

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

1. august 2017 nr 514

Pringi külas, kinnistute Rohuneeme tee 56 ja Rohuneeme tee 56a detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, jagada 5 130 m² suurune planeeringuala, kinnistutel Rohuneeme tee 56 ja Rohuneeme tee 56a, kolmeks üksikelamu maa kasutamise sihtotstarbega krundiks, määrates igale krundile ehitusõiguse vastavuses maa-alal Viimsi Vallavolikogu 4. mai 1999 otsusega nr 78 kehtestatud Rohuneeme tee 56 ja Rohuneeme tee 56a maaüksuste detailplaneeringuga (Kehtiv detailplaneering), kuivõrd nimetatud detailplaneering on tänaseks valdavalt ellu viidud. Kehtiva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus kolme üksikelamu ja kolme abihoone ehitamiseks, põhihoonete (elamute) arvu algatatava detailplaneeringuga ei muudeta, küll aga vajavad korrastamist ja loogilisemaks muutmist krundipiirid, sest Kehtiva detailplaneeringuga määrati krundipiirid maa-alal asuvate hoonete omandisuhetest lähtudes läbi hoonete, vastavalt omandi osa suurustele. Tänapäevaks on omandisuhted muutunud ja hooned on rajatud loogilises rütmis, vastavalt Kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigusele ning see võimaldab määrata ka uued krundipiirid, mis vastavad maakorraldusseaduse § 5 lõike 2 punktis 5 toodud nõetele. Detailplaneeringuga määratakse kruntidele ka uued juurdepääsud planeeringuala lõunaküljel paiknevalt Tammesalu teelt, kuivõrd Kehtiva detailplaneeringuga Rohuneeme tee 56a krundile määratud juurdepääs oli kavandatud planeeringuala põhjaküljel asuvalt Jaanitalu teelt, mis tänapäevaks on planeeritava alaga piirnevas lõigus likvideeritud ning seetõttu sobimatu. Detailplaneeringu põhiline eesmärk on Kehtiva detailplaneeringuga määratud krundijaotuse muutmise ning varasema kahe krundi asemel kolme üksikelamukrundi moodustamine, jättes Kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse, s.h põhihoonete arvu, muutmata.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas asukohas on väikeelamute maa. Detailplaneeringu eesmärk ei sisalda vastuolu ka üldplaneeringu teemaplaneeringuga *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik*, mille kohaselt läbib planeeritavat ala küll rohevõrgustiku koridori arengusuund, kuid mis ei laiene käsitletavale planeeringualale, kuivõrd maa-alale on enne teemaplaneeringu jõustumist kehtestatud kolme üksikelamu ja kolme abihoone ehitusõigust võimaldav detailplaneering ja mis on tänapäevaks suures osas ellu viidud. Detailplaneering vastab samuti üldplaneeringu teemaplaneeringule *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.*, mille kohaselt on piirkonna üksikelamukrundi vähim lubatud suurus 1 200 m². Planeeritav ala asub kompaktses asustuses territooriumil (tiheasustuses), kus kruntide moodustamise ja ehitamise aluseks on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering.

Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11 ja 12 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel asjaolude täpsustumisel täiendada. 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 isikute planeeritava ala kinnisasjade omanike Magnus Lepasalu 9.06.2017, Virpi Lepasalu 18.06.2017, Priit Oja 12.06.2017 ja Sergey Perov'i 13.06.2017 allkirjastatud taotlusest (registreeritud valla dokumendiregistris 11.05.2017 numbriga 10-10/2226):

1. Algatada detailplaneering Pringi külas, kinnistutel Rohuneeme tee 56 ja Rohuneeme tee 56a kolme üksikelamu maa kasutamise sihtotstarbega krundi moodustamiseks, ehitusõiguse määramiseks üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks, võttes aluseks Viimsi Vallavolikogu 4.05.1999 otsusega nr 78 kehtestatud Rohuneeme tee 56 ja Rohuneeme tee 56a maaüksuste detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse, moodustatavatele kruntidele juurdepääsude määramiseks ja liikluskorralduse lahendamiseks ning planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11 ja 12 sätestatud ülesannete lahendamiseks.
2. Kinnitada detailplaneeringu 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

