

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

31. oktoober 2017 nr 767

Haabneeme alevikus, kinnistute Rohuneeme tee 41,
Viimsi metskond 51 ja reformimata riigimaa
detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade
kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, jagada kinnistu Rohuneeme tee 41 äri- ja transpordimaa kruntideks, jättes kehtima Viimsi Vallavolikogu 26.06.2013 otsusega nr 44 kehtestatud ja Viimsi Vallavolikogu 27.08.2013 otsusega nr 51 muudetud *Viimsi vald, Haabneeme alevik, kinnistute Viimsi metskond 12 ja Rohuneeme tee 43a detailplaneeringuga* krundi pos nr 2 ärihoonele määratud ehitusõiguse. Detailplaneeringuga määratakse tingimused transpordimaa krundile parkla rajamiseks, planeeringuala ranna-äärsetele kinnistutele rannakindlustuse rajamiseks, ranna-äärse kergliiklustee kavandamiseks ning selle ühendamiseks Rohuneeme tee äärse kergliiklusteega.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu kohastele maakasutuse juhtotstarvetele, mis planeeritavas asukohas on ärimaa ning tee ja tänavamaa, detailplaneeringu eesmärk ei ole vastuolus üldplaneeringu teemaplaneeringuga *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik*. Planeeritav ala asub kompaktse asustusega territooriumil (tiheasustuses), kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering.

Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–12, 17 ja 20 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 vallavalitsuse keskkonna- ja planeerimisameti 25.05.2017 avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/2476):

1. Algatada detailplaneering Pringi külas, kinnistutel Rohuneeme tee 41, Viimsi metskond 51 ja reformimata riigimaal, kinnistu Rohuneeme tee 41 jagamiseks kaheks ning ühe ärimaa krundi ning ühe tee ja tänavamaa krundi moodustamiseks, ärikrundi ehitusõiguse määramiseks ühe ärihoone ehitamiseks, lähtudes *kinnistute Viimsi metskond 12 ja Rohuneeme tee 43a detailplaneeringuga* määratud ehitusõigusest, tee ja tänavamaa krundile parkla rajamiseks, ranna-äärsele üldmaa krundile rannakindlustuse rajamiseks, ranna-äärse kergliiklustee kavandamiseks ning selle ühendamiseks Rohuneeme tee äärse kergliiklusteega, lisaks

planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–12, 17 ja 20 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/

