

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

26. veebruar 2020 nr 111

Rohuneeme küla, kinnistu Rohuneeme tee 144
detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule
väljapanekule esitamine

Detailplaneeringu menetlus

Käesoleva korraldusega vastuvõetav detailplaneering algatati Piibelet Varahaldus OÜ 20.03.2014 taotluse alusel (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/1576) Viimsi Vallavalitsuse 26.08.2014 korraldusega nr 1043. Vastavalt ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikele 1 menetletakse enne planeerimisseaduse jõustumist (1.07.2015) algatatud planeeringud lõpuni, lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest. Kuivõrd detailplaneering vastab liigilt üldisematele planeeringutele, teostab menetlustoiminguid Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ (muudetud Viimsi Vallavolikogu 10.09.2019 määrusega nr 16) § 4 punkti 2 kohaselt vallavalitsus.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (12.09.2014) ja „Harju Elu“ (12.09.2014), puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 4.09.2014 kirjaga nr 10-10/4999. Harju maavanemale edastati teave detailplaneeringu algatamise kohta vallavalitsuse 11.09.2014 kirjaga nr 10-10/5154.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks korraldati vallamajas 29.02.2016 avalik arutelu, sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (12.02.2016) ja „Harju Elu“ (12.02.2016), puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 8.02.2016 kirjaga nr 10-10/637.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasja omanikuga ja planeeringuala naaberkinnisasjade omanikega ning tehnovõrkude valdajatega, detailplaneering kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästkeskusega (02.04.2019 digiallkiri) ja Maanteeametiga (25.10.2019 kiri nr 15-2/19/10836-3).

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandata

Planeeritav ala hõlmab 2 002 m² suurust hoonestatud elamumaa sihtotstarbega krundi, aadressiga Rohuneeme tee 144 (89001:003:0718). Planeeringuala asub Rohuneeme küla lõunaosas, piirnedes läänest riigimaateega 11251 Viimsi-Rohuneeme ning lõunast ja idast elamukruntidega Madruse tee 2, Rootsi tee 1 ja Rohuneeme tee 142. Planeeringuala on kirde-edela suunaliselt pikaksvenitatud kujuga ca 83 meetri pikkune elamukrunt, mille maapinna reljeef on suhteliselt tasane, maapind langeb vähesel määral lõuna suunas – kõrguste vahe on ligikaudu 1,0 meetrit. Krundi lõunaosas kasvab kõrghaljastust, krundi keskel ja põhjaosas asuvad amortiseerunud elamu ja abihoone. Kehtivat detailplaneeringut krundil ei ole.

Krundi kuju ja suurus detailplaneeringuga säilitatakse, krundile määratakse ehitusõigus ühe põhihoone (kaksikelamu) ja kahe abihoone ehitamiseks. Hoonestusala kaugus naaberkruntide piirist on 7,5 meetrit ning teepoolsest piirist 5,0 meetrit. Kaksikelamukrundi suurim lubatud ehitisealune pind on 500 m², millest abihoonete ehitisealune pind on 100 m². Arvestades krundi piklikku kuju, on kaksikelamule määratud ka suurim lubatud pikkus, mis on 30,0 meetrit, kaksikelamu suurim lubatud kõrgus on 8,5 meetrit (kaks maapealset korrust ja üks maa-alune korrus), abihoonete suurim lubatud kõrgus on 5,0 meetrit. Hoonete suurim lubatud katuseharja kõrgus arvestatakse ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist.

Krundi lõunaosas kasvav kõrghaljastus valdavalt säilitatakse, mõned puud, mis peamiselt jäävad lubatud ehitusalale, likvideeritakse. Samuti nähakse detailplaneeringuga ette krundi kohal oleva elektri 10 kV õhuliini likvideerimine ja selle asendamine maakaabelliiniga, mis paigutatakse väljapoole planeeringuala Rohuneeme teemaale.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Detailplaneering vastab liigilt üldisematele planeeringutele. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu¹ kohaselt asub planeeringuala väikeelamute maa juhtotstarbega alal tiheasustuses, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering. Detailplaneeringuga kavandatava krundi maakasutuse sihtotstarve on väikeelamute maa.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“² kohaselt on planeeringuala asukohas lubatud kaksikelamu ehitamine elamukrundile, mille suurus on vähemalt 1 800 m², planeeritava krundi suurus on 2 002 m². Kaksikelamukrundi suurim lubatud täisehitus on teemaplaneeringu kohaselt 25%, detailplaneeringuga määratud ehitisealune pind on 500 m² ja see moodustab krundi pinnast 25 %. Samuti on arvestatud teemaplaneeringust tulenevate teiste nõuetega, sealhulgas põhihoone lubatud ehitusala kaugus naaberkrundi piirist on 7,5 meetrit, põhihoone suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 8,5 meetrit, piirde suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit jms.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“³ kohaselt läbib planeeritava ala lõunaosa rohevõrgustiku koridori arengusuund, mille eesmärk on siduda tuumalalt nr 1 lähtuv rohekoridor ranna-alaga. Kuigi Rohuneeme tee äärsed alad on juba varasemast ajast väga tihedalt hoonestatud ning lääne pool teed (planeeringuala vastas) paiknevad ridaelamud hõlmavad ülekaaluka osa kruntide pindalast ja sellises olukorras pole kõigil tasanditel hästi toimiva rohekoridori määramine enam võimalik, on käesoleva detailplaneeringuga püütud teemaplaneeringust tulenevaga arvestada ning krundi lõunaosas olev kõrghaljastus on määratud valdavas osas säilitamisele. Kolme puu raie on lubatud üksnes abihoone ehitusalas ja kahe puu raie väljaspool seda. Puude valdava osa säilitamine aitab tagada bioloogilist mitmekesisust mikrotasandil, kuivõrd väga suur osa linna elustikust on koondunud just eraaedadesse.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud liigilt üldisemate planeeringutega, samuti on täidetud planeerimisseadusega detailplaneeringu menetlusele kehtestatud nõuded,

¹ Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1): https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi_YP_2012_Kataster.pdf

² Üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32): https://www.viimsivald.ee/public/ww_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf

³ 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

detailplaneering on koostatud vastavat pädevust omava isiku poolt ja on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega, planeeringu koostamisel on tehtud koostööd ka planeeritava kinnisasja omaniku ja naaberkinnisasja omanikuga. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse (v.r) § 18 lõikest 1, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikest 1 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktist 2:

1. Võtta vastu Rohuneeme külas, Rohuneeme tee 144 detailplaneering (Maarja Style OÜ töö nr DP 01/15, põhijoonis mai 2018) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek. Detailplaneeringuga määratakse krundi ehitusõigus ühe kaksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks. Krundi suurim lubatud ehitisealune pind on 500 m², millest abihoonete ehitisealune pind on kuni 100 m². Kaksikelamu suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 8,5 meetrit (kaks korrust), abihoonetel 5,0 meetrit (üks korrus), kaksikelamu suurim lubatud pikkus on 30 meetrit, kaksikelamule on lubatud ehitada üks maa-alune korrus.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Illar Lemetti
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Merit Renlund
õigusosakonna juhataja
vallasekretäri ülesannetes