

PLANEERIMISKOMISJONI KOOSOLEK

23.04.2025

Protokoll nr 7

Osalesid: Piret Kõo, Helen Lindvere, Merje Muiso, Maarja Pilman, Imre Saar, Anne Siitan, Enel Valli, Endrik Mänd
Puudus(id): Taavi Valgmäe, Taavi Rebane
Lisaks osalesid: Ilona Pärkna (Viimsi Vesi AS), Külli Lüübek
Koosoleku juhataja: Merje Muiso
Koosoleku protokollija: Helen Lindvere

Koosoleku päevakord:

1. Haabneeme alevik, Randvere tee 9b kinnistu detailplaneeringu eskiis - Anne Siitan
2. Viimsi alevik, Nelgi tee 25 katastriüksuse detailplaneeringu vastuvõtmisele suunamine - Helen Lindvere
3. Äigrumäe küla, Liivamäe katastriüksuse detailplaneeringu algatamise taotlus - Helen Lindvere
4. Tammneeme küla, Tammneeme tee 9a katastriüksustele abihoonete rajamise soov - Helen Lindvere
5. Püüksi küla, Rohuneeme tee 93 katastriüksuse jagamise soov - Helen Lindvere
6. Prangli saar, Kelnase küla, Priidu katastriüksuse ostueesõigus - Merje Muiso

1. Haabneeme alevik, Randvere tee 9b kinnistu detailplaneeringu eskiis

Haabneeme alevik, Randvere tee 9b detailplaneering on algatatud Viimsi Vallavolikogu 12.11.2025 otsusega nr 77. Detailplaneeringu eesmärk on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmise üldkasutatavate hoonete maast osaliselt äri- ja büroohoonete maaks, säilitades osaliselt üldkasutatavate hoonete maa juhtotstarbe, jagada planeeringuala ühiskondlike hoonete maa, ärimaa- ja teemaa kruntideks ning määrata ehitusõigus ärihoonete ja ühe ühiskondliku hoone ehitamiseks.

Detailplaneeringu alal asub osa nõukogudeaegsest välistaadioni kompleksist. Kogu kunagine staadionikompleks on tänaseks jagatud kruntideks, planeeringuala naaberkrundil asuv endine tribüünhoone on ümber ehitatud hotelliks, staadioni lõunapoolne tugivall, mis samuti asub planeeringuala naaberkrundil, on lammutatud ja sinna on ehitatud kaubanduskeskus. Planeeringualal hooneid ei ole.

Viimsi Vallavalitsusele on esitatud Randvere tee 9b detailplaneeringu eskiis. Detailplaneeringu põhijoonise kohaselt on hoonestus kavandatud selliselt, et planeeringuala keskele tekib väike linnaväljak. Positsioonile nr 1 (planeeringuala Randvere tee poolne külg) nähakse ette kahekorruseline hoone ehitisealuse pinnaga 900 m² ning arvestatud on Randvere tee äärse haljasala säilitamisega. Positsioonile nr 2 nähakse ette nelja- ja viiekorruseline hoone ehitisealuse pinnaga 600 m². Positsioonile nr 3 nähakse ette mahtude poolest liigendatud 2K, 4K, 7K ja 8K hoone, mille ehitisealune pind on 1350 m². Positsioonile nr 4 nähakse ette liigendatud hoone, millel vahelduvad kolme- ja neljakorruselised osad. Positsioonile 5 (Randvere tee 9 poolsele krundile) on kavandatud nõ halli mahtudes ja praktiliselt liigendamata 2-3 korruseline hoone ning 7-8 korruselised nõ parkimistornid. Positsioon nr 6 asub planeeringuala nõ väljaulataval osal ning sinna on planeeritud ühe kuni kahe korruseline hoone ehitisealuse pinnaga 1000 m². Lisaks on lubatud maa-aluse korruse rajamine. Planeeritud hoonestatud kruntide maakasutuse sihtotstarvetena on välja toodud kaubandus- tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK), kontori ja büroohoone maa (ÄB), kultuuri- ja spordiasutuste maa (ÜK), valitsus- ja ametiasutuste maa (ÜV) ja linnaväljaku maa (LV), kuid täpsustamata on jäetud sihtotstarvete ulatus.