Margus Kruusmägi
abivallavanem vallavanema ülesannetes

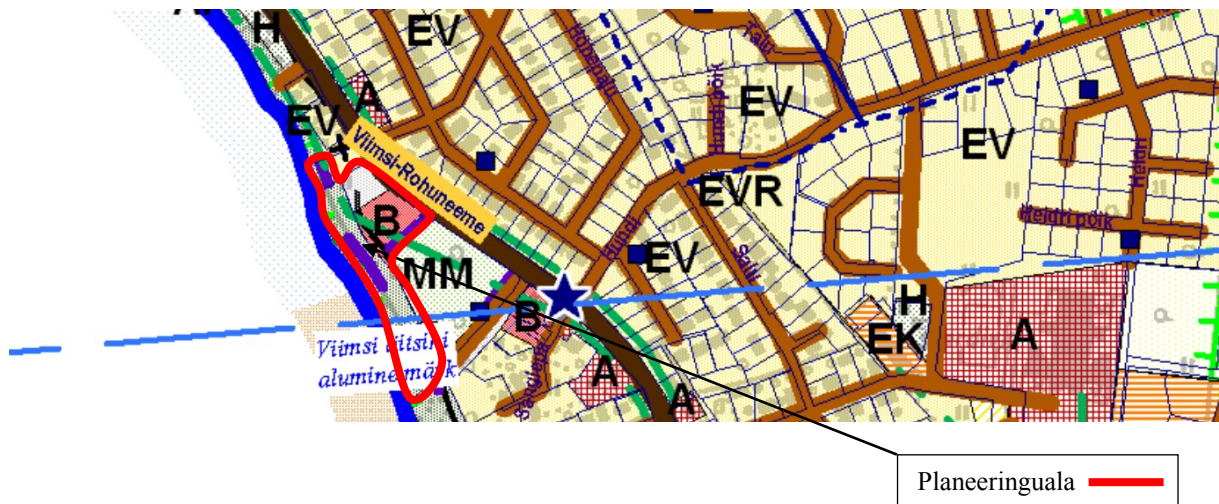
/allkirjastatud digitaalselt/

Kristi Tomingas
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala ligikaudne suurus on 1,5 hektarit ja see paikneb Haabneeme alevikus rannikualal, hõlmates kinnistud Rohuneeme tee 41 (äri- ja transpordimaa) ja Viimsi metskond 51 (üldkasutatav maa) ning mereäärse reformimata riigimaa. Planeeringuala piirneb edelast merega, loodest kinnistuga Käo, kirdest Rohuneeme teega ja kagust kinnistuga Viimsi metskond 91. Juurdepääs planeeringualale on tagatud Rohuneeme teelt. Planeeritava ala asukoht on piiritletud punase joonega alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil.



2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu Rohuneeme tee 41 jagamine äri- ja transpordimaa kruntideks, ehitusõiguse määramine moodustatavale ärimaa krundile ärihoone ehitamiseks ja transpordimaa krundile parkla ehitamiseks, samuti rannakindlustuse rajamine ja ranna-äärse kergliiklustee asukoha määramine ning selle ühendamine Rohuneeme tee äärse kergliiklusteega. Krundi asukohast ja kehtivast detailplaneeringust lähtuvalt määratakse ärihoone arhitektuurilised, 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.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

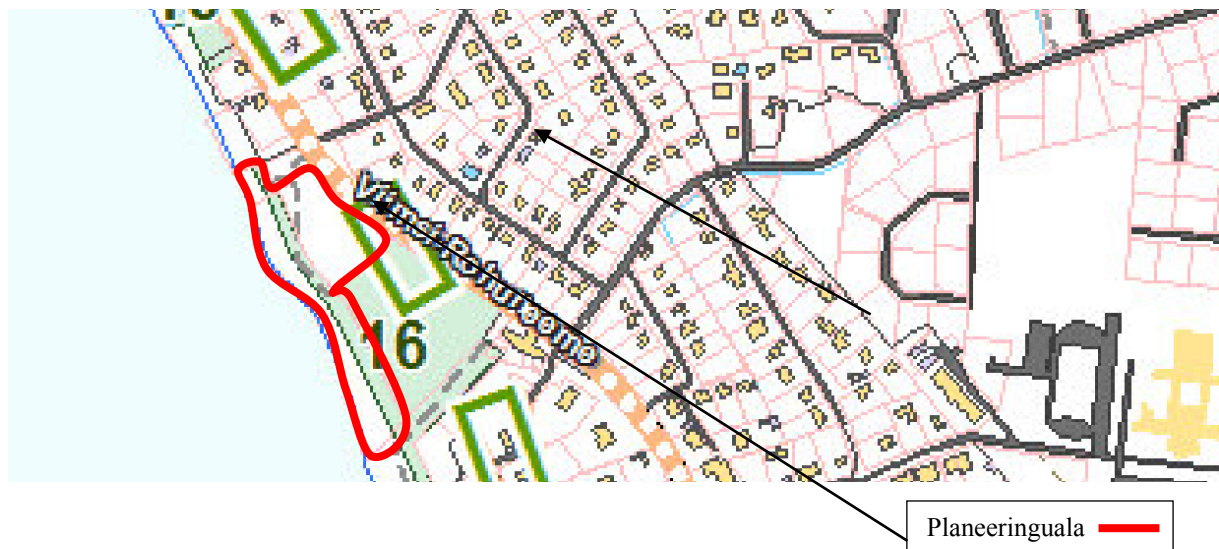
Detailplaneeringu koostamise ülesanne on kruntide moodustamine, krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine; ranna ehituskeeluvööndi vähendamine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra- vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmine; 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. Kavandatav ärihoone ja parkla on ettenähtud üldplaneeringu järgsele äri- ja transpordimaale ning ranna-äärne kergliiklustee ja rannakindlustus puhkeotstarbelisele maale.

