



## VIIMSI VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Viimsi

10. mai 2022 nr 17

Randvere külas, kinnistu Kiviranna tee 15 detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine

#### Detailplaneeringu menetlus

Randvere külas, kinnistu Kiviranna tee 15 detailplaneering algatati kinnistu omaniku 25.05.2020 esitatud taotluse alusel Viimsi Vallavolikogu 16.03.2021 otsusega nr 13. Sama otsusega kinnitati detailplaneeringu lähteseisukohad ja jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) detailplaneeringule.

Detailplaneeringu algatamisest ja KSH algatamata jätmisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (09.04.2021) ja „Harju Elu“ (09.04.2021), kaasatud isikutele edastati teave Viimsi Vallavalitsuse 29.03.2021 kirjaga nr 10-10/1658. Teade detailplaneeringu algatamise ja KSH algatamata jätmise kohta avaldati lisaks Ametlikes Teadaannetes (15.04.2021) ja valla kodulehel (<https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud/algatatud-detailplaneeringud>).

Detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamiseks korraldati 13.09.2021 kuni 12.10.2021 avalik väljapanek. Avaliku väljapaneku toimumise kohta avaldati teated ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (27.08.2021) ja „Harju Elu“ (27.08.2021) ning valla kodulehel <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud/eskiisid-avalikul-valjapanekul>, kaasatud isikuid teavitati Viimsi Vallavalitsuse 27.08.2021 kirjaga nr 10-10/4413. Avalikul väljapanekul ei esitatud eskiislahenduse kohta arvamusi.

08.11.2021 korraldati detailplaneeringu eskiislahenduse avalik arutelu. Avaliku arutelu toimumisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (22.10.2021) ja „Harju Elu“ (22.10.2021) ning valla kodulehel. Kaasatud isikutele edastati teave Viimsi Vallavalitsuse 19.10.2021 kirjaga nr 10-10/5602.

Detailplaneering koostati koostöös olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega ning kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästekeskusega (17.03.2022 digiallkiri).

Planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõike 4 alusel palus vald riigihalduse ministril määrata täiendavad asutused ja isikud, kellega tuleb detailplaneeringu koostamisel teha koostööd või keda kaasata detailplaneeringu koostamisse. Riigihalduse minister 22.02.2022 kirjaga nr 14-11/538-2 ei pidanud vajalikuks määrata detailplaneeringule täiendavaid kooskõlastusi muude asutustega.

### Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Detailplaneeringuga on hõlmatud elamumaa sihtotstarbega katastriüksus (89001:003:0031), aadressiga Kiviranna tee 15. Planeeringuala suurus on 945 m<sup>2</sup> ja see paikneb Randvere küla põhjaosas, ranna-äärses väikeelamukvartalis, tihehoonestusalal. Planeeringualaga piirnevad lääne- ja lõunapoolsed krundid on hoonestatud 1-2 korruseliste üksikelamutega, idas piirnev maaüksus on hoonestuseta maatulundusmaa krunt. Planeeringuala on hoonestuseta ja kaetud osaliselt kõrghaljastusega. Juurdepääs kinnistutele toimub Kiviranna teelt.

Kiviranna tee 15 kinnistu detailplaneeringu ruumiliseks eesmärgiks on elamukrundi minimaalsuurusest väiksemale krundile ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks. Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoonete arhitektuurilised, kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobitades kujundavad naaberkinnistutega ruumilise terviklahenduse. Samuti piiritletakse hoonestusalad, määratakse tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

Ehitusõiguse määramisel on arvestatud maa-ala kuju ja sellest tulenevalt füüsiliselt võimaliku mahu suurust, sobitumist naabruskonda ja maastikku, maastiku pakutavaid võimalusi. Hoonestusala asukoht arvestab kinnistul kasvavate puude paiknemisega ning muude krundi eripäradega, hoonestusala kaugus naaberkrundi piiridest on 7,5 meetrit, teepoolsest piirist 5,0 meetrit.

Detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus kahe hoone (üksikelamu ja abihoone) ehitamiseks, suurim lubatud ehitisealune pind on 189 m<sup>2</sup> (s.o 20% krundi pindalast). Üksikelamu korruste arv on kaks, abihoonel üks, maa-aluseid korruseid ei ole planeeritud. Elamu katuseharja suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest on 8,5 meetrit (abs 14.50), abihoonel 5,0 meetrit.

Detailplaneeringuga on määratud hoonete olulisemad arhitektuurinõuded, katusekatte materjalid, värvitoonide eelistused jms. Põhihoone katusekalle on määratud 40 kuni 48 kraadi, abihoone katusekalle on vaba.

Detailplaneeringuga on määratud rajatiste olulisemad ehitus- ja kujundusnõuded ning tingimused piirete ehitamiseks. Piirde suurim lubatud kõrgus on 1,3 meetrit. Detailplaneeringus on käsitletud vertikaalplaneerimise põhimõtteid, haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtteid, teede ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtteid ning määratud on tuleohutusnõuded ja keskkonnakaitse nõuded ning tingimused jäätmete kogumiseks ja kuritegevuse riskide vähendamiseks.

### Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu<sup>1</sup> kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on väikeelamute maa.

---

<sup>1</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)

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“<sup>2</sup>, planeeritava alal ei ole rohevõrgustiku elemente.

Detailplaneering teeb ettepaneku üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“<sup>3</sup> muutmiseks osas, millega on määratud üksikelamukrundi vähim lubatud suurus, samuti muudetakse detailplaneeringuga teemaplaneeringu peatüki 4.1.1 sätet, millega on alla 1000 m<sup>2</sup> suurusele elamukrundile lubatud ehitada üks hoone.

Planeeritav krunt asub väljakujunenud hoonestusega elamupiirkonnas. Valdavas osas on tegu endiste suvilakruntidega, millele nõukogude ajal ehitatud suvilad on tänaseks ümber ehitatud elamuteks. Kiviranna tee 15 kinnistu kuulus algselt Mikusauna talu maade koosseisu ning on olnud elukohana kasutuses juba Eesti Vabariigi algusaegadel. Arvestades, et endisele Mikusauna talu maadele rajati nõukogude perioodil ulatuslikud suvilate-alad, kus paljude elamukruntide suurused jäävad alla teemaplaneeringuga sätestatud minimaalsuurusest, ja samuti on enamikele kruntidele ehitatud abihooned, nõustub volikogu ka antud juhul miinimumsuurusest väiksemale krundile ehitusõiguse määramisega üksikelamu ja abihoone ehitamiseks. Detailplaneeringuga kavandatu sobitub ruumiliselt väljaehitatud keskkonda ega moonuta seda.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud liigilt üldisemate planeeringutega, välja arvatud ülalkirjeldatud sätete osas, mille muutmiseks tehakse käesoleva detailplaneeringuga ettepanek. 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. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, planeerimisseaduse § 134 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

OTSUSTAB:

1. Võtta vastu Viimsi vallas, Randvere külas, kinnistu Kiviranna tee 15 detailplaneering (Arhitektuuribüroo Lokomotiiv OÜ töö nr 0521, põhijoonise kuupäev 11.11.2021) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ kohase üksikelamukrundi miinimumsuuruse muutmiseks ja hoonete arvu muutmiseks krundil. Detailplaneeringuga on määratud 945 m<sup>2</sup> suuruse krundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks, suurima lubatud ehitisealuse pinnaga 189 m<sup>2</sup> (suletud brutopind 285 m<sup>2</sup>). Üksikelamu suurim lubatud kõrgus ümbritseva mappinna keskmisest kõrgusest on 8,5 meetrit

<sup>2</sup> Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud 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)

<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/vana\\_Teemaplan\\_Seletuskiri.pdf](https://www.viimsivald.ee/public/vana_Teemaplan_Seletuskiri.pdf)

(korruste arv on 2), abihoone kõrgus on 5,0 meetrit (korruste arv on 1). Hoonestusala kaugus naaberkruntide piiridest on 7,5 meetrit, kaugus Kiviranna tee poolt on 5,0 meetrit.

2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Lauri Hussar  
Volikogu esimees