

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

16. mai 2017 nr 323

Haabneeme alevikus, kinnistu Nurme tee 29
detailplaneeringu algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, muuta 1 905 m² suurusel hoonestatud elamukrundil, aadressiga Nurme tee 29, Viimsi Vallavolikogu 13.02.2001 otsusega nr 26 kehtestatud Selja maaüksuse detailplaneeringuga määratud ehitusõigust, suurendades krundi täisehitusprotsenti 10%-lt 20%-le ning lubada määrata ehitusõigus täiendavalt kahele abihoonele. Detailplaneering vastab üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas asukohas on väikeelamute maa, samuti vastab detailplaneering üldplaneeringu teemaplaneeringule *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.*, mille kohaselt on planeeritava krundi vähim lubatud suurus 1 200 m². Üldplaneeringu teemaplaneeringu *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.* (edaspidi Teemaplaneering) kohaselt asub planeeringuala rohevõrgustiku puhveralas, kuid arvestades, et planeeringuala puhul on tegu enne Teemaplaneeringu jõustumist väljaehitatud elurajooniga ning Teemaplaneeringu kohaselt on rohevõrgustiku puhveraladel eelistatud ja lubatud väikeelamute rajamine hoonestamiseks ettenähtud aladel, ei sisalda detailplaneering vastuolu Teemaplaneeringuga. Planeeritav ala asub kompaktse asustusega territooriumil (tiheasustuses), kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering.

Detailplaneeringuga määratakse lisaks hoonete ehitusõigusele ka tehnovõrkude asukohad, haljastuse põhimõtteline kujundus, juurdepääs ja liikluskorralduse põhimõtted. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11, 12, 17 ja 20 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel asjaolude täpsustumisel täieneda.

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

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 125 lõikest 2 ja § 128 lõikest 1, Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktist 2 ja lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku kinnistu omaniku Margus Hermani 31.01.2017 taotlusest (registreeritud valla dokumendiregistris 9.05.2017 numbriga 10-10/2171):

1. Algatada detailplaneering Haabneeme alevikus kinnistul Nurme tee 29, elamumaa sihtotstarbega kinnistu ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ka kahe abihoone ehitamiseks, krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtete lahendamiseks, juurdepääsu tingimuste määramiseks ja planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11, 12, 17 ja 20 sätestatud ülesannete lahendamiseks.

2. Kinnitada planeeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale.
3. Kooskõlastatud detailplaneering tuleb esitada vallavalitsusele vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul planeeringu lähteseisukohtade kinnitamise kuupäevast arvates. Vallavalitsus võib põhjendatud taotluse alusel pikendada detailplaneeringu esitamise tähtaega. Taotlus detailplaneeringu esitamise tähtaja pikendamiseks tuleb esitada hiljemalt kaks kuud enne detailplaneeringu esitamise tähtaja lõppemist. Kui detailplaneering ei ole tähtaegselt esitatud, kaotab detailplaneeringu algatamise korraldus kehtivuse.
4. Korralduse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
6. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Rein Loik
vallavanem