Detailplaneering ei ole vastuolus üldplaneeringu teemaplaneeringuga *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik*. Planeeringualale jääb osaliselt haljastu nr 16 – Haabneeme aleviku rand, kuhu detailplaneeringuga kavandatakse rannakindlustus ja määratakse sellele avalik juurdepääs. Detailplaneeringuga tagatakse teemaplaneeringu kohaselt haljastu edasine toimimine puhkeotstarbelisel eesmärgil.



5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

5.1 Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui 1 aasta vanusele topogeodeetilisele 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 topogeodeetiline alusplaan ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.

5.2 Planeeringu koostamisel tuleb arvestada üldplaneeringu teemaplaneeringutega *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik* ja Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. *Elamuehituse põhimõtted*. (leitav valla kodulehelt: http://www.viimsivald.ee/public/ww_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf) nõudeid.

5.3 Planeeringuala hõlmab kinnistuid Rohuneeme tee 41 (89001:003:1465), Viimsi metskond 51 (89001:003:1464) ja mere ning kinnistu Rohuneeme tee 43a vahel paiknevat reformimata riigimaad.

5.4 Planeeritavale alale on lisaks tee- ja tänavamaa ning üldmaa kruntidele lubatud moodustada üks ärimaa krunt, millele ehitusõiguse määramisel ei ole lubatud ületada kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusalust pindala ja kõrgust. Ärihoonel võib olla kuni kaks korrust, kavandatav hoone ei tohi halvendada Rohuneeme teelt avanevaid vaateid.

5.5 Hoone arhitektuursete tingimuste määramisel lähtuda kontaktvööndi hoonestuse eripärast, olemasolevast väärtuslikust kõrghaljastusest, naaberkruntidel asuvate hoonete kaugusest ja muudest krundi iseärasustest.

5.6 Juurdepääsud äri- ja transpordimaa kruntidele kavandada Rohuneeme teelt.

5.7 Lahendada sademevee ärajuhtimine.

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

5.9 Insener-tehniliste võrkude lahenduse väljatöötamise kaasata vajadusel vastava valdkonna pädevust omav spetsialist.

5.10 Mere ja kavandatava rannakindlustuse vahel säilitada avalik kallasrada. Kallasraja ulatuses piirete rajamine ei ole lubatud.

5.11 Detailplaneeringuga määrata tingimused rannakindlustuse rajamiseks.

5.12 Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgenenud radoonihuga alale. Radoonihuga täpsustamiseks tuleb enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada (ehituslikke) meetmeid radooni ruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks.

5.1 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt kontaktvööndi analüüs, tugiplaan, põhijoonis ja tehnovõrkude joonis (M 1:500), haljastuse lahendus (võib olla põhijoonisel).

5.2 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.

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

5.4 Enne detailplaneeringu kehtestamist peab olema otsustatud detailplaneeringuga kavandatud juurdepääsutee, avaliku haljastuse ja tehnovõrkude rajamise kohustus ning nende omandikuuluvus.

6. Vajalikud uuringud:

- 6.1 Topo-geodeetiline uuring
- 6.2 Maapinna radoonisisalduse uuring
- 6.3 Dendroloogiline hinnang

7. Vajalikud koostööstused:

- 7.1 Põhja-Eesti Päästkeskus
- 7.2 Veeteede Amet
- 7.3 Maanteeamet
- 7.4 Maa-amet

8. Kirjalikud seisukohad:

8.1 Planeeringuala kinnisasjade omanikud

8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

9. Kaasatavad isikud:

9.1 Planeeringuala kinnisasjade omanikud, s.h Maa-amet

9.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

9.3 Naaberkinnisasjade omanikud