

# VIIMSI VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Viimsi

18. november 2020 nr 712

Viimsi vallas, Viimsi alevikus, kinnistu Iirise tee 5  
detailplaneeringu kehtestamine

### Detailplaneeringu menetlus

Avalduse detailplaneeringu koostamise algatamiseks esitas Iirise tee 5 omanik (registreeritud valla dokumendiregistris 24.08.2017 nr 10-10/4147). Viimsi alevikus, kinnistu Iirise tee 5 detailplaneeringu koostamine algatati Viimsi Vallavalitsuse 31.10.2017 korraldusega nr 787. Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (10.11.2017) ja „Harju Elu“ (10.11.2017) ning veebilehel „Ametlikud teadaanded“, puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 8.11.2017 kirjaga nr 10-10/5596.

3.11.2017 sõlmiti detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga haldusleping detailplaneeringu rahastamise ja koostamise õiguste üleandmiseks (registreeritud valla majanduslepingute registris numbriga 2-10.1/761).

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasja omanikuga, tehnovõrkude valdajatega ning kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästkeskusega (11.04.2019), Terviseametiga (18.07.2019) ning Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametiga (27.03.2019).

Detailplaneeringule teostati järgnevad uuringud: AV Geodeesia OÜ poolt koostatud maa-ala plaani mõõdistus (17.11.2017 töö nr 79/17) ja Akukon Eesti OÜ koostatud liiklusrast põhjustatud müratasemete hindamine (12.06.2018).

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 1.04.2020 korraldusega nr 196, misjärel korraldati Viimsi raamatukogus ja valla kodulehel perioodil 17.07 – 3.08.2020 detailplaneeringu avalik väljapanek. Teated avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (19.06.2020) ja „Harju Elu“ (19.06.2020) ning puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 1.07.2020 kirjaga nr 10-10/3668. Avaliku väljapaneku kestel ei esitatud detailplaneeringu kohta kirjalikke arvamusi ja detailplaneering on läbinud kõik vajalikud menetlusetapid.

### Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Kehtestatava detailplaneeringu alasse kuulub Viimsi alevikus väljakujunenud elamupiirkonnas asuv Iirise tee 5 kinnistu (katastritunnus 89001:010:5120, suurus 2495 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve elumumaa 100%).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on olemasoleva hoonestatud elamukrundi jagamine

kaheks üksikelamu maa (EP) sihtotstarbega krundiks suurusega 1247 m<sup>2</sup> ja 1248 m<sup>2</sup> ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine kummalegi ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks. Elamu lubatud suurim kõrgus on 8,5 m ja abihoonel 5 m maapinnast. Detailplaneeringuga määratakse üksikelamukruntide ehitusõigus ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtted, s.h krundi asukohast lähtuvalt hoonete arhitektuursed tingimused, kujundades naabruses asuva elamualaga arvestava ruumilise terviklahenduse, mis sobitub ümbritseva keskkonnaga.

### Vastavus üldplaneeringule ja põhjendus detailplaneeringu kehtestamiseks

Detailplaneeringuga kavandatav vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas piirkonnas on väikeelamute maa (EV) ja looduslik rohumaa (AH), kui planeerimisel arvestatakse kõrghaljastuse rajamise vajadusega krundi raudteepoolisel osal. Detailplaneeringu lahendus näeb ette kõrghaljastuse rajamise elamukrundi nr 2 raudteepoolsesse külge.

Detailplaneeringus arvestatakse üldplaneeringu teemaplaneeringu "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" tingimusi. Piirkonna üksikelamukrundi minimaalne lubatud suurus on 1200 m<sup>2</sup>. Seega lähtub kavandatav tegevus täna kehtiva üldplaneeringu eesmärkidest. Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“. Planeeringualal ei paikne roheline võrgustiku elemente.

Juba väljakujunenud elamupiirkonda planeeritakse lisaks üks ümbritsevasse keskkonda sobituv elamu. Detailplaneering lähtub valla arengu eesmärkidest ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringuga kavandatud. Detailplaneeringu lahenduses on elamukrundid kavandatud loogiliselt ja arvestades piirkonnas välja kujunenud elamute krundijaotust. Elamukrundid on planeeritud järgides piirkonnale iseloomulikku maakasutust moonutamata juba väljakujunenud ümbritsevat ruumilist keskkonda.

Kuna detailplaneering vastab üldplaneeringule, on menetlusotsuste vastuvõtmine Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punkti 2 kohaselt vallavalitsuse pädevuses.

Detailplaneering ja informatsioon menetluse läbiviimise kohta oli kogu menetluse vältel kättesaadav valla kodulehel: <https://viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud>, kehtestatav detailplaneering ja selle menetlust kajastav kirjalik dokumentatsioon on lisatud detailplaneeringu köitesse, mis asub Viimsi Vallavalitsuse arhiivis ja on huvilistele kättesaadav aadressil: Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, 74001.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 139, 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, Viimsi alevikus kinnistu Iirise tee 5 detailplaneering (OÜ Arhitektuuribüroo Haldo Oravas töö nr 111118). Detailplaneeringuga jagatakse olemasolev hoonestatud elamukrunt kaheks üksikelamu maa (EP) sihtotstarbega krundiks suurusega 1247 m<sup>2</sup> ja 1248 m<sup>2</sup> ning moodustatavatele kruntidele määratakse ehitusõigus kummalegi ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks.

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

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Illar Lemetti  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Helen Rives  
vallasekretär