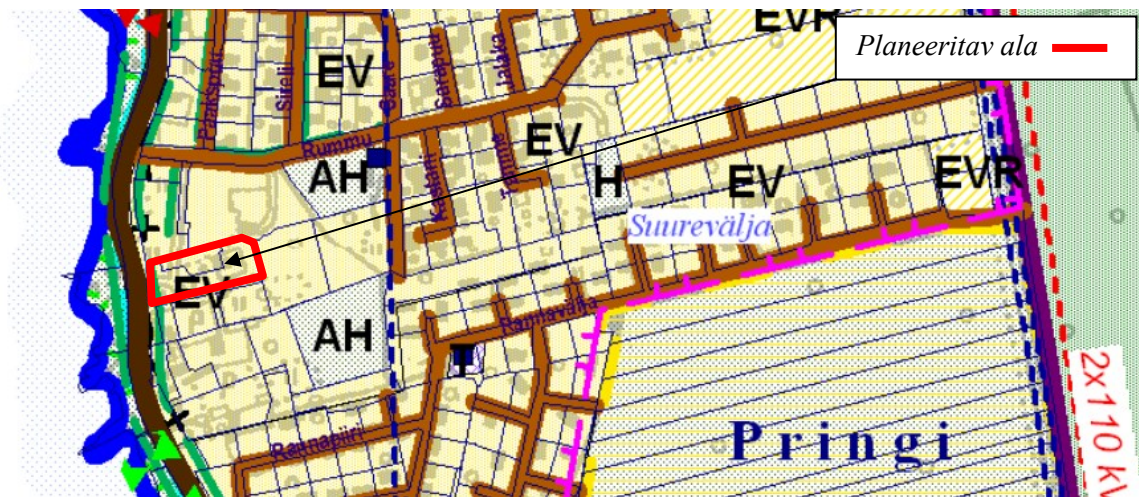
/allkirjastatud digitaalselt/

Kristi Tomingas
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritav ala asub Pringi külas, rannikupiirkonnas Rohuneeme tee ääres ja hõlmab elamumaa sihtotstarbega Rohuneeme tee 56 ja 56a kinnistuid. Planeeringuala on hoonestatud kolme üksikelamu ja kolme abihoonega. Juurdepääs planeeringualale on olemas Tammesalu teelt. Planeeringuala paikneb väljakujunenud hoonestusega elamupiirkonnas, kus ühe- ja kahekorruselised üksikelamud vahelduvad suuremate kõrghaljastatud rohealadega. Planeeritava ala asukoht on määratud alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil, piiritletuna punase kontuuriga:



2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on krundipiiride korrigeerimine kolme loogilise kujuga elamukrundi moodustamiseks. Ehitusõiguse muutmist käesoleva detailplaneeringuga ei taotleta, kuivõrd planeeringualal on hooned valdavalt juba välja ehitatud. Planeeringualal säilib Rohuneeme tee 56 ja Rohuneeme tee 56a maaüksuste detailplaneeringuga (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu otsusega nr 78, 04. mai 1999) määratud ehitusõigus.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

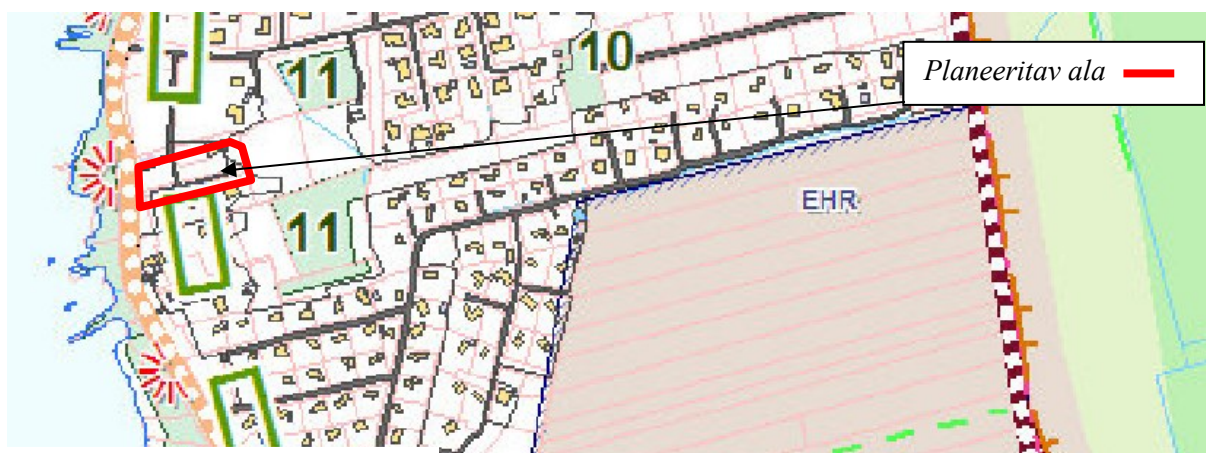
Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritava maa-ala krundipiiride määramine ja kolme üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krundi moodustamine; hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas 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 insolatsiooni tingimusi 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).

