

# VIIMSI VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Viimsi

31. oktoober 2017 nr 788

Püünsi külas, kinnistu Taga-Rootsi  
detailplaneeringu algatamine ning  
lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, määrata 1 344 m<sup>2</sup> suurusele kinnistule elamumaa sihtotstarve, vastavalt Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele ning krundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks. Detailplaneering on üldplaneeringu kohane ning vastab samuti üldplaneeringu teemaplaneeringule *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.*, mille kohaselt on planeeritavas piirkonnas üksikelamukrundi vähim lubatud suurus 1 200 m<sup>2</sup>. Detailplaneering ei sisalda ka vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.*, sest planeeringuga hõlmatav ala ei jää rohevõrgustiku alale. Planeeritav ala asub kompaktse asustusega territooriumil (tiheasustuses), kus üldplaneeringu kohaselt on ehitamise aluseks kehtiv detailplaneering.

Kuivõrd 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 3 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 Taras Potapovi 20.07.2017 avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/3467):

1. Algatada detailplaneering Püünsi külas, kinnistul Taga-Rootsi, kinnistule elamumaa sihtotstarbe määramiseks ja krundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks.
2. Kinnitada planeeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale.
3. Koosõlastatud 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

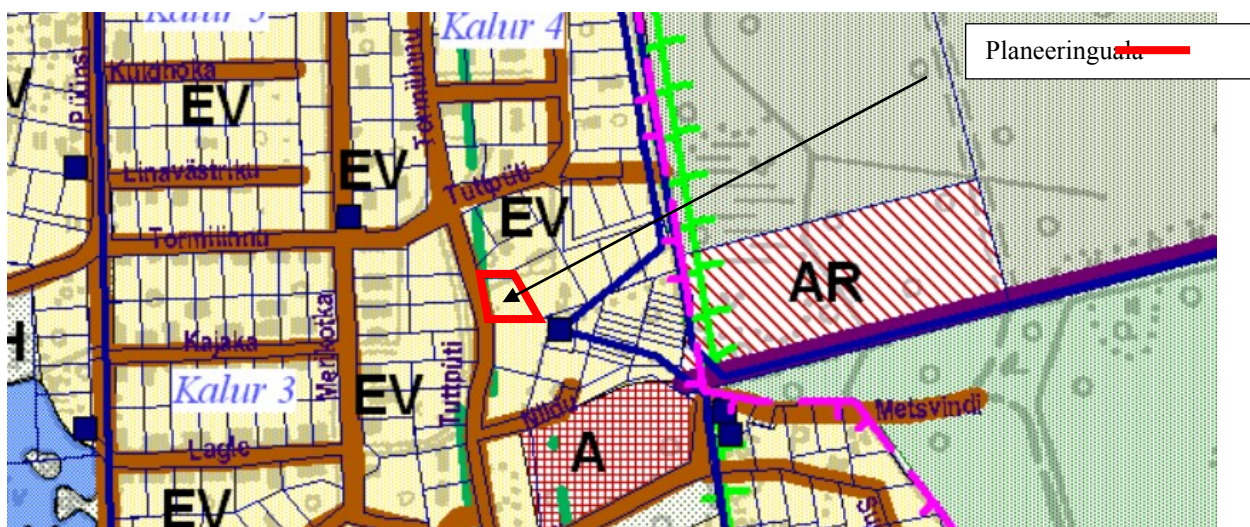
*/allkirjastatud digitaalselt/*

Kristi Tomingas  
vallasekretär

## LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala suurus on 1 344 m<sup>2</sup> ja see paikneb Püünsi külas, väljakujunenud elumupiirkonnas, hõlmates maatulundusmaa sihtotstarbega Taga-Rootsi (89011:001:0039) kinnistut. Planeeringuala piirneb üksikelamutega, on hoonestamata ja valdavas osas kaetud kõrghaljastusega. Juurdepääs planeeringualale on olemas Aasa teelt. Planeeritava ala asukoht on piiritletud punase joonega all oleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil.



### 2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus:

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

Vastavalt Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringule *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine*. *Elamuehituse põhimõtted* saab väikeelamukrundile kavandada vaid ühe põhihoone (antud juhul üksikelamu) ning *Elamuehituse piirkondade* jaotuse järgi määrata planeeritavale alale üksikelamukrundide suuruseks minimaalselt 1 200 m<sup>2</sup>. Krundid asuvad Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasel tiheasustusosalal, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering.

### 3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on maa sihtotstarbe muutmine, 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; kuja määramine; kuritegevuse

