



VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

12. aprill 2023 nr 97

Tammneeme külas, kinnistu Mereääre tee 5
detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneeringu menetlus

Mereääre tee 5 kinnistu (89001:003:5160) detailplaneering algatati kinnistu omaniku 02.04.2020 avalduse alusel Viimsi Vallavalitsuse 27.01.2021 korraldusega nr 36.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmiti 20.01.2021 kokkulepe detailplaneeringu tehnilise koostamise ja rahastamise õiguste üleandmiseks (registreeritud valla majanduslepingute registris 21.01.2021 numbriga 2-10.1/21).

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (05.02.2021) ja „Harju Elu“ (05.02.2021), kaasatud isikuid teavitati vallavalitsuse 01.02.2021 kirjaga nr 10-10/570.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasja omanikuga, naaberkinnisasjade omanikega ja tehnovõrkude valdajatega (Imatra Elekter AS, Telia Eesti AS ja Viimsi Vesi AS), detailplaneering kooskõlastati Päästeametiga (10.11.2022 digiallkiri).

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 11.01.2023 korraldusega nr 10, misjärel korraldati 06.02.2023 kuni 19.02.2023 detailplaneeringu avalik väljapanek.

Teated detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu kohta avaldati ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (20.01.2023) ja „Harju Elu“ (20.01.2023), kaasatud isikuid teavitati vallavalitsuse 19.01.2023 kirjaga nr 10-10/385. Avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta arvamusi, siiski korraldas vald 20.02.2023 detailplaneeringu avaliku arutelu. Avalikule arutelule huvilisi ei tulnud.

Informatsioon detailplaneeringu menetluse kohta oli kättesaadav lisaks valla kodulehel <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud>.

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgmised uuringud: „Topo-geodeetiline uuring“, GeoTerra OÜ töö nr 247-2020, 05.06.2020 (koostas Ingo Konts).

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandata

Planeeritava ala suurus on 3 027 m² ja see hõlmab elamumaa sihtotstarbega hoonestatud katastriüksust Mereääre tee 5 (89001:003:5160). Kõrghaljastust esineb planeeritaval kinnistul

suhteliselt hõredalt, puude liikidest on esindatud tamm, kask, kuusk ja mänd – need kuuluvad detailplaneeringu kohaselt säilitamisele.

Planeeringuala asub Tammneeme küla keskosas ning piirneb kirdest rannaga, edelast Mereääre teega ja elamukrundiga Mereääre tee 3 (89001:003:5150), loodest elamukrundiga Mereääre tee 1 (89001:003:0850), põhjast maatulundusmaa katastriüksusega Uus-Kalda (89001:003:1263), ja kagust hoonestatud elamukrundiga Mereääre tee 7 (89001:003:1928).

Planeeritavale alale ulatub ranna ehituskeeluvöönd, kus asuvad olemasolevad õigusliku alusega hooned. Detailplaneeringuga jagatakse olemasolev elamukrunt kaheks, moodustatakse kaks üksikelamukrunti (EP) ning lähtudes looduskaitseaduse § 38 lõike 4 punktist 1¹ määratakse ehitusõigus kummalegi krundile ühe üksikelamu ehitamiseks. Olemasoleva üksikelamuga krundile (pos 1) on lubatud lisaks abihoone ehitamine ning abihoonete hulka arvestatakse ka alla 20 m² ehitisealuse pinnaga hoone. Üksikelamukruntide suurused on 1 509 m² (pos 1) ja 1 518 m² (pos 2).

Põhihoone (üksikelamu) on lubatud ehitada kahe maapealse korrusega, suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest on 8,5 meetrit, abihoone on ühe maapealse korrusega, suurima lubatud kõrgusega 5,0 meetrit. Suurim lubatud ehitisealune pind on 200 m² (pos 1) ja 114 m² (pos 2), maa-aluseid korruseid ei ole detailplaneeringuga kavandatud.

Kuivõrd hoonestusala määramisel on detailplaneeringu koostamisel lähtutud olemasolevate õigusliku alusega püstitatud hoonete asukohtadest, on üksikelamute kaugus naaberkruntide poolsetest piiridest alla 7,5 meetri, jäädes vahemikku 3,0 kuni 5,0 meetrit. Naaberkruntide Mereääre tee 1, Mereääre tee 3 ja Mereääre tee 7 omanikud on detailplaneeringu lahendusega tutvunud ja sellega kirjalikult nõustunud.

