

# VIIMSI VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Viimsi

06. mai 2020 nr 267

Tammneeme küla, kinnistu Tammneeme tee 55 detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine

### Detailplaneeringu menetlus

Käesoleva korraldusega vastuvõetav 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, samasisuline otsus võeti vastu ka Viimsi Vallavalitsuse 19.06.2018 korraldusega nr 346. Viimsi Vallavalitsuse 24.09.2019 korraldusega nr 561 määrati detailplaneeringu menetluse lõpuleviimise tähtajaks 30.06.2020.

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, pikendatud kuni 30.05.2020; Telia tehnilised tingimused nr 31917918, kehtib kuni 13.05.2020). Detailplaneering kooskõlastati Viimsi Vallavalitsuse 26.08.2014 korraldusega nr 1042 kinnitatud lähteülesande alusel Päästeameti Põhja Päästkeskusega (19.02.2020 digiallkiri).

### Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Planeeritav ala hõlmab 2 330 m<sup>2</sup> 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 siiski nõukogudeaegse elamurajooniga.

Planeeritava krundi maapind on tasane (kõrgusmärk valdavalt 7,0 meetrit), krundil kasvab rohkelt kõrghaljastust, krundil asuvad ka mitmed hooned (talu ja abihooned). Kehtivat detailplaneeringut krundil ei ole.

Krundi kuju ja suurus detailplaneeringuga säilitatakse, krundile määratakse ehitusõigus ühe põhihoone (kaksikelamu) ja kahe abihoone ehitamiseks. Hoonestusala kaugus naaberkruntide piirist põhihoonele on 7,5 meetrit. Kaksikelamukrundi suurim lubatud ehitisealune pind on 420 m<sup>2</sup>, millest põhihoone ehitisealune pind on 300 m<sup>2</sup>, abihoonete ehitisealune pind on 120 m<sup>2</sup> (2 x 60 m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup>, abihoonetel kokku 120 m<sup>2</sup>. Katusekalde vahemik on 0-45°.

Detailplaneeringuga on määratud ka 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 vastuvõtmiseks

Detailplaneering vastab liigilt üldisematele planeeringutele. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu<sup>1</sup> 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.“<sup>2</sup> kohaselt on planeeringuala asukohas lubatud kaksikelamu ehitamine elamukrundile, mille suurus on vähemalt 2 250 m<sup>2</sup>, planeeritava krundi suurus on 2 330 m<sup>2</sup>. Kaksikelamukrundi suurim lubatud täisehitus on teemaplaneeringu kohaselt 25%, detailplaneeringuga määratud ehitisealune pind on 420 m<sup>2</sup> ja see moodustab krundi pindalast 18 %. Samuti on arvestatud teemaplaneeringust tulenevate teiste nõuetega, sealhulgas põhihoone lubatud ehitusala kaugust naaberkrundi piirist, mis detailplaneeringus on määratud 7,5 meetrit, põhihoone suurim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,5 meetrit, piirde suurim lubatud kõrgus on 1,2 meetrit jms.

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

---

<sup>1</sup> Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1): [https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi\\_YP\\_2012\\_Kataster.pdf](https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi_YP_2012_Kataster.pdf)

<sup>2</sup> 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](https://www.viimsivald.ee/public/ww_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf)

<sup>3</sup> 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](https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi_RV_VM_tp_kehtestamisele.JPG)

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud liigilt üldisemate planeeringutega, samuti on täidetud planeerimisseadusega detailplaneeringu menetlusele kehtestatud 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) § 18 lõikest 1, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikest 1:

1. Võtta vastu Tammneeme külas, Tammneeme tee 55 detailplaneering (Raadius Arhitektid OÜ töö nr 105, põhijoonise kuupäev 06.01.2019) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek. Detailplaneeringuga määratakse 2 330 m<sup>2</sup> suuruse elamumaa sihtotstarbega krundi ehitusõigus ühe kaksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks. Krundi suurim lubatud ehitisealune pind on 420 m<sup>2</sup>, millest põhihoone ehitisealune pind on 300 m<sup>2</sup>, abihoonete ehitisealune pind on 120 m<sup>2</sup>. Kaksikelamu 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.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Illar Lemetti  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Helen Rives  
vallasekretär