



VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

11. jaanuar 2023 nr 10

Tammneeme külas, kinnistu Mereääre tee 5
detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule
väljapanekule esitamine

Detailplaneeringu menetlus

Kinnistu Mereääre tee 5 (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).

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

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

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, mis kõik 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 õiguslikul alusel püstitatud hooned. Detailplaneeringuga jagatakse olemasolev elamukrunt kaheks, moodustatakse kaks üksikelamukrunti (EP) ning lähtudes looduskaitseaduse § 38 lõike 4

punktist 1¹ määratakse ehitusõigus kummalegi krundile ühe üksiklamu ehitamiseks. Olemasoleva üksiklamuga krundil (pos 1) on lubatud ka abihoone ehitamine, abihoone hulka arvestatakse ka alla 20 m² ehitisealuse pinnaga hoone. Üksiklamukruntide suurused on 1 509 m² (pos 1) ja 1 518 m² (pos 2).

Põhihoone (üksiklamu) 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, õiguslikul alusel püstitatud hoonete asukohtadest, on üksiklamute 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 vastuvõtmine vallavalitsuse pädevusse.

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

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 üksiklamukrundi vähim lubatud suurus planeeringuala asukohas 1 500 m², millega detailplaneering arvestab (moodustatavate üksiklamukruntide suurused on 1 509 m² ja 1 518 m²). Lisaks on detailplaneeringus arvestatud teiste teemaplaneeringust tulenevate nõuetega, sh elamute suurim

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/vw_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf

lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest on 8,5 meetrit, piirde suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit jm.

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 lähtub valla arengueesmärkidest ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringut. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud liigilt üldisemate planeeringutega, samuti on täidetud planeerimiseseadusega 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 ning planeeritava kinnisasja omanikuga ja naaberkinnisasjade omanikega. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimiseseaduse § 134 ning Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 2:

1. Võtta vastu Tammneeme külas, kinnistu Mereääre tee 5 detailplaneering (Nowap Projekt OÜ töö nr TP0521, põhijoonise kuupäev 11.2021) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek. Detailplaneeringuga moodustatakse kaks üksikelamukrunti, suurustega 1 509 m² ja 1 518 m² ning määratakse elamukruntide ehitusõigus ühe üksikelamu ehitamiseks. Krundile pos 1 on lubatud ehitada lisaks ka üks abihoone. Üksikelamute maapealsete korruste arv on kaks, suurima lubatud kõrgusega 8,5 meetrit, abihoonel on maapealsete korruste arv üks, suurima lubatud kõrgusega 5,0 meetrit. Suurim lubatud ehitisealune pind on krundil (pos 1) on 200 m² ja krundil (pos 2) 114 m².

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