Detailplaneeringus arvestatakse üldplaneeringu teemaplaneeringu *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*. tingimusi. Piirkonna üksikelamukrundi vähim lubatud suurus on 1 200 m².

Detailplaneering ei ole vastuolus üldplaneeringu teemaplaneeringuga *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik*., kuivõrd Kehtiva detailplaneeringu kohane ehitusõigus on ellu viidud enne teemaplaneeringu jõustumist kehtestatud detailplaneeringu alusel ja ehitusõigust ei ole kavas käesoleva korraldusega algatatava detailplaneeringuga muuta.



Rohevõrgustiku teemaplaneering

5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

5.1 Vastuvõtmiseks esitav detailplaneering koostada mitte vanemale kui 1 aasta vanusele topogeodeetilisele alusplaanile, mõõtkavas 1:500. Juhul kui detailplaneeringu vastuvõtmise ja kehtestamise vahele jääb enam kui 1 aasta, tuleb teostada geodeetilisele alusplaanile muudatuste mõõdistamine ja maamõõdufirma peab alusplaani võrguvaldajatega uuesti kooskõlastama. Mõõdistus peab ulatuma vähemalt 20 meetrit planeeringuala piirist väljapoole. 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 topogeodeetiline alusplaan ei ole valla maa- ja geodeesia teenistuses registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.

5.2 Planeeringualasse kuuluvad kinnistud Rohuneeme tee 56 (89001:003:6690) ja Rohuneeme tee 56a (89001:003:6700).

5.3 Planeeringualale on lubatud moodustada kolm üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega (EV) krunti. Elamukrundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe kahekorruselise üksikelamu ja ühe ühekorruselise abihoone ehitamiseks.

5.4 Kruntide suurim lubatud täisehitus on kuni 25%, krundi vähim lubatud suurus on 1 200 m². Võttes aluseks Kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse, on üksikelamu suurim lubatud kõrgus kuni 9,0 meetrit ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist, abihoonetel kuni 5,0 meetrit. Hoonestusala kaugus naaberkrundi piiridest määrata minimaalselt 7,5 meetrit, hoonestusala kauguse määramisel teedest arvestada naaberkrundil asuvate hoonete ehitusjooni.

5.5 Juurdepääsud kruntidele planeerida Tammesalu teelt.

5.6 Parkimine lahendada krundisiseselt, avalikule teemaale ei ole lubatud parkimiskohti planeerida.

5.7 Säilitada maksimaalselt väärtuslik kõrghaljastus.

5.8 Lahendada sademevee ärajuhtimine.

5.9 Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks on soovitatav määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada uute hoonete puhul ehituslikke meetmeid radooni hoonesse sisseimbumise tõkestamiseks.

5.10 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt tugiplaan, põhijoonis ja tehnovõrkude joonis (M 1:500), liikluskorralduse ja haljastuse lahendus (s.h säilitatavad puud) võivad olla kajastatud põhijoonisel.

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

5.12 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

6.2 Maapinna radoonisisalduse uuring

7. Vajalikud koostöölastused:

7.1 Põhja-Eesti Päästkeskus

7.2 Maanteeamet

8. Kirjalikud seisukohad:

8.1 Planeeringuala kinnisasja omanik

8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

9. Kaasatavad isikud:

9.1 Planeeringuala kinnisasja omanik

9.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

9.3 Naaberkinnisasjade omanikud