

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

14. aprill 2021 nr 166

Randvere külas, Tammnurme tee 5 kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine

Detailplaneeringu menetlus

Avalduse detailplaneeringu koostamise algatamiseks esitas Tammnurme tee 5 kinnistu omanik (registreeritud valla dokumendiregistris nr 10-10/3612, 30.06.2020) ning Randvere külas, Tammnurme tee 5 kinnistu detailplaneeringu koostamine algatati Viimsi Vallavalitsuse 18.11.2020 korraldusega nr 713.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (4.12.2020) ja „Harju Elu“ (4.12.2020) ning veebilehel „Ametlikud teadaanded“, puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 1.12.2020 kirjaga nr 10-10/7190.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasja omanikuga, planeeringuala naaberkinnistute omanikega ja tehnovõrkude valdajatega. Naaberkinnistute (Tammnurme tee 3 ja 7 ning Tammeranna tee 4) omanikud kinnitasid oma allkirjadega eskiisjoonisel, et on lahendusega nõus.

Päästeameti Põhja Päästkeskus kooskõlastas lahenduse (22.03.2021, nr 7.2-3.11484-2).

Detailplaneeringule teostati järgnevad uuringud: maa-ala plaan tehnovõrkudega, OÜ Woge, 31.08.2020 töö nr 0115 ja Tammnurme tee 5 dendroloogiline hinnang, Ülle Jõgar, OÜ Aktiniidia, töö nr 40/20.

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Planeeritav ala hõlmab Randvere külas asuva Tammnurme tee 5 kinnistu (katastritunnus 89005:003:0040, suurus 2049 m², maakasutuse sihtotstarve 100% elamumaa).

Kinnistu piirneb kahelt poolt avalikult kasutatava teega: lõunas Tammnurme teega ja põhjas Tammeranna teega. Idas ja läänes piirneb Tammeranna tee 5 väikeelamukruntidega. Vahetus naabruses Tammeranna teest põhja pool asub suur haljasala, mis on teemaplaneeringus „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“ haljastu nr 33 „Viimsi-Randvere tee ja Tiitsu teega piirnev metsala Randvere külas“. Piirkonnas on nii elamuid kui suvilaid. Tammnurme tee 5 kinnistul asub suvila, mis lammutatakse. Krundi Tammeranna tee poolne külg on küllaltki tihedalt haljastatud (erinevad puud-põõsad) ning krundile on koostatud dendroloogiline hinnang, mille tulemustest detailplaneeringu lahenduses lähtutakse.

Krundile antakse ehitusõigus ühe kaksikelamu (kõrgus kuni 8,5 m) ja kuni kahe abihoone (kõrgus kuni 5 m) ehitamiseks ehitisealuse pinnaga kokku kuni 400 m². Kuna kinnistu piirneb

mõlemalt poolt avalikult kasutatava teega ning on pikliku kujuga, on kaksikelamu planeeritud krundi keskossa ning juurdepääsud antud mõlemalt poolt, nii Tammenurme teelt kui Tammeranna teelt. See võimaldab kummalegi elamuosale planeeridaeraldi juurdepääsu ning tagab mõlemale elamuühikule oma krundiosa kasutamise. Hoonestusala planeerimisel on lähtutud krundil kasvavatest väärtuslikest puudest.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Valla mandriosa üldplaneeringus on suurem osa Tammenurme tee põhjapoolsetest kruntidest, sealhulgas ka Tammenurme tee 5 osaliselt väikeelamute maa (EV), osaliselt loodusliku rohumaa (AH) maakasutuse juhtotstarbega ja neid läbib tiheasustusala ning hajaasustusala piir. Kõikide Tammenurme tee kruntide maakasutuse sihtotstarve on elamumaa, mis vastab ka kruntide tegelikule kasutusele. Kuna tegemist on katastrijärgse elamumaaga ning väljakujunenud elamu/suvilakvartaliga, mida planeeringulahendus täiendab, mitte ei muuda, on planeeritav lahendus üldplaneeringule vastav.

Tammenurme tee 5 kinnistu suurus vastab üldplaneeringu teemaplaneeringus „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ ette nähtud minimaalsele elamukrundi suurusele, mis kaksikelamu puhul on piirkonnas 1800 m². Sama teemaplaneeringu kohaselt on väikeelamumaa üksikelamu ehitamiseks eraldatud maa, kuhu erandjuhul, kui see on detailplaneeringus välja toodud, võib ehitada ka kaksikelamuid. Antud juhul võimaldab krundi kuju ja kahelt poolt ligipääsetavus kavandada tavapärasest erineva ülesehitusega kaksikelamu, mida saab krundil ruumiliselt hästi liigendada.

Vastuvõetava detailplaneeringu elluviimisel ehitatakse kvartalisisse hoonestus, mille asukoht on loogiline ja mis sulandub juba väljakujunenud keskkonda.

Detailplaneering lähtub valla arengu eesmärkidest ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringuga kavandatud.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 134, 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. Võtta vastu Viimsi vallas, Randvere külas, Tammenurme tee 5 detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ, töö nr 09-20) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
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