

KORRALDUS

Viimsi

28. jaanuar 2025 nr 28

Leppneeme küla, Vörkoja tee 6//Tiigi kinnistu
detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule
väljapanekule esitamine

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).

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 Vörkoja tee L1 transpordimaaga (89001:001:0727), idas Rannaliiva tee 5 üksikelamukrundiga (89001:003:0516) ja lõunas Vana-Sepa maatulundusmaa krundiga (89001:003:0011). Teisel pool Vörkoja teed on mereäärne vallale kuuluv üldkasutatav maa. Vörkoja 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 ehisregistris 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 vastuvõtmiseks

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 üksikelamukrundi vähim lubatud suurus on 1500 m², millest Võrkoja tee 6//Tiigi on arvestatavalt suurem (3564 m²).

Detailplaneering on kooskõlas teemaplaneeringuga „Miljöväärtuslikud 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.

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

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2, planeerimisseaduse § 134 ja Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 2 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 2:

Viimsi Vallavalitsus

OTSUSTAB:

1. Võtta vastu Leppneeme küla, Vörkoja tee 6//Tiigi kinnistu detailplaneering (OÜ RE Plan, 2024, töö nr 155/2022) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek. Detailplaneeringuga planeeritakse juba hoonestatud kinnistule täiendav ehitusõigus.

2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Merit Renlund
vallasekretär