Detailplaneeringu kohaselt on juurdepääsud kavandatud nii Randvere teelt kui Rohuneeme teelt selliselt, et sõidutee läbib planeeringuala lääne- ja põhjakülge. Joonisele on kantud Randvere tee projekt (Teedeprojekt OÜ töö nr T04623).

Otsus:

Kõik Viimsi Vallavalitsuse osakonnad vajavad rohkem aega Randvere tee 9b detailplaneeringu eskiisi ülevaatamiseks. Esmased tähelepanekud:

- Esitatud eskiisi ruumilises lahenduses on vähe avarust.
- Jalakäijate ida-lääne suunaline läbipääs, mis võimaldab liikumist merest klindini, peaks olema oluliselt jalutajasõbralikum – rohkem avarust, haljastust jne.
- Kogu alal peaks olema eelistatud jalakäijate liiklus.
- Vaadata üle kontaktvööndi plaan, Rohuneeme tee 1 detailplaneeringut puudutav teave on ekslik (pos 1 peab olema Rohuneeme tee 11, pos 5 nimetatud detailplaneeringut ei eksisteeri). Lisaks on vajalik kontaktvööndi plaanile kanda ehitatava kaubanduskeskuse hoone Randvere tee 6 krundil.
- Krundi pos 6 hoonestusala tuleb vähendada, et selle põhjapiiril olevad kask ja seedermand (III väärtusklassi puud) säiliks. Dendroloogilise hinnangu kohaselt on need puud soovitatavad säilitada ja ehitusala määramine puude kohale ei ole hädavajalik. Puude likvideerimine ei ole antud juhul põhjendatud. Korrigeerida hoonestusala nii, et puud säilivad. Sh tuleb arvestada, et ka maa-aluse parkla rajamine ei kahjustaks puude juuri. Sama kehtib krundi pos 1 kohta – dendroloogias pos-d 35, 37, 38 (kõik männid).
- Alusplaanil puudub harilik saar (dendroloogias nr 12), kui selle puu likvideerimine on planeeringuliselt põhjendatud, siis tuleb seda planeeringu joonisel kajastada. Üldiselt tuleks üle vaadata, kas dendroloogia ja alusplaani andmed kattuvad, kui ei, siis tuleb puuduolevad andmed alusplaanile üle kanda ja planeerimisel väärtuslike puude säilitamisega arvestada.
- Planeeritava 3000 m² suuruse väljaku puhul ei ole kõige õigem kasutada seletuskirjas sõnastust “kogu valla kogukonna ühine keskväljak”. Planeeritava mastaabi poolest on see pigem lokaalse tähtsusega. Kaaluda sõnastuse muutmist.

- Detailplaneeringust ei selgu, kuidas tagatakse planeeringualale põhijuurdepääs Rohuneeme teelt läbi teistele isikutele kuuluvate kinnistute Randvere tee 9 ja Randvere tee 9a (vt ptk 4.2).
- Analüüsida, kuidas on detailplaneeringu tingimused kooskõlas koostatava Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu.
- Lähteseisukohtade p 2: ÜH peab olema vähemalt 20% planeeringualast, st ca 4200 m². Krunt pos 1 (5552 m² sihtotstarbeks on märgitud "kas ÄK ja/või ÜK" – ÄK ei ole ühiskondlik maa, seetõttu tuleb märkida selgemalt, kas on ÜH või mitte, „ja/või“ ei anna selgust (turg võib samuti olla ÄK, sel juhul tuleb määrata liitsihtotstarve. Pole selge, et kui kogu krunt jääb eraomandisse, siis kuidas on tagatud väljaku avalik kasutus.
- Lõplikuks seisukohaks on vaja ära oodata käimasoleva Viimsi keskusala ideekorje tulemused, mis kestab 9. maini (k.a).

