

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

27. märts 2018 nr 160

Pärnamäe külas, kinnistu Kesk-Kaare tee 77
detailplaneeringu algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist suurendada krundil Kesk-Kaare tee 77 kehtiva „Soosepa tee, Lageda tee, Vehema tee ja Pärnamäe tee vahelise ala detailplaneeringuga“ määratud ehitusalust pindala 110 m²-lt 230 m²-ni ja määrata täiendav ehitusõigus abihoone püstitamiseks. Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on väikeelamute maa ja üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (üksikelamukrundi suurim lubatud täisehitus on 20%). Planeeritav ala asub tiheasustusosalal, kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering.

Detailplaneeringuga määratakse üksikelamu maa kasutamise sihtotstarbega krundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks, üksikelamu suurim lubatud kõrgus on tulenevalt krundi asukohast ja kaugvaadete säilitamise vajaduse seisukohalt kuni 5,5 meetrit. Detailplaneeringuga määratakse lisaks tehnovõrkude asukohad, teedevõrgu ja liikluskorralduse lahendus ning haljastuse põhimõtteline kujundus. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimiseseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11, 12, 17 ja 20 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel täiendada.

Arvestades, et detailplaneering on üldplaneeringu kohane, otsustab detailplaneeringu algatamise Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimiseseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punkti 2 kohaselt vallavalitsus.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimiseseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 125 lõikest 2 ja § 128 lõikest 1 ning lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku Treasure Capital OÜ esindaja Iris Kooli 22.01.2018 taotlusest (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/522) ja planeeritava kinnistu omaniku Toivo Roosma nõusolekust:

1. Algatada detailplaneering Pärnamäe külas, kinnistul Kesk-Kaare tee 77, Viimsi Vallavolikogu 10.02.2004 otsusega nr 24 kehtestatud „Soosepa tee, Lageda tee, Vehema tee ja Pärnamäe tee vahelise ala detailplaneeringuga“ kehtestatud ehitusõiguse osaliseks muutmiseks ja krundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks ning planeerimiseseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11, 12, 17 ja 20 määratud ülesannete lahendamiseks. Üksikelamukrundi suurim lubatud ehitusalune pindala või olla kuni 230 m².
2. Kinnitada planeeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale.
3. Korralduse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses.