Detailplaneeringus on analüüsitud planeeringuala lähiümbruse ehituslikke ja funktsionaalseid seoseid ning selle alusel määratud hoonete põhilised arhitektuurinõuded, eelistatavad viimistlusmaterjalid ja tonaalsus. Lisaks on määratud nõuded piirete ehitamiseks. Krundi pos 1 piire, mis paikneb osaliselt Mereääre tee kaitsevööndis valla maal, on detailplaneeringuga ette nähtud likvideerida või teisaldada krundi pos 1 territooriumile.

Detailplaneeringuga on lahendatud kruntidele juurdepääsud ning liikluskorralduse põhimõtted, määratud on tehnovõrkude põhimõttelised asukohad, haljastuse, heakorrastuse ja vertikaalplaneerimise põhimõtted, keskkonnakaitse abinõud, tuleohutusnõuded, kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja nõuded ehitusprojekti koostamiseks. Samuti on määratud servituutide vajadus ja nende asukohad.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Detailplaneering on üldplaneeringu kohane, Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 2 kohaselt kuulub üldplaneeringule vastava detailplaneeringu menetlus vallavalitsuse pädevusse.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu¹ kohaselt asub planeeritav ala väikeelamute maa (EV) juhtotstarbega alal, detailplaneeringuga planeeritakse kaks üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krunti.

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

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 üksikelumukrundi vähim lubatud suurus planeeringuala asukohas 1 500 m², millega detailplaneering arvestab (moodustatavate üksikelumukruntide suurused on 1509 m² ja 1518 m²). Lisaks on detailplaneeringus arvestatud teiste teemaplaneeringust tulenevate nõuetega, sh elamute suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest on 8,5 meetrit, piirde suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit.

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“³. Teemaplaneeringu kohaseid rohevõrgustiku elemente planeeritaval alal ei esine, planeeringualaga piirnev Mereääre tee on teemaplaneeringus tähistatud kui ilus teelõik (vaateline tähtsus). Seda asjaolu planeeringulahendus otseselt ei mõjuta, kuivõrd uusi hooneid, mis võiksid hakata kaugvaateid piirama või sulgema, detailplaneeringuga ei kavandata.

Detailplaneering arvestab valla arengueesmärke ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringut. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud liigilt üldisemate planeeringutega, samuti on täidetud planeerimiseseadusega detailplaneeringu menetlusele esitatud nõuded. Detailplaneering on koostatud vastavat pädevust omava isiku poolt ja on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega, planeeringu koostamisel on tehtud koostööd olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajatega ning planeeritava kinnisasja omanikuga ja naaberkinnisasjade omanikega. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Kehtestatav detailplaneering on kättesaadav riiklikus planeeringute andmekogus (PLANK) <https://planeeringud.ee/plank-web/#/planning>, kuhu on lisatud planeeringumaterjalid vastavalt planeerimiseseaduse §-le 41. Köidetud planeeringukaust (väljatrükitud versioon) asub Viimsi Vallavalitsuses (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, 74001).

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimiseseaduse § 139 lõikest 1, haldusmenetluse seaduse § 53 lõike 1 punktist 4 ning lõike 2 punktist 3 ja Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 2:

1. Kehtestada Tammneeme külas, kinnistu Mereääre tee 5 detailplaneering (Nowap Projekt OÜ töö nr TP0521, põhijoonise kuupäev 11.2021), millega jagatakse olemasolev hoonestatud elamukrunt kaheks ja moodustatakse kaks üksikelumukrunti. Kruntide suurused on 1 509 m² ja 1 518 m². Kummalegi krundile on lubatud ehitada üks üksikelamu ja krundile pos 1 on lubatud ehitada lisaks üks abihoone. Üksikelumute maapealsete korruste arv on kaks, suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest on 8,5 meetrit. Abihoone maapealsete korruste arv on üks ja suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest on 5,0 meetrit. Suurim lubatud ehitisealune pind krundil (pos 1) on 200 m² ja krundil (pos 2) on 114 m².

2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

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

3. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Leevi Laever
vallasekretär