2. Viimsi alevik, Nelgi tee 25 katastriüksuse detailplaneeringu vastuvõtmisele suunamine

Viimsi alevik, Nelgi tee 25 detailplaneering algatati Viimsi Vallavolikogu 16.04.2024 otsusega nr 35. Detailplaneeringu algatamise eesmärk oli muuta Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve väikeelamute reservmaast (EVR) väikeelamute maaks (EV) ning anda ehitusõigus ühe üksikelamu ja abihoone ehitamiseks üldplaneeringu teemaplaneeringus „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ lubatud elamukrundi miinimumsuurusest (1200 m²) väiksemale katastriüksusele. Nelgi tee 25 katastriüksuse (planeeringuala) suurus on 1103 m².

Planeeringu lahenduse kohaselt on planeeritud üks üksikelamu ja üks abihoone. Abihoone on olemasolev. Max ehitisealune pind on 220 m². Üksikelamu maksimaalne korruselisus on 2 (8,5 m), lubatud on üks maa-alune korrus.

Detailplaneering on kooskõlastatud Päästeametiga.

Otsus:

Komisjon on detailplaneeringu lahendusega nõus, suunata detailplaneering vastuvõtmisele ja avalikustamisele.

3. Äigrumäe küla, Liivamäe katastriüksuse detailplaneeringu algatamise taotlus

Detailplaneeringu algatamise taotlus esitati läbi VAAL-a 04.04.2025 (DP-1435).

Taotluses antud info kohaselt soovetakse Äigrumäe küla, Liivamäe (tunnus 89001:010:1472, sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 6508 m²) katastriüksusel algatada detailplaneering nelja elamukrundi (suurused 1500 - 2000 m²) planeerimiseks. Katastriüksus paikneb Äigrumäe tee ääres. Taotlus on üldplaneeringu kohane.

Alal varem kehtestatud (ega ka algatatud) detailplaneeringuid pole. Katastriüksusel seaduslikul alusel rajatud ehitisi pole. Katastriüksus on kõrghaljastusega kaetud.

Äigrumäe küla, Laiaküla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu kohaselt on Liivamäe katastriüksuse piirkonna maakasutuse juhtotstarve väikeelamumaa ning ala on tihehoonestusala piirides.

Äigrumäe külas on teemaplaneeringu "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" kohaselt uute üksikelamukruntide miinimumsuurus 1500 m². Planeeringuala ümbritsevate elamukruntide suurused varieeruvad, väiksemad on alla tuhande ruutmeetri suurused (nt Liivamäe tee 10 ja Liivamäe tee 8) ning suurim on 4500 m² pindalaga (Äigrumäe tee 6).

Detailplaneeringu algatamise taotlust on planeerimiskomisjonis arutatud 07.06.2023 (nr 12), mil detailplaneeringu (DP-1131) algatamine ei olnud võimalik, kuna puudus veeressurss uute detailplaneeringute algatamiseks elamualade planeerimise eesmärgil.

Otsus:

1. Detailplaneering on võimalik algatada, kui AS Viimsi Vesi väljastab detailplaneeringule tehnilised tingimused ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga liitumiseks.
2. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada järgnevaga:
 - Koostamise käigus esitada dendroloogiline hinnang ning näha ette väärtusliku kõrghaljastuse säilitamine
 - Esitada analüüs planeeritud kruntide suuruste kohta
 - Esitada analüüs hoonestusala paiknemise ning kruntide täisehitusprotsendi osas
 - Esitada analüüs planeeritud hoonete sobivuse kohta olemasolevasse keskkonda.