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

/allkirjastatud digitaalselt/

Siim Kallas
vallavanem

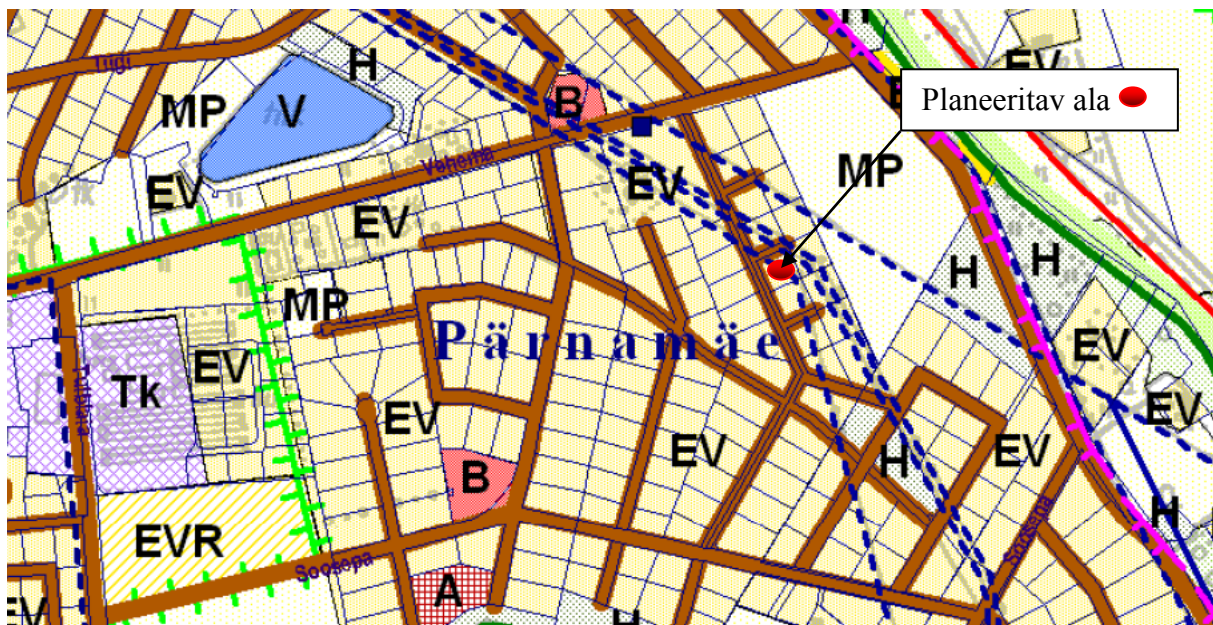
/allkirjastatud digitaalselt/

Kristi Tomingas
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala suurus on 1 440 m² ja see asub Pärnamäe külas väljakujunenud elamupiirkonnas, Kesk-Kaare tee L9 ääres, hõlmates elamumaa sihtotstarbega Kesk-Kaare tee 77 kinnistu (89001:010:2424). Krunt on ruudukujuline hoonestuseta elamukrunt, kus haljastus puudub. Krunt piirneb põhjast, läänest ja lõunast elamukruntidega Kesk-Kaare tee 79, Kesk-Kaare tee 75 ja Kesk-Kaare tee 71, millest viimane on ainsana hoonestatud. Planeeritava ala maapind on tasane. Juurdepääs krundile toimub Kesk-Kaare teelt. Planeeritava ala asukoht on määratud alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil:



2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus:

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, suurendada varem kehtestatud detailplaneeringuga määratud ehitusalust pindala, mis kehtiva detailplaneeringu kohaselt on 110 m², lisaks soovitakse krundile ehitada abihoone, mis kehtiva detailplaneeringuga pole lubatud. Krunt asub tiheasustusosal, kus Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on ehitamise aluseks kehtiv detailplaneering. Detailplaneeringuga määratakse üksikelamukrundi ehitusõigus ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtted, s.h krundi asukohast lähtuvalt hoone arhitektuursed tingimused, kujundades naabruses asuva elamualaga arvestava ruumilise terviklahenduse, mis sobitub ümbritseva keskkonnaga.

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 125 lõike 2 alusel, Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ elluviimiseks.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritava krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike

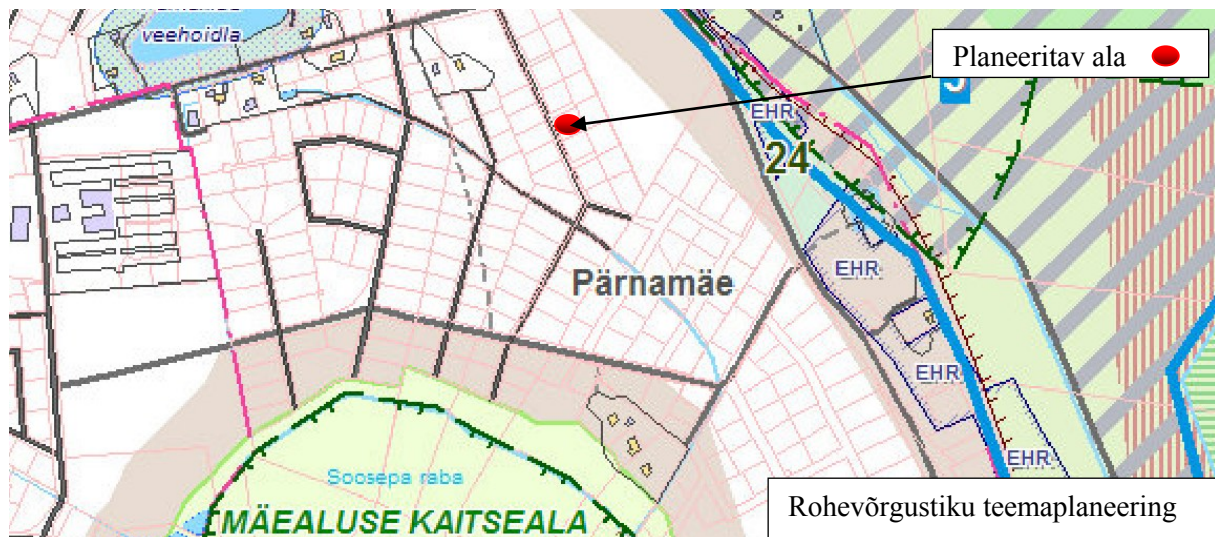
ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; haljastuse ja heakorralduse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonningimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine; eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine.

