

Detailplaneeringu kehtestamise teade

Avaldamise algus: 16.10.2018

Avaldamise lõpp: tähtajatu

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

Viimsi Vallavalitsus teatab, Viimsi Vallavolikogu 9.10.2018 otsusega nr 77 kehtestatud detailplaneeringust Ägrumäe külas, kinnistul Sõstra.

Planeeringuala suurus on 0,87 ha ja see asub Pärnamäe kalmistu põhjapoolse osa naabruskonnas, piirnedes põhjast Äigru teega ning läänest Pärnamäe kalmistu ja planeeritava maa-ala vahele jääva reformimata riigimaaga. Idas ja lõunas asuvad hoonestatud elamukrundid. Planeeritav kinnistu on olnud kasutusel suvilakrundina, tänaseks on krundil säilinud üksnes amortiseerunud suvilahoone.

Detaiplaneeringuga (OÜ Head töö nr 2012_018, põhijoonise väljatrükk 28.08.2014) tehakse ettepanek „Ägrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu“ kohase Pärnamäe kalmistu 100 meetri laiuse sanitaarkaitsevööndi vähendamiseks 50 meetrini ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ kohase elamu minimaalse lubatud kauguse muutmiseks kalmistu piirist 100 meetrilt 75 meetrini. Detailplaneeringuga moodustatakse üks 2221 m² suurune tee ja tänavamaa krunt ja neli üksikelumukrunti ning määratakse kruntide ehitusõigus ühe 8,5 meetri kõrguse üksikelamu ja kuni 5,0 meetri kõrguse abihoone ehitamiseks, suurima lubatud ehitusaluse pindalaga 220 m² kuni 230 m². Üksikelumukruntide suurused on planeeritud vahemikus 1542 m² kuni 1704 m².

Planeeritava kinnistu katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa, „Ägrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu“ (Üldplaneering) kohaselt paikneb kinnistu väikeelamute maa ja kaitsehaljastuse maa juhtotstarvetega alal.

Detailplaneering on koostatud kinnistu jagamiseks neljaks väikeelamukrundiks, krundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja abihoone püstitamiseks ning juurdepääsuteede ja tehnotrasside asukohtade määramiseks. Detailplaneering vastab Üldplaneeringu kohastele maakasutuse juhtotstarvetele, samas teeb ettepaneku Üldplaneeringuga määratud Pärnamäe kalmistu 100 meetri laiuse sanitaarkaitsevööndi vähendamiseks 50 meetrini ja üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ (vt peatükk 4.6 tabel 8 rida 9) määratud elamu minimaalse lubatud kauguse muutmiseks kalmistu piirist 100 meetrilt 75 meetrini, et detailsemal tasandil ellu viia Üldplaneeringuga määratud

maakasutuspõhimõtted. Eelmainitud vööndite vähendamine ei põhjusta ümbritseva looduskeskkonna märkimisväärtset kahjustamist, kuivõrd tegu on väärtusliku kõrghaljastuseta varem hoonestatud alaga, teisalt järgib detailplaneering 1.01.2012 jõustunud Kalmistuseaduse §-s 4 sätestatud nõudeid, millega on määratud kalmistu sanitaarkaitsevööndi laiuseks 50 meetrit. Lisaks tehakse detailplaneeringuga ettepanek kalmistuga piirneva olemasoleva tee asukohta muutmiseks selliselt, et tee planeeritakse kalmistust kaugemale, põhjustades seega vähem liiklusrumina kalmistu territooriumil.

Planeeritav ala jääb osaliselt üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohase haljastu nr 27 äärealale. Haljastu tähtsus seisneb looduskaitse üksikobjekti – Pärnamäe maasääre – põhjapoolse ala paiknemises haljastu koosseisus, mis jääb planeeritavast alast ligikaudselt 500 meetri kaugusele kagusse, aga ka haljastu toetavas funktsioonis, teest lähtuvate negatiivsete mõjude vähendamises ning võimaluses siduda rohelist võrgustikku Pirita linnaosa roheline võrgustikuga. Kuigi teemaplaneeringus on sätestatud, et valla oluliste haljastute alal paikneva maakasutuse sihtotstarbe muutmine võib

toimuda ainult maatulundusmaaks, üldmaaks või kaitsealuseks maaks, juhul kui enne teemaplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringuga pole määratud teisiti, ei võimalda kehtiv „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ määrata elamukrundile maatulundusmaa

kõrvalsihtotstarvet, mistõttu tuleb Üldplaneeringu lahenduse elluviimist tagada muude meetmetega. Selleks on valitud „planeeritud säilitatava/rajatava haljastusega ala“ mõiste toomine detailplaneeringusse ja selle ala piires on elamute ehitamine keelatud. Kokkuvõttes võib öelda, et tehes detailplaneeringuga ettepaneku tee kalmistust

kaugemale viimiseks, nagu see on ette nähtud Üldplaneeringus, viiakse detailplaneeringuga ellu haljastu nr 27 tegelik eesmärk – vähendada teest tulenevaid negatiivseid mõjusid nii looduskaitsealale kui ka kalmistule. Seega tuleb sisulisest aspektist käsitleda

detailplaneeringut kui teemaplaneeringut ja Üldplaneeringut täpsustavat ning nende põhimõtteid ellu viivat detailplaneeringut, kuivõrd detailplaneering annab aluse viia olemasolev aed kalmistu piirist kaugemale ja keelab haljastu nr 27 piires hoonestuse, nagu näeb ette teemaplaneering. Lisaks on detailplaneeringu elluviimise järel tagatud senisest parem rohevõrgustiku sidusus Pirita linnaosa roheline võrgustikuga ja Pärnamäe kalmistuga, sest seni kalmistu piiril kulgeva pinnasekattega tee saab liikluseks sulgeda ja see võimaldab looduslikul taimestikul taastuda. Detailplaneeringuga kehtestatavad muudatused kantakse Üldplaneeringusse ja need jõustuvad üksnes planeeritava kinnistu ulatuses ega laiene teistele kalmistuga piirnevatele maa-aladele.

Dokumendid

- [Viimsi Vallavolikogu 9.10.2018 otsus nr 77 "Äigrumäe küla, kinnistu Sõstra detailplaneeringu kehtestamine"](#)

Viimsi Vallavalitsus

Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, Harjumaa 74001

Telefon: 6028800

E-post: info@viimsivv.ee

Teadanda number 1367397