

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

7. oktoober 2020 nr 584

Tammneeme küla, kinnistu Tammneeme tee 55
detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneeringu menetlus

Käesoleva korraldusega kehtestatav detailplaneering algatati Kairi Seileri ja Margus Järve 17.03.2014 avalduse alusel (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/1504) Viimsi Vallavalitsuse 26.08.2014 korraldusega nr 1042.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (12.09.2014) ja „Harju Elu“ (12.09.2014), puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 10.09.2014 kirjaga nr 10-10/5140. Harju maavanemale edastati teave detailplaneeringu algatamise kohta Viimsi Vallavalitsuse 11.09.2014 kirjaga nr 10-10/5154.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks korraldati vallamajas 09.11.2015 avalik arutelu, sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (30.10.2015) ja „Harju Elu“ (30.10.2015), puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 27.10.2015 kirjaga nr 10-10/6158.

Viimsi Vallavalitsuse 06.09.2016 korraldusega nr 574 pikendati detailplaneeringu vastuvõtmiseks esitamise tähtaega, samasisulised otsused võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 19.06.2018 korraldusega nr 346 ja Viimsi Vallavalitsuse 24.09.2019 korraldusega nr 561.

Detailplaneering koostati koostöös planeeritava kinnisasja omanikega ja planeeringuala naaberkinnisasjade omanikega ning tehnovõrkude valdajatega (AS Viimsi Vesi arvamus, 09.01.2020; Imatra Elekter 8.04.2016, arvamus nr 094-16; Telia tehnilised tingimused nr 31917918). Detailplaneering kooskõlastati Viimsi Vallavalitsuse 26.08.2014 korraldusega nr 1042 kinnitatud lähteülesande alusel Päästeameti Põhja Päästkeskusega (19.02.2020 digiallkiri).

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 6.05.2020 korraldusega nr 267 ja perioodil 17.07.2020 – 3.08.2020 korraldati detailplaneeringu tutvustamiseks avalik väljapanek. Avaliku väljapaneku teade avaldati ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (19.06.2020) ja „Harju Elu“ (19.06.2020), puudutatud isikutele edastati teave vallavalitsuse 1.07.2020 kirjaga nr 10-10/3667. Avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta kirjalikke arvamusi ega ettepanekuid.

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Planeeritav ala hõlmab 2 330 m² suurust hoonestatud elamumaa sihtotstarbega krunti, aadressiga Tammneeme tee 55 (89001:003:6370). Planeeringuala asub Tammneeme küla põhjaosas, piirnedes kagust Tammneeme teega, lõunast, läänest ja põhjast kinnistuga Taga-Pearna (89001:003:6520) ja idast kinnistuga Luhaääre tee 3 (89001:003:2220). Planeeringuala asub rannajoonest ca 135 meetri kaugusel. Planeeringuala kontaktvööndis on hulgaliselt endisaegseid talukohti, valdavalt on tegu nõukogudeaegse elamurajooniga.

Planeeritava krundi maapind on tasane (kõrgusmärk valdavalt 7,0 meetrit), krundil kasvab rohkelt kõrghaljastust, krundil asuvad ka mitmed hooned (talu- ja abihooned). Detailplaneeringut pole varem krundile kehtestatud.

Krundi kuju ja suurus detailplaneeringuga säilitatakse, krundile määratakse ehitusõigus ühe põhihoone (kaksikelamu) ja kahe abihoone ehitamiseks. Hoonestusala kaugus naaberkruntide piirist põhihoonel on 7,5 meetrit. Kaksikelamukrundi suurim lubatud ehitisealune pind on 420 m², sellest põhihoonele on lubatud 300 m², abihoonete ehitisealune pind on 120 m² (2 x 60 m²). Kaksikelamu suurim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast katuseharja peale on 8,5 meetrit (kaks maapealset korrust), abihoonete suurim lubatud kõrgus on vastavalt 5,0 meetrit (üks maapealne korrus). Hoonete suurim lubatud suletud brutopind kaksikelamul on 600 m², abihoonetel kokku 120 m². Katusekalde vahemik on 0-45°.

Detailplaneeringuga on määratud põhilised arhitektuurinõuded ning lubatud välisviimistlus- ja katusekattematerjalid. Piirded on kavandatud 1,2 meetri kõrgused, lubatud on võrkpiire ja looduslik hekkpiire.

Detailplaneeringuga on lahendatud krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ja määratud tuleohutusnõuded. Detailplaneering käsitleb lisaks haljastuse ja heakorra tingimusi, sh jäätmekäitlust, samuti kuritegevuse riske vähendavaid nõudeid ja tingimusi. Detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala topograafilise plaani koostas Optiset OÜ (töö nr V-2366/18, 17.04.2018).

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

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 2 250 m², planeeritava krundi suurus 2 330 m² vastab teemaplaneeringuga nõutavale suurusele. Kaksikelamukrundi suurim lubatud täisehitus teemaplaneeringu kohaselt on 25%, detailplaneeringuga määratud ehitisealune pind on 420 m² ja see moodustab krundi pindalast 18 %. Detailplaneeringus on arvestatud ka teiste teemaplaneeringust tulenevate nõuetega, sealhulgas põhihoone lubatud ehitusala kaugusega naaberkrundi piirist 7,5 meetrit, põhihoone suurima lubatud kõrgusega 8,5 meetrit, piirde suurima lubatud kõrgusega 1,2 meetrit jms.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“³ (Rohevõrgustiku Teemaplaneering) kohaselt asub planeeritav krunt rohevõrgustiku puhveralal, kus on maa-ala hoonestamine lubatud vastavalt üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele (mis antud juhul on väikeelamute maa), lähtudes teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ tingimustest. Detailplaneering ei sisalda vastuolu Rohevõrgustiku Teemaplaneeringuga.

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

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud liigilt üldisemate planeeringutega, samuti on täidetud planeerimisseadusega detailplaneeringu menetlusele ettenähtud nõuded, detailplaneeringu algatamisest on avalikkust ja puudutatud isikuid nõuetekohaselt teavitatud, detailplaneeringu eskiislahendust on avalikkusele tutvustatud, detailplaneering on koostatud vastavat pädevust omava isiku poolt ja on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega. Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd planeeritava kinnisasja omanikega ja naaberkinnisasja omanikega. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele. Vastuvõetav detailplaneeringu lahendus sobitub piirkonda ning ei moonuta ümbritsevat keskkonda. Detailplaneeringu lahendus järgib üldplaneeringu elluviimise eesmärki ning on kooskõlas valla arengusuundade ja -eesmärkidega.

Eeltoodu alusel ja juhitud kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse (v.r) § 24 lõikest 3, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikest 1 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktist 2 ning arvestades, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele:

1. Kehtestada Viimsi vallas, Tammneeme külas, Tammneeme tee 55 detailplaneering (Raadius Arhitektid OÜ töö nr 105, põhijoonise kuupäev 06.01.2019). Detailplaneeringuga määratakse 2 330 m² suuruse elamumaa sihtotstarbega krundi ehitusõigus ühe kaksiklamu ja kahe abihoone ehitamiseks. Krundi suurim lubatud ehitisealune pind on 420 m², millest põhihoone ehitisealune pind on 300 m², abihoonete ehitisealune pind kokku on 120 m² (s.o 2 x 60 m²). Kaksiklamu suurim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast katuseharja peale on 8,5 meetrit (kaks maapealset korrust), abihoonetel 5,0 meetrit (üks maapealne korrus).
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
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/

Helen Rives
vallasekretär