

Detailplaneeringu kehtestamise teade

Avaldamise algus: 18.12.2015

Avaldamise lõpp: tähtajatu

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

Viimsi Vallavalitsus teatab, et Viimsi Vallavolikogu on kehtestanud - Viimsi vallas Haabneeme alevikus kinnistute Kūti tee 13, Kūti tee 20 ja Kūti tee L2 detailplaneeringu (Optimal Projekt OÜ töö nr K-6), millega moodustatakse neli üksikelumukrunti, suurstega vahemikus 1500 m² kuni 1987 m² ja üks 336 m² suurune transpordimaa sihtotstarbega katastriüksus ning määratakse üksikelumukrundi ehitusõigus ühe üksikelumu ja kuni kolme abihoone ehitamiseks, sõltuvalt krundi suuruselt suurima lubatud ehitusaluse pindalaga, vahemikus 300 m² kuni 350 m². Suurim lubatud kõrgus põhihoonel (üksikelumul) on 8,5 meetrit, abihoonel 5,0 meetrit. Üksikelumu suurim lubatud ehitusalune pindala on 250 m².

Planeeritava ala suurus on 0,8 ha ja see asub Haabneeme aleviku põhjaosas Lubja küla piiril. Detailplaneeringuga on hõlmatud üksikelumukrandid Kūti tee 13 (89001:010:3042) ja Kūti tee 20 (89001:010:3513) ning transpordimaa kinnistud Kūti tee L 2 (89001:010:3401) ja osaliselt Kūti tee lõik 1 (89001:010:3507). Idast, lõunast ja läänest külgneb planeeringuala üksikelumukruntidega, põhjast riigimetsaga (Viimsi metskond 79). Juurdepääs planeeringualale toimub munitsipaalomandis oleva Kūti tee kaudu ja osaliselt eraomandis oleva Kūti tee lõik 1 kaudu.

Planeeritaval alal kehtib Kuuse II maaüksuse detailplaneering, mis kehtestati Viimsi Vallavolikogu 14.02.2006 otsusega nr 13. Käesoleva otsusega kehtestatava detailplaneeringuga muudetakse osaliselt kehtivat detailplaneeringut, planeeringualasse jäävatel kruntidel muudetakse krundipiire ja ehitusõigust – varasema kahe üksikelumukrundi asemel moodustatakse neli üksikelumukrunti ja üks transpordimaa sihtotstarbega katastriüksus ning määratakse krundi ehitusõigus üksikelumute ja abihoonete ehitamiseks. Tegu on üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga – planeerimisseaduse § 8 lg 3¹ kohaselt on maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala väikeelamute maa juhtotstarbega alal, kus üksikelumukrundi vähim lubatud suurus üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ kohaselt on 1500 m². Detailplaneeringuga moodustatavate üksikelumukruntide suurused jäävad vahemikku 1500 m² kuni 1987 m².

PlanS § 142 lg 1 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmise üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmise; üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmise või muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmise. Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata üldplaneeringusse ühtegi eelloetletud ulatuslikku muudatust, ka ei ole põhjust liigitada käsitletavat liikluslahenduse muudatust üldplaneeringu oluliseks või ulatuslikuks muutmiseks.

Detailplaneeringuga määratakse laiem kõrghaljastuse kohustusega ala kui see oli määratud kehtiva Kuuse II maaüksuse detailplaneeringuga. Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus tuleb käesoleva otsusega kehtestatava detailplaneeringu kohaselt küll maksimaalselt säilitada, kuid puude looduses säilitamise võimalus sõltub paljudest teguritest, s.h nende tervislikust seisukorrast, mis ei ole detailplaneeringuga tagatav. Ennekoike peab olema kindlustatud, et puud ei kujutaks endast ohtu inimese tervisele ja varale ning juhul kui puid pole nende halva seisukorra tõttu võimalik säilitada või langevad need tuulemurru tagajärjel, nagu on juba ka juhtunud, on detailplaneeringuga ette nähtud asendusistutuse kohustus. Lisaks planeeringuala põhjapoolsetele kruntidele kavandatud 10 kuni 15 meetri laiusele kõrghaljastuse kohustusega alale lisanduvad veel puud, mis säilitatakse kruntide muudes osades, sest detailplaneeringus on küll määratud hoonestusalad, mille piires on ehitamine lubatud, kuid konkreetse hoone sidumisel krundile ei kaeta hoonestusega kogu lubatud ehitusala ja see jätab võimaluse olemasolevaid väärtuslikke puid säilitada ja uusi juurde istutada. Ka pole tänaseks koostatud

magistraaltee projekti, mille alusel saaks määrata tulevase tee täpse kauguse elamukruntide piirist.

Dokumendid

- [Viimsi Vallavolikogu 24.11.2015 otsus nr 105 "Haabneeme alevikus, kinnistute Küti tee 13, Küti tee 20 ja Küti tee L2 detailplaneeringu kehtestamine"](#)

Viimsi Vallavalitsus

Viimsi, HARJUMAA, Nelgi tee 1

Telefon: 6028800

E-post: INFO@VIIMSIVV.EE

Teadanda number 888975