4. Tammneeme küla, Tammneeme tee 9a katastriüksusele abihoonete rajamise soov

Viimsi Vallavalitsuse poole on pöördunud Tammneeme tee 9a ja Tammneeme tee 9b omanikud seoses sooviga rajada Tammneeme tee 9a üksikelamu juurde erinevaid abihooneid (auto varjualune, kasvuhoone ja aiatööriistade kuur). Kuna kehtiva Tammneeme tee 9 detailplaneeringu (kehtestatud Viimsi Vallavalitsuse 08.03.2007 korraldusega nr 134) kohane täisehitusprotsent on Tammneeme tee 9a katastriüksusel ületatud juba olemasoleva üksikelamu püstitamisel, siis hetkel puudub võimalus abihoonete püstitamiseks. Tammneeme tee 9b katastriüksusel kehtivat detailplaneeringut ei ole.

Omanikud uurivad, kas on võimalik tunnistada kehtetuks Tammneeme tee 9a katastriüksusel kehtiv Tammneeme tee 9 detailplaneering. Lisaks on omanikel soov muuta Tammneeme tee 9b ja Tammneeme tee 11 katastriüksuste vahelist piiri ning algatada uus detailplaneering Tammneeme tee 9a ja 9b liitmiseks ning ehitusõiguse suurendamiseks (abihoonete rajamise eesmärgil).

Planeerimiskomisjon on Tammneeme tee 9a katastriüksuse ehitusõigusega seonduvat arutanud korduvalt. Planeerimiskomisjoni 06.03.2024 otsuses on muuhulgas kirjas, et komisjon nõustuks detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega vaid tervikuna (mitte osaliselt) ja juhul, kui selleks on ka avalik huvi. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks tuleks vallavalitsusele esitada põhjendatud taotlus, mis on digiallkirjastatud Tammneeme tee 9 ja Tammneeme tee 9a katastriüksuste kõikide omanike poolt. Planeerimiskomisjoni 19.03.2025 koosolekul nõustuti Tammneeme tee 9b ja Tammneeme tee 11 kinnisasjade vahelise piiri muutmisega.

Otsus:

1. Komisjon nõustub, et Tammneeme tee 9 detailplaneeringu kehtima jäämine ei ole piirkonna asustusstruktuuri arvestades Tammneeme tee 9a katastriüksusel tingimata vajalik.
2. Enne detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise menetlust (või uue detailplaneeringu algatamist) tuleb välja selgitada, kas on olemas avalik huvi detailplaneeringut muuta.
3. Vastavalt planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 2 võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Seega on kehtetuks tunnistamise menetluse algatamiseks vajalik Tammneeme tee 9 detailplaneeringu ala mõlema katastriüksuse omaniku nõusolek.
4. Komisjon juhib tähelepanu, et Tammneeme tee 9 detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine saab olla põhjendatud üksnes juhul, kui maaomaniku ehitamise soovi on võimalik realiseerida projekteerimistingimuste alusel, arvestades ühtlasi kehtiva Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja selle teemaplaneeringute suuniseid.
5. Juhul, kui puudub võimalus abihoonete püstitamiseks projekteerimistingimuste väljastamise abil, tuleb kaaluda abihoonete rajamise eesmärgil uue detailplaneeringu koostamist. Detailplaneering peaks hõlmama vähemalt Tammneeme tee 9a ja 9b katastriüksused, kuid vajadusel ka Tammneeme tee 11 katastriüksuse.

3. Püüsi küla, Rohuneeme tee 93 katastriüksuse jagamise soov

Viimsi Vallavalitsusele on esitatud soov jagada Rohuneeme tee 93 (tunnus 89001:003:1010, elamumaa 100 %, pindala 3375 m²) katastriüksus kaheks elamumaa sihtotstarbega katastriüksuseks, et püstitada moodustatud katastriüksusele elamu. Esitatud on küsimus, kas katastriüksuse jagamine on võimalik teha maatoiminguna ja seejärel taotleda projekteerimistingimused üksikelamu püstitamiseks või oleks jagamiseks ja üksikelamu püstitamiseks vajalik detailplaneeringu koostamine.

