiudsoo uuringu kohaselt on varane tarandkalme (Rootsi kuninga haud) täielikult lõhutatud, kuid on võimalik, et midagi sellest matmispaigast on siiski

---

<sup>1</sup> <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=27861>

säilinud. Arvestades arheoloogiamälestise lähedust ja piirkonna arheoloogiapärandi rohkust, tuleb detailplaneeringu elluviimisel pinnasetööde teostamisel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseaduse § 31 lõike 1 kohaselt kui mistahes paigas avastatakse ehitamisel, teede, kraavide ja trasside rajamisel või muude mulla- ja kaevetööde tegemisel arheoloogiline kultuurikiht või maasse, veekogusse või selle põhjasetetesse mattunud ajaloolised ehituskonstruksioonid, on leidja kohustatud tööd peatama, säilitama koha muutmata kujul ning viivitamata teavitama sellest ametit.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks maatulundusmaast valdavalt väikeelamute jaoks, Vehema tee ja Pärnamäe tee äärsete aladega piirnevale osale on planeeritud loodusliku maa sihtotstarbega krundid (rohealad). Planeeringualale moodustatakse kokku üheksateist krunti, millest neliteist on üksikelamukrundid (EP), suurusega vahemikus 1 503 m<sup>2</sup> kuni 2 080 m<sup>2</sup>, kaks loodusliku maa krundid (HL) ja kolm tee ja tänavamaa krundid (LT). Planeeringuala on tiheda liikluskoormusega teede servadest ääristatud puhveralaga ja asub n-ö „rohelistes süleluses“, territooriumi ülejäänud ala jaotab tupikuga lõppev kvartali sisetee kaheks, mõlemale poole siseteed on planeeritud üksikelamukrundid. Pärnamäe tee poolsest küljest eraldab elamukrunte liiklusräst ja -saastest tee äärde kavandatav müravall, mis kaetakse pinnakattetaimedega ja põõsarindegaga.

Elamukruntidele on määratud ehitusõigus ühe ühekorruselise üksikelamu (H=5,0 meetrit) ja kahe ühekorruselise abihoone (H=4,5 meetrit) ehitamiseks, maa-aluseid korruseid ei planeerita. Krundi suurim lubatud ehitisealune pind sõltub krundi suurusest ja jääb vahemikku 300 m<sup>2</sup> kuni 416 m<sup>2</sup> (s.o 20 % krundi pindalast). Põhihoone lubatud ehitusala kaugus naaberkrundi piirist on 7,5 meetrit, abihooned on lubatud ehitada vastavalt 5,0 meetri kaugusele. Hoonete katusekalle on vahemikus 0-20°, välisviimistluses on lubatud looduslikud materjalid, ümarpalkehitisi ei ole lubatud püstitada.

Kvartali sisetee teemaa laiuseks on planeeritud 15,0 meetrit, sõidutee katendi laius on 6,0 meetrit, tee äärde on ette nähtud 2,0 meetri laiune kergliiklustee. Teemaa krundid (pos nr 17, 18 ja 19) ja loodusliku maa krundid (pos nr 15 ja 16) on ette nähtud avalikult kasutatavad ja need võõrandatakse tasuta vallale.

#### Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

Planeeritav ala asub Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu<sup>2</sup> kohasel tiheasustusosal, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering. Üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve planeeringualal on maatulundusmaa/põllumajandusmaa (MP), mis detailplaneeringuga muudetakse väikeelamute jaoks.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“<sup>3</sup> (Elamuehituse Teemaplaneering) peatüki 4.1 kohaselt peavad kõik elamud Viimsi vallas asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal, kuivõrd käesoleva otsusega kehtestatav detailplaneering asub maatulundusmaa juhtotstarbega alal, kehtestatakse detailplaneeringuga muudatus Elamuehituse Teemaplaneeringu vastavas peatükis. Teiste teemaplaneeringust tulenevate nõuetega on detailplaneeringu koostamisel

---

<sup>2</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>3</sup> 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](https://www.viimsivald.ee/public/vw_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf)