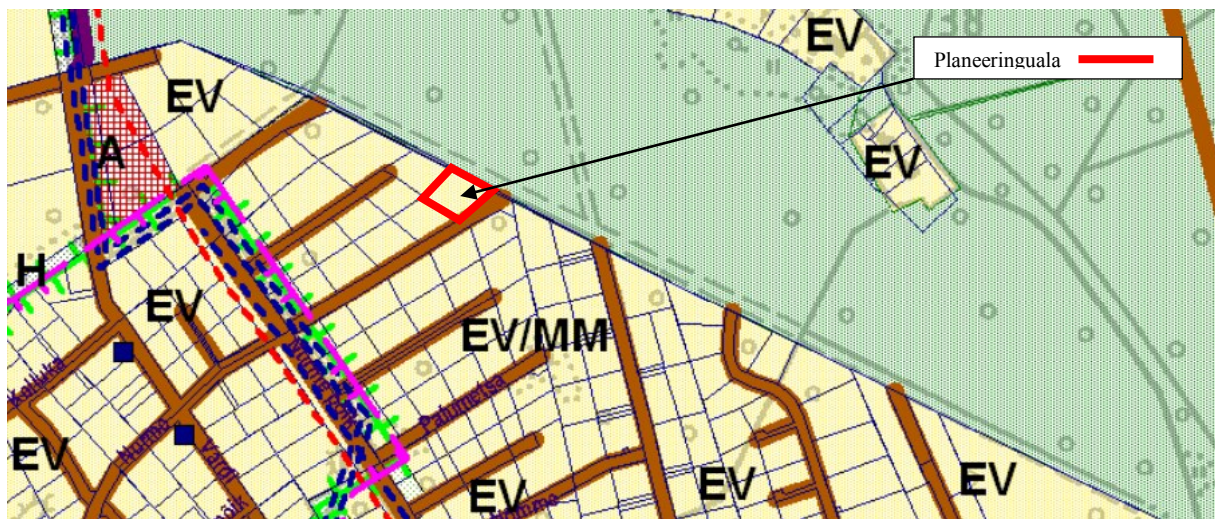
/allkirjastatud digitaalselt/

Kristi Tomingas
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala suurus on 1 905 m² ja see paikneb Haabneeme alevikus, hõlmates Nurme tee 29 kinnistut (89001:010:0787). Planeeringuala piirneb läänest ja lõunast elamumaa kinnistutega, idast Nurme teega ja põhjast metsamaaga. Planeeritaval alal on olemas üks põhihoone ja üks abihoone. Planeeritava ala asukoht on piiritletud punase joonega alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil.



2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone rajamiseks. Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobituses kujundavad naaberkinnistustega ruumilise terviklahenduse. Samuti määratakse hoonestusalad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

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 heakorrastuse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra- vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmine ja eespool loetletud

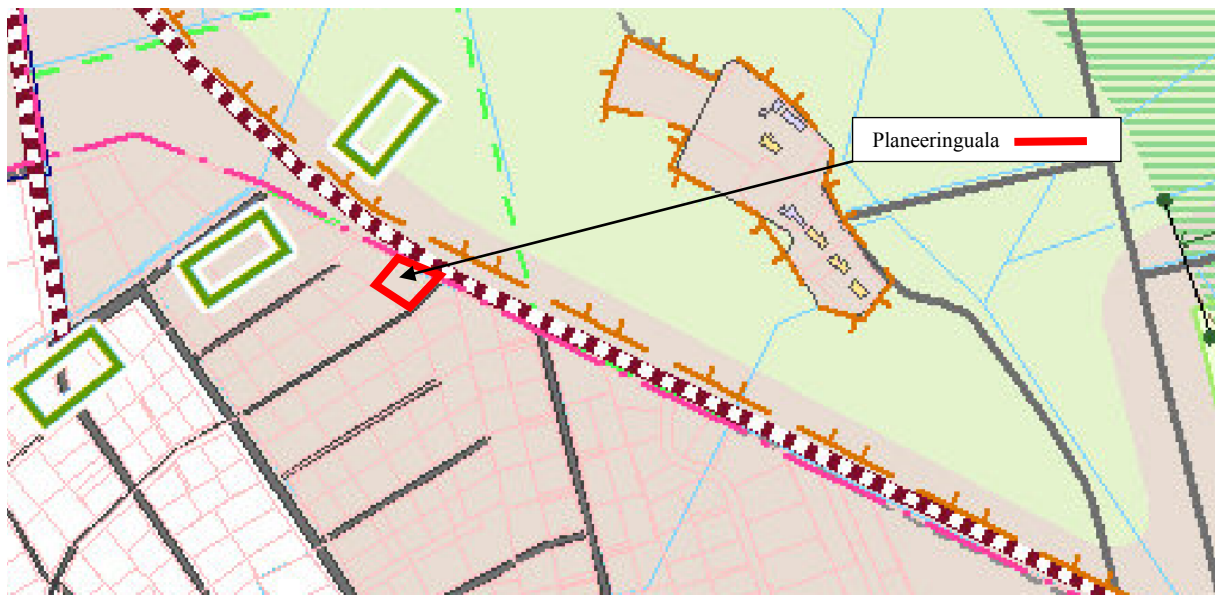
ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine, muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

4. Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringuga kavandatav vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas piirkonnas on väikeelamute maa (EV, EVR).

Detailplaneeringus arvestatakse üldplaneeringu teemaplaneeringu *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*. tingimusi. Piirkonna üksikelamukrundi minimaalne lubatud suurus on 1 500 m².

Üldplaneeringu teemaplaneeringu *Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik* järgi jääb planeeringuala kogu ulatuses rohevõrgustiku puhveralale, kus tuleb hoonestustingimuste määramisel lähtuda teemaplaneeringuga puhveralale seatud maakasutus- ja ehitustingimustest.



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 planeerimiseametile toimikuna ja CD-l. Kui topo-geodeetiline alusplaan ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.

5.2 Planeeringuala hõlmab Nurme tee 29 kinnistut (89001:010:0787).

5.3 Elamukrundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe kahekorruselise üksikelamu ja kahe ühekorruselise abihoone ehitamiseks.

5.4 Krundi suurim lubatud täisehituse protsent on 20%, vähim lubatud elamukrundi suurus on 1 500 m². Üksikelamu maksimaalne kõrgus võib olla kuni 8,5 meetrit ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist, abihoonetel kuni 5,0 meetrit. Põhihoone (üksikelamu) kaugus naaberkrundi piiridest määrata minimaalselt 7,5 meetrit. Abihoonete määramisel lähemale kui 5 meetrit naaberkrundi piirist, esitada naaberkinnistu omaniku kirjalik nõusolek.

5.5 Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel arvestada sobivust ehitatud keskkonda. Hoonete paigutamisel krundile lähtuda väärtuslikust kõrghaljastusest, naaberkrundidel asuvate hoonete kaugusest ja muudest krundi eripäradest.

5.6 Kruntide juurdepääs lahendada Nurme teelt.

5.7 Parkimine lahendada krundisisiselt. Avalikule teemaale ei ole lubatud parkimiskohti planeerida.

5.8 Detailplaneeringuga määrata tingimused krundi piirdeaia asukohale, materjali(de)le ja tihedusele, tagades tänavaruumi homogeense väljanägemise. Piire peab olema läbipaistev, suurima lubatud kõrgusega kuni 1,5 meetrit, väljapoole elamukrunti pole piirde paigaldamine lubatud.

5.9 Detailplaneeringuga määrata haljastuse põhimõtteline lahendus.

5.10 Detailplaneeringuga tuleb lahendada sademevee ärajuhtimine.

5.11 Olemasoleva maapinna üldist kõrgust ei ole lubatud muuta.

5.12 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt tugiplaan, põhijoonis ja tehnoõrkude joonis (M 1:500), liikluskorralduse lahendus, haljastuse lahendus võib olla põhijoonisel.

5.13 Planeeringu vormistamisel kasutada ruumilise planeerimise leppemärke (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Rahandusministeeriumi kodulehelt: <http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>.

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

6. Vajalikud uuringud:

6.1 Topo-geodeetiline uuring

7. Vajalikud kooskõlastused:

7.1 Põhja-Eesti Päästkeskus

8. Kirjalikud seisukohad:

8.1 Planeeringuala kinnisasja omanikud

9. Kaasatavad isikud:

9.1 Planeeringuala kinnisasjade omanikud

9.2 Naaberkinnisasjade omanikud