



## VIIMSI VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Viimsi

20. september 2022 nr 33

Randvere külas, kinnistu Kiviranna tee 15  
detailplaneeringu kehtestamine

#### 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 Viimsi 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 Päästkeskusega (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.

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavolikogu 10.05.2022 otsusega nr 17 ning perioodil 06.06.2022 kuni 08.07.2022 toimus detailplaneeringu avalik väljapanek. Avalikkust väljapanekust teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (20.05.2022) ja „Harju Elu“ (20.05.2022),

kaasatud isikuid teavitati vallavalitsuse 17.05.2022 kirjaga nr 10-10/2436. Informatsioon detailplaneeringu avaliku väljapaneku kohta ning detailplaneering koos olulisemate lisadega oli avalikkusele tutvumiseks kättesaadav valla kodulehel <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud/vastu-voetud-ja-avalikul-valjapanekul>.

Kuivõrd detailplaneeringu avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta kirjalikke arvamusi, ei korraldatud planeerimisseaduse § 136 lõikest 2 lähtudes detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalikku arutelu, ning detailplaneering esitati riigihalduse ministrile heakskiidu andmiseks.

Rahandusministeeriumi 23.08.2022 kirjaga nr 15-3/6115-2 andis riigihalduse minister heakskiidu detailplaneeringule (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/3826).

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgmised uuringud: Geodeetilise uurimistöo aruanne, Maa-ala plaan tehnovõrkudega (Radiaan OÜ Töö nr 119G20, 15.04.2020) ja Kiviranna tee 15 kinnistu haljastuse inventuur (LinnArt OÜ töö nr 042021-37, 10.05.2021).

#### Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandata

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 suurst, 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, piire võib asuda krundil piiril, välja arvatud Kiviranna teega piirnevates lõikudes, kus piire tuleb paigaldada

taandega krundi sisemusse, et tagada nähtavus teel ning teehoiu korraldamine. Selleks on detailplaneeringu põhijoonisel tähistatud vastavad servituudikohustusega alad.

Detailplaneeringus on käsitletud vertikaalplaneerimise põhimõtteid, haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtteid, teede ja tehovõrkude planeerimise põhimõtteid ning määratud on tuleohutusnõuded ja keskkonnakaitse nõuded ning tingimused jäätmete kogumiseks ja kuritegevuse riskide vähendamiseks.

### Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

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

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“<sup>2</sup>, planeeritaval 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 endistele Mikusauna talu maadele rajati nõukogude perioodil ulatuslik suvilarajoon, kus paljude elamukruntide suurused on väiksemad kui teemaplaneeringuga kehtestatud krundi miinimumsuurus, samuti arvestades, et enamikele elamukruntidele on ehitatud lisaks abihooned, peab volikogu ka antud juhul põhjendatuks ühe üksikelamu ja abihooned ehitamist miinimumsuurusest väiksemale krundile, kuivõrd planeeritava kinnistu katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa ja detailplaneeringuga määratud ehitusõigus 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 ja § 22 lõike 1 punktist 33, planeerimisseaduse § 139 lõikest 1, Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 3 ning lähtudes

<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)

<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)

vallavolikogu maa- ja planeerimiskomisjoni ning keskkonna- ja heakorramisjoni seisukohtadest,

Viimsi Vallavolikogu  
OTSUSTAB:

1. Kehtestada Viimsi vallas, Randvere külas, kinnistu Kiviranna tee 15 detailplaneering (Arhitektuuribüroo Lokomotiiv OÜ töö nr 0521, põhijoonise kuupäev 01.09.2022). 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 (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. Detailplaneering kehtestatakse alljärgnevate kõrvaltingimustega:

1.1 Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks on detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik kohustatud kolme kuu jooksul detailplaneeringu kehtestamisest alates sõlmima valla kasuks notariaalse isikliku kasutusõiguse lepingu, kinnistu Kiviranna tee 15 tasuta ja tähtajatu kasutamise tagamiseks tehoiu korraldamisel ja nähtavuse tagamisel, vastavalt detailplaneeringu põhijoonisel tähistatud servituudialade ulatusele;

1.2 vallal on õigus keelduda detailplaneeringu kohastele ehitistele ehitusloa andmisest ja tunnistada detailplaneering kehtetuks, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud punktis 1.1 nimetatud tingimust.

2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

3. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Lauri Hussar  
Volikogu esimees