arvestatud.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik“<sup>4</sup> (Rohevõrgustiku Teemaplaneering) kohaselt asub planeeringuala Pärnamäe tee poolne osa rohevõrgustiku puhveralal, mis on tuumalade tugialasid ja astmelaudu ümbritsev üleminekuala ehk (kaitse)puhver. See on leevendav ala intensiivse inimtegevuse surve ja rohevõrgustiku teiste elementide vahel (planeeringualast üle Pärnamäe tee idas asub tuumala nr 4 tugiala ja miljööväärtslik ala nr 5 „Klindiasangu“). Rohevõrgustiku Teemaplaneeringu kohasele puhveralale on detailplaneeringuga moodustatud 7 620 m<sup>2</sup> suurune loodusliku rohumaal krunt (pos nr 16), mis haljastatakse. Seega on detailplaneeringus Rohevõrgustiku Teemaplaneeringuga arvestatud, ega muudeta seda.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamine on antud juhul põhjendatav planeeringuala ümbritsevate endiste ulatuslike põllumaade kasutusotstarbe muutumisega elamumaaks, mis on olnud aastatepikkune suund ja seetõttu pole planeeritava kinnistu sihtotstarbeline kasutamine põllumajanduslikul otstabel enam võimalik. Viimase 15 aasta ehitustegevuse tulemusena on piirkond kujunenud kompaktselt väikeelamute rajooniks, kus paiknevad ka üksikud rida- ja kortermajad, samuti lasteaed. Endisest üksikute taludega põllumajanduslikust piirkonnast on kujundatud elukeskkond ning kinnistu Mäe, asudes hoonestatud asumi keskel, on selles piirkonnas säilinud seni ainsana hoonestuseta.

Detailplaneeringuga on avalikes huvides moodustatud loodusliku haljasmaa krundid suureneva liikluskoormusega teedest lähtuva müra ja saaste leevendamiseks, krundid haljastatakse ning antakse tasuta valla omandisse. Detailplaneeringu arhitektuurses lahenduses on arvestatud sobivust ümbritseva piirkonna arhitektuurses keskkonda, elamud on kavandatud ühekorruselised, et säilitada Pärnamäe teelt avanevad väärtuslikud kaugvaated Tallinna vanalinnale.

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgmised uuringud: Maa-ala plaan tehnovõrkudega (OÜ WOGI, töö nr 0117, 12.01.2018); Radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest (Radoonitõrjekeskus, Ilmar Jõgi, 02.07.2018); Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine (Akukon OY Eesti filiaal, Ingrid Leemet, Maris Vohta, töö nr 181416-1-A, 30.11.2018).

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud liigilt üldisemate planeeringutega, välja arvatud osas, millega tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks. Samuti on täidetud planeerimisseadusega detailplaneeringu menetlusele kehtestatud nõuded, detailplaneering on koostatud vastavat pädevust omava isiku poolt ja on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega, planeeringu koostamisel on tehtud koostööd planeeritava kinnisasja omaniku ja naaberkinnisasjade omanikega ning detailplaneeringu koostamise menetluse üle teostas järelevalvet riigihalduse minister, kes 12.11.2019 kirjaga nr 14-11/7081-5 andis heakskiidu detailplaneeringu kehtestamiseks (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/6793-4). Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1 ja § 22 lõike 1 punktist 33, planeerimisseaduse § 139 lõikest 1, haldusmenetluse seaduse § 53 lõike 1 punktidest 2 ja 4, § 53 lõike 2 punktist 3 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 3 ning lähtudes vallavolikogu maa- ja planeerimiskomisjoni ning keskkonna- ja heakorralduskomisjoni seisukohtadest, Viimsi Vallavolikogu

---

<sup>4</sup> Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtslikud 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)

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Viimsi vallas, Pärnamäe külas, kinnistu Mäe detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ projekt nr 01-18), millega muudetakse Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve maatulundusmaast väikeelamute maaks. Detailplaneeringuga moodustatakse üheksateist krunti, neist neliteist on üksikelamukrundid (EP), suurustega vahemikus 1 503 m<sup>2</sup> kuni 2 080 m<sup>2</sup>, kaks loodusliku maa krundid (HL) ja kolm tee ja tänavamaa krundid (LT). Elamukruntidele on määratud ehitusõigus ühe ühekorruselise üksikelamu (H=5,0 meetrit) ja kahe ühekorruselise abihoone (H=4,5 meetrit) ehitamiseks, maa-aluseid korruseid ei planeerita. Krundi suurim lubatud ehitisealune pind on 20 % krundi pindalast, jäädes vahemikku 300 m<sup>2</sup> kuni 416 m<sup>2</sup> alljärgnevate kõrvaltingimustega:
  - 1.1. vallal on õigus detailplaneering tunnistada kehtetuks, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 13.10.2016 sõlmitud notariaalset lepingut nr 4167;
  - 1.2. vallal on õigus keelduda detailplaneeringukohastele ehitistele ehitus- ja kasutusloa andmisest, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 13.10.2016 sõlmitud notariaalset lepingut nr 4167, milles on muuhulgas kokku lepitud detailplaneeringu elluviimise tegevuskavas.
2. Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti 13.10.2016 Tallinna notari Priidu Pärna notaribüroos detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga võlaõiguslik leping (notari ametitegevuse raamatu registri nr 4167, registreeritud valla notariaallepingute registris 14.10.2016 numbriga 2-10.2/45) detailplaneeringu kohase jagamise tulemusel tekkivate tee ja tänavamaa ning üldkasutatava maa kruntide tasuta vallale võõrandamiseks ja sotsiaalse taristu arendamise tasu maksmiseks.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
4. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Taavi Kotka  
Volikogu esimees