4. Vastavus üldplaneeringule:

Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele – üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav krunt tiheasustuses väikeelamute maa juhtotstarbega alal.

Detailplaneeringus arvestatakse üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ tingimusi.

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad.“, sest planeeritav ala ei asu rohevõrgustiku aladel.



5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

5.1 Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui 1 aasta vanusele topo-geodeetilisele alusplaanile, mõõdistada vähemalt 20 meetri laiune ala väljaspool planeeritava ala piiri. Juhul kui detailplaneeringu vastuvõtmise ja kehtestamise vahele jääb enam kui 1 aasta, tuleb teostada geodeetilisele alusplaanile muudatuste mõõdistamine ja maamõõdufirma poolt tuleb võtta võrguvaldajatelt uued kooskõlastused. Mõõdistuse peab olema koostanud litsentseeritud maamõõdufirma vastavalt vabariigis kehtivale korrale ja see peab olema vallavalitsusele üle antud 10-ne päeva jooksul töö valmimisest. Töö esitada keskkonna- ja planeerimisametile toimikuna ja CD-l. Kui topo-geodeetiline alusplaan ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.

5.2 Planeeringuala hõlmab Kesk-Kaare tee 77 kinnistut (89001:010:2424).

5.3 Krundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe ühekorruselise üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks. Üksikelamu suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest katuseharja peale on 5,5 meetrit, krundi suurim lubatud ehitusalune pindala on 230 m², sh abihoone. Põhihoone hoonestusala kaugus naaberkrundi piiridest määrata minimaalselt 7,5

meetrit ja abihoonel 5 meetrit. Hoonestusala kauguse määramisel teedest arvestada naaberkrundil asuvate hoonete ehitusjooni.

5.4 Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel arvestada sobivust ehitatud keskkonda.

5.5 Parkimine lahendada krundisiseseelt.

5.6 Planeeringus näha ette müra leevendavad meetmed hoone projekteerimisel.

5.7 Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada (ehituslikke) meetmeid radooni hoonesse sisseimbumise tõkestamiseks.

5.8 Detailplaneeringuga määrata krundi haljastuse põhimõtteline lahendus, maapinna kõrguse muutmine pole lubatud.

5.9 Detailplaneeringuga määrata tingimused krundi piirdeaia asukohale, materjali(de)le ja tihedusele, tagades tänavaruumi homogeense väljanägemise. Läbipaistva piirdeaia suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit.

5.10 Lahendada sademevee ärajuhtimine.

5.11 Vee- ja reoveekanaliseerimise lahendus planeerida vastavalt ÜVK arengukavale ja AS-i Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.

5.12 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt põhijoonis ja tehnovõrkude joonis (M 1:500), haljastuse lahendus (s.h säilitatavad puud) võib olla põhijoonisel.

5.13 Detailplaneeringu lisana esitada kontaktvööndi plaan ja vähemalt üks planeeringulahenduse illustratsioon, et detailplaneeringu avalikustamisel ja otsustamisel tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.

5.14 Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn, avalikustamiseks *.pdf) ning kehtestamiseks minimaalselt viies eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema L-EST koordinaatsüsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.

5.15 Planeeringu vormistamisel kasutada ruumilise planeerimise leppemärke (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Viimsi valla kodulehelt: <http://www.viimsivald.ee/index.php?id=11011>.

6. Vajalikud uuringud:

6.1 Topo-geodeetilised uuringud

6.2 Maapinna radoonisisalduse uuring

7. Vajalikud koostöötajad:

7.1 Põhja-Eesti Päästkeskus

8. Kirjalikud seisukohad:

8.1 Planeeringuala kinnisasja omanik

8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

9. Kaasatavad isikud:

9.1. Naaberkinnisasjade omanikud