

KORRALDUS

Viimsi

13. mai 2025 nr 207

Leppneeme küla, Vörkoja tee 6//Tiigi kinnistu
detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku volitatud esindaja esitas 3.10.2022 läbi VAAL (Valla Avalike Andmete Lahendus) süsteemi taotluse detailplaneeringu algatamiseks Leppneeme külas asuval Vörkoja tee 6//Tiigi kinnistul (89001:003:6564, 100% elamumaa, 3564 m²). Taotluse kohaselt soovitakse olemasolevat elamut laiendada rohkem kui 33% selle mahust ning selleks tuleb koostada detailplaneering.

5.06.2023 allkirjastasid vald ja detailplaneeringust huvitatud isik detailplaneeringu tehnilise koostamise tellimise ja finantseerimise üleandmise lepingu ning kokkulepped detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise osas (registreeritud valla dokumendiregistris nr 2-10.1/351).

Viimsi Vallavalitsuse 28.06.2023 korraldusega nr 198 algatati detailplaneering.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (14.07.2023) ja „Harju Elu“ (7.07.2023) ning veebilehel „Ametlikud teadaanded“, puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 1.11.2023 kirjaga nr 10-10/5035.

Detailplaneeringu lahenduse kooskõlastas Päästeameti Põhja päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo (5.12.2024, registreeritud valla dokumendiregistris nr 10-10/5065-1).

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 28.01.2025 korraldusega nr 28, misjärel korraldati Viimsi Raamatukogus ja valla kodulehel perioodil 25.02 - 10.03.2025 detailplaneeringu avalik väljapanek. Vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (7.02.2025) ja „Harju Elu“ (7.02.2025), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 7.02.2025 kirjaga nr 10-6/610.

Kuna detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal arvamusi ei laekunud, siis ei korraldanud vallavalitsus avalikku arutelu. Detailplaneering on läbinud kõik vajalikud menetlusetapid.

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgnev uuring: geodeetiline alusplaan, Radiaan OÜ (15.03.2022 töö nr 643G22).

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Vörkoja tee 6//Tiigi kinnistu (89001:003:6530, 100% elamumaa, suurus on 3564 m²) asub Leppneeme küla põhjapoolses osas, mere lähedal.

Planeeringuala piirneb põhjas ja läänes valla omandis oleva Võrkoja tee L1 transpordimaaga (89001:001:0727), idas Rannaliiva tee 5 üksikelumukrundiga (89001:003:0516) ja lõunas Vana-Sepa maatulundusmaa krundiga (89001:003:0011). Teisel pool Võrkoja teed on mereäärne vallale kuuluv üldkasutatav maa. Võrkoja tee 6//Tiigi kinnistu paikneb peaaegu täies ulatuses ranna ehituskeeluvööndis.

Võrkoja tee 6//Tiigi kinnistu on hoonestatud. Seal asuvad elamu, garaaž/saun ja kuur. Tegemist on vana talukohaga. Olemasoleva elamu kasutuselevõtu aastaks on ehtisregistris märgitud 1940.

Kinnistut läbib kraav, mis jagab kinnistu kaheks. Kraavist lääne pool juba paiknevad hooned ning sinna on planeeritud lubatud hoonestusala. Kraavist idapoolne osa jääb hoonestusest vabaks. Lubatud hoonestusala merepoolne piir järgib piirkonnas väljakujunenud ehitusjoont.

Lubatud on üks elamu ja kuni neli abihoonet ehitisealuse pinnaga kuni 450 m². Eluhoone kõrgus võib olla kuni 8,5 m ning abihoonel kuni 5 m. Sätestatud on viilkatuse ehitamise nõue ning arhitektuurinõuded välisviimistlusmaterjalide osas.

Kuivõrd tegemist on toimiva majapidamisega, siis vajalikud liitumised (elekter, vesi, side) on olemas.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

Kehtestatav detailplaneering on üldplaneeringukohane.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus on planeeringualal väikeelamute maa EV (kinnistu läänepoolne osa) ja loodusliku rohumaa AH (kinnistu idapoolne osa) juhtotstarbed. Kuivõrd hoonestamiseks lubatud ala kavandatakse kinnistu läänepoolsesse ossa, mis juba on hoonestatud ning idapoolne osa jääb hoonestusest vabaks, siis vastuolu kehtiva üldplaneeringuga puudub.

Kinnistu asub Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasel tihehoonestusalal.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“, kohane piirkonna üksikelumukrundi vähim lubatud suurus 1500 m², millest Võrkoja tee 6//Tiigi on arvestatavalt suurem (3564 m²).

Detailplaneering on kooskõlas teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.“, kuna teemaplaneeringukohaseid rohevõrgustiku elemente planeeringualal ei paikne. Kinnistul olev haljastus säilitatakse.

Kinnistu paikneb peaaegu täies ulatuses ranna ehituskeeluvööndis. Looduskaitseaduse § 38 lõike 4 punkti 11 kohaselt ei laiene ehituskeeld tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Detailplaneeringu joonistel on väljakujunenud ehitusjoon ära näidatud ning lubatud hoonestusala kavandatud lähtuvalt sellest.

Detailplaneeringuga lubatav (hoonestuse paiknemine, mahud) on tagasihoidlik ja piirkonda sobituv. Piirkonnas väljakujunenud hoonestusstruktuur ei muutu. Korrastatakse juba toimivat majapidamist.

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

Kehtestatav detailplaneering on kättesaadav riiklikus planeeringute andmekogus (PLANK) <https://planeeringud.ee/plank-web/#/planning> , kuhu on lisatud planeeringumaterjalid vastavalt planeerimisseaduse §-le 4¹. Köidetud planeeringukaust (väljatrükitud versioon) asub Viimsi Vallavalitsuses (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 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 2 ning arvestades, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele:

1. Kehtestada Leppneeme küla, Võrkoja tee 6//Tiigi kinnistu detailplaneering (OÜ RE Plan, töö nr 155/2022). Detailplaneeringuga määratakse juba hoonestatud kinnistule lubatud hoonetusala ning ehitusõigus ühe elamu ja kuni nelja abihoone püstitamiseks ehitisealuse pinnaga kuni 450 m².

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)

Merit Renlund
vallasekretär