Küsimusega koos on esitatud jagamise skeem, mille kohaselt soovitakse uus krunt moodustada katastriüksuse Rohuneeme tee poolsele osale. Uute katastriüksuste suuruseks oleks jagamise tulemusel vastavalt 2175 m² (olemasoleva hoone ümber) ja 1200 m², mis vastavad Viimsi valla mandriosa teemaplaneeringule "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted". Juurdepääs olemasoleva Rohuneeme tee 93 elamu juurde on näidatud juurdepääsu servituudi vajadusena üle uue võimaliku uue katastriüksuse. Kogu uus katastriüksus, sh võimalik hoonestusala jääks avalikult kasutatava tee kaitsevööndisse (30 m äärmise sõiduraja välimisest servast).

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on Rohuneeme tee 93 katastriüksuse piirkonnas maakasutuse juhtotstarve väikeelamute maa. Rohuneeme tee 93 katastriüksusel kehtiv detailplaneering puudub. Koostamisel oleva Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu kohaselt on Rohuneeme tee 93 piirkonnas väikeelamuala juhtfunktsioon.

Ehitisregistri kohaselt paikneb Rohuneeme tee 93 katastriüksusel elamu ja kaks abihoonet.

AS Viimsi Vesi on väljastanud tehnilised tingimused 21.märts 2025 ja lubanud 0,3 m³ vett/ööpäevas.

Otsus:

Rohuneeme tee 93 katastriüksuse jagamise soovi kohaselt jääb võimalik uus elamumaa krunt (ja soovitud üksikelamu) täies ulatuses teekaitsevööndisse, peab Viimsi Vallavalitsus enne järgnevate otsuste tegemist välja selgitama Transpordiameti kui tee omaniku arvamuse.

4. Prangli saar, Kelnase küla, Priidu katastriüksuse ostueesõigus

Lepingu esemeks on kinnistusregistrisse registriosa nr 13875502 sisse kantud kinnistu Harju maakonnas Viimsi vallas Kelnase küla, Priidu. Kinnistu koosseisu kuulub katastriüksus katastritunnusega 89001:002:0434, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1042 m². Kõlvikuline koosseis on looduslik rohumaa 417 m² ja metsamaa 625 m².

Riikliku ehitisregistri elektroonilise andmebaasi (www.ehr.ee) kohaselt ei paikne maaüksusel ehitisi ega ehitus- või kasutuslube, samuti mitte ehitus- või kasutusteatisi. Rahvastikuregistri elektroonilise andmebaasi kohaselt ei ole kinnistu ühegi isiku elukoht ega äriregistri elektroonilise andmebaasi kohaselt ühegi juriidilise isiku asukoht.

Priidu kinnistu kinnistusraamatusse on kantud reaalservituudid kinnistu nr 13875402 igakordse omaniku kasuks.

Priidu katastriüksuse suhtes kehtivad järgmised kitsendused:

- elektripaigaldise kaitsevöönd;
- ranna või kalda meresaarte piiranguvöönd;
- ranna või kalda meresaarte ehituskeeluvöönd.

Priidu katastriüksus ei ole ühendatud ega liitunud tehnovõrkudega, maa-allee on olemas otsejuurdepääs avalikult kasutatavalt maalt (piirneb munitsipaalmaaga) ning ka teeservituudi alusel.

Vastavalt pühasustusega väikesaarte seaduse § 14¹ on saarvallal või saarelise osaga kohaliku omavalitsuse üksusel väikesaarel asuva kinnisasja ostueesõigus.

Otsus:

Komisjon teeb ettepaneku jätta ostueesõigus kasutamata, kuna kinnistu suhtes ostueesõiguse kasutamine ei ole kohaliku omavalitsuse ülesannete täitmiseks antud juhul vajalik.

Koosoleku juhataja

Protokollija

(allkirjastatud digitaalselt)

(allkirjastatud digitaalselt)

Merje Muiso
planeeringute osakonna juhataja

Helen Lindvere
planeeringute vanemspetsialist