

Detailplaneeringu kehtestamise teade

Avaldamise algus: 12.05.2017

Avaldamise lõpp: tähtajatu

Viimsi Vallavalitsus avaldab teadaande [planeerimisseaduse \(PlanS\) § 139 lõike 3](#) alusel.

Viimsi Vallavalitsus teatab Viimsi Vallavolikogu 9. mai 2017 otsusega nr 28 kehtestatud detailplaneeringust Äigrumäe külas, kinnistu Männikusalu kruntidel pos nr 1, pos nr 2, pos nr 3 ja pos nr 4, millega tehakse ettepanek Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe osaliseks muutmiseks haljasala maast väikeelamumaaks, kinnistu jagamiseks neljaks üksuseks, milledest üks on tee- ja tänavamaa kasutamise sihtotstarbega krunt (5 648 m²), üks üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krunt (7 808 m²) ja kaks loodusliku maa kasutamise sihtotstarbega krundi (kokku 47 795 m²), ühtlasi määratakse tee- ja tänavamaa kasutamise sihtotstarbega krundi ehitusõigus kaasaegsetele nõuetele vastava sõidu- ja kergliiklustee ehitamiseks.

Kehtestamata jäetakse detailplaneeringu kohane krunt pos nr 5 – looduslik maa, 146 504 m².

Planeeritav kinnistu on 20,78 ha suurune eramaa, mis paikneb nii Äigrumäe küla kui ka Muuga küla territooriumidel. Planeeringualast umbes 300 meetri kaugusele edelasse jääb kaitstav loodusobjekt Pärnamäe maasäär; Pärnamäe põiksäär (registrikood KLO4000137, esmase kande alusdokument: Tallinna Linnavalitsuse 22.05.1992 määrus nr 102 „Geoloogiliste mälestiste kaitse alla võtmine“). Planeeritav ala on reljeefilt tasane, kohati liigniiske. Maa-ala on hoonestuseta ja valdavalt kaetud kõrghaljastusega, loodepoolne ala aga kõrghaljastuseta looduslik rohumaa. Planeeritav ala piirneb kinnistutega Käära, Aadu, Roosimäe, Oiusöödi, Ees-Oiusöödi, Kadaka, Reinu, Vesiniidu 2, Muuga tee 27, Muuga tee, Muuga tee 25, Muuga tee 23, Muuga tee 21, Allikmäe tee ja lõunast reformimata riigimaaga (riigi reservmaa piiriettepanekutega AT0702090068 ja AT0702090066).

Detailplaneeringu koostamise peamine eesmärk on territooriumi kruntideks jaotamine ning tee- ja tänavamaa kasutamise sihtotstarbega krundi ehitusõiguse määramine sõidu- ja kergliiklustee ehitamiseks ning krundi tehnovõrkudega varustamiseks. Detailplaneeringuga kavandatud tee on osa põhilisest juurepääsuteest Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu (edaspidi Üldplaneering) kohastele elamualadele, millele seni ei ole olnud võimalik juurdepääsu tagada. Põhjuseks on elamualade paiknemine suhteliselt komplitseeritud maakasutusega alade naabruses – läänest piirneb elamuala Pärnamäe kalmistuga, läbi mille ei ole võimalik juurdepääsuteed rajada, põhjast piirneb elamuala olemasoleva raudteega, mis samuti limiteerib juurdepääsu rajamise võimalusi ning ida suunal puudub lähedalasuv avalik tee, kusjuures samale suunale jääb ka perspektiivne raudtee reservmaa (Rail Baltic), millel paiknev tulevane raudtee oleks sõiduteega ristuv, mistõttu on samuti ebasobiv. Seega on kagusuund üks väheseid ruumilisi võimalusi elamualadele juurdepääsu planeerimiseks, kuid enamuse selleks sobilikest kinnistutest on eraomandis ning tee rajamine eramaale eeldab maaomanike nõusolekuid. Kinnistu Männikusalu omanikega ei ole aastate jooksul olnud võimalik juurdepääsutee ehitamises kokkuleppele jõuda, kuid tänaseks on tee rajamise tingimused täpsustunud ning omanikud vajaliku teemaa lõigu planeerimise ja selle aluse maa võõrandamisega nõustunud. Kokkulepet tagavaks tingimuseks oli Üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe osaline muutmine haljasala maast üksikeelamumaaks 7 808 m² suurusel kinnistu osal. Lisaks teemaa määramisele toimub käesoleva otsusega kehtestatava detailplaneeringuga sisuliselt Üldplaneeringuga kavandatud väikeelamu reservmaa laiendamine, et luua eeldused Üldplaneeringuga määratud teedevõrgu lahenduse elluviimiseks.

Antud detailplaneeringuga esineb liigilt üldisemate planeeringute muutmiseks ülekaalukas avalik huvi ja detailplaneeringu koostamine on õigustatud ning vajalik sedavõrd olulise kaaluga rajatisele ehitustingimuste määramiseks, mis aitab lahendada aastaid kestnud probleemi, seonduvalt juurdepääsu puudumisega 1997. aastal planeeritud kümnetele elamukruntidele, mille omanikud ei ole saanud

realiseerida seaduslikku ehitusõigust. Käesolev detailplaneering pakub nimetatud probleemi lahendamiseks unikaalse võimaluse ja see asjaolu kaalub volikogu hinnangul üle Üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringute muutmata jätmisega kaasneva kasu. Puhverala maakasutustingimuste ja 7 808 m² suuruse haljasala maa säilitamisega kaasnev positiivne mõju ei nähtu sedavõrd kaalukas, et jätta detailplaneering koostamata üksnes põhjusel, et see sisaldab liigilt üldisemate planeeringute muutmissettepanekut. Detailplaneeringuga üksikelumumaaks määratav maa-ala on reljeefilt tasane, kõrghaljastus puudub, ala on hästi juurdepääsetav ning külgneb vahetult Üldplaneeringu kohase elamuehituse reservmaaga (tulevase elurajooniga) ning on sellisena elamuehituseks igati sobiv. Kuivõrd detailplaneeringuga määratava elamumaa täpsustatud sihtotstarve on üksikelumumaa ja Üldplaneeringuga on üksikelumukrundi vähim lubatud suurus määratud 1 500 m², saab teoreetiliselt piirkonda lisanduda maksimaalselt viis üksikelumukrunti, mille väljaehitamisega kaasnev mõju eeldatavalt ei ületa keskkonnataluvust.

Dokumendid

- [Viimsi Vallavolikogu 9.05.2017 otsus nr 28 "Äigrumäe külas, kinnistu Männikusalu detailplaneeringu kehtestamine"](#)

Viimsi Vallavalitsus
Viimsi, HARJUMAA, Nelgi tee 1
Telefon: 6028800
E-post: INFO@VIIMSIVV.EE

Teadanda number 1132780