



VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

26. oktoober 2022 nr 436

Viimsi alevikus, kinnistu Madise detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine

Detailplaneeringu menetlus

Kinnistu Madise (89001:010:0350) detailplaneering algatati kinnistu omaniku 11.05.2021 avalduse alusel Viimsi Vallavalitsuse 18.08.2021 korraldusega nr 359.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmiti 22.07.2021 leping detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks (registreeritud valla majanduslepingute registris 05.08.2021 numbriga 2-10.1/447) ja 22.07.2021 kokkulepe detailplaneeringu tehnilise koostamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks (registreeritud valla majanduslepingute registris 05.08.2021 numbriga 2-10.1/446).

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (27.08.2021) ja „Harju Elu“ (27.08.2021), kaasatud isikuid teavitati vallavalitsuse 30.08.2021 kirjaga nr 10-10/4440.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasja omanikuga, naaberkinnisasjade omanikega ja tehnovõrkude valdajatega (Imatra Elekter AS, Telia Eesti AS, Viimsi Vesi AS, valla ehitus- ja kommunaalosakond), detailplaneering kooskõlastati Päästeametiga (02.08.2022 digiallkiri).

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgmised uuringud: „Madise kinnistu maa-ala plaan tehnovõrkudega“, AderGeo OÜ töö nr T680321, 17.03.2021 (koostas Aime Ader); „Viimsi alevik, Madise kinnistu dendroloogiline hinnang“, OÜ Aktiniidia töö nr 56/21, 03.11.2021 (koostas botaanik-dendroloog Ülle Jõgar).

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Planeeritava ala suurus on 1 812 m² ja see hõlmab maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata katastriüksust Madise (89001:010:0350). Kõrghaljastust esineb planeeringualal vähe, krundil kasvavad üksikud puud.

Planeeringuala asub Viimsi aleviku kaguosas ning piirneb kahest küljest maatulundusmaa kruntidega (põhjas Sooraua ja idas Andrese), läänes külgneb hoonestatud elamumaa krundiga Nelgi tee 39 (89001:010:2239) ja lõunas transpordimaa krundiga Nelgi tee (89001:010:3452).

Planeeringualast põhjas asub Soosepa piiranguvöönd koos Mäealuse kaitsealaga. Ühtlasi asub põhjas Mähe oja kalda piiranguvöönd (50 m), ehituskeeluvöönd (25 m) ja veekaitsevöönd (10 m), mis ulatub osaliselt planeeringualale, kuid millega on planeeringulahenduses arvestatud. Olemasolev juurdepääs planeeringualale on Nelgi teelt. Ühtlasi on planeeringulahenduses ette nähtud moodustada transpordimaa sihtotstarbega krunt Madise kinnistu lõunapoolsele küljele, mis antakse tasuta üle vallale Nelgi tee laiendamiseks.

Samuti kohustub huvitatud isik pärast detailplaneeringu kehtestamist andma detailplaneeringuga moodustatava transpordimaa krundi, ligikaudse pindalaga 68 m², tasuta üle valla omandisse.

Detailplaneeringuga jagatakse planeeringuala kinnistu kaheks krundiks ning moodustatakse üks elamumaakrunt (EP) ja üks teemaa krunt (LT). Elamumaakrundi pindala on 1 744 m² (pos 1), detailplaneeringuga määratakse kruntide ehitusõigus ühe põhihoone (üksikelamu) ja ühe abihoone ehitamiseks. Hoone on lubatud ehitada kahe maapealse ja ühe maa-aluse korrusega, suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest on 8,5 m. Suurim lubatud maapealne ehitisealune pind on 240 m² ja maa-alune ehitisealune pind on kuni 150 m² (pos 1). Hoonete hoonestusala kaugus naaberkruntide poolsest piirist on 7,5 m.

Detailplaneeringus on analüüsitud planeeringuala lähiümbruse ehituslikke ja funktsionaalseid seoseid ja keskkonnatingimusi ning selle alusel määratud hoonete põhilised arhitektuurinõuded, eelistatavad viimistlusmaterjalid ja tonaalsus. Lisaks on määratud nõuded piirete ehitamiseks.

Detailplaneeringuga on lahendatud krundile juurdepääs ning liikluskorralduse põhimõtted, määratud on tehnovõrkude põhimõttelised asukohad, haljastuse, heakorrastuse ja vertikaalplaneerimise põhimõtted, keskkonnakaitse abinõud, tuleohutusnõuded, kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja nõuded ehitusprojekti koostamiseks.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Detailplaneering on üldplaneeringu kohane, Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punkti 2 kohaselt kuulub üldplaneeringule vastava detailplaneeringu menetlus vallavalitsuse pädevusse.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu¹ kohaselt asub planeeritav ala perspektiivse väikeelamute maa (EV) juhtotstarbega alal – detailplaneeringuga planeeritakse üks elamumaa kasutamise sihtotstarbega krunt ja üks teemaa krunt.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“², mille kohaselt peavad kõik elamud Viimsi vallas asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal. Samuti on teemaplaneeringu kohaselt üksikelamukrundi vähim lubatud suurus planeeringuala asukohas 1 200 m², millega detailplaneering arvestab (moodustatava üksikelamukrundi suurus on 1 744 m²). Lisaks on detailplaneeringus arvestatud teiste teemaplaneeringust tulenevate nõuetega, sh elamute suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest on 8,5 meetrit, hoonestusala kaugus põhihoonetel naaberkrundi poolsest piirist on 7,5 m, piirde suurim lubatud kõrgus on 1,5 m jm.

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/vv_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“³. Teemaplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala rohevõrgustiku puhveralas, kus on elamu ehitamine lubatud, kui üldplaneeringuga on vastav maakasutuse juhtotstarve ette nähtud – detailplaneeringu ala asub üldplaneeringu kohasel väikeelamute maa juhtotstarbega alal.

Detailplaneering lähtub valla arengueesmärkidest ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringut. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud liigilt üldisemate planeeringutega, 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 olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajatega, planeeritava kinnisasja omanikega ja naaberkinnisasjade omanikega. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Eeltoodust lähtudes ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 134 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktist 2:

1. Võtta vastu Viimsi alevikus, kinnistu Madise detailplaneering (OÜ RannaMaja töö nr 5339, põhijoonise kuupäev 14.04.2022) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek. Detailplaneeringuga moodustatakse üks elamumaakrunt, pindalaga 1 744 m² ja üks tee ja tänavamaa krunt pindalaga 68 m². Elamumaakrundile määratakse ehitusõigus ühe põhihoone ja ühe abihoone ehitamiseks. Hoonete maapealsete korruste arv on kaks (suurim lubatud kõrgus 8,5 meetrit), hoonetele on lubatud ehitada ka üks maa-alune korrus. Suurim lubatud ehitisealune pind krundil on maapealne 240 m² ja maa-alune 150 m². Hoonestusala kaugus põhihoonetel naaberkrundi poolsest piirist on 7,5 meetrit.

2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Leevi Laever
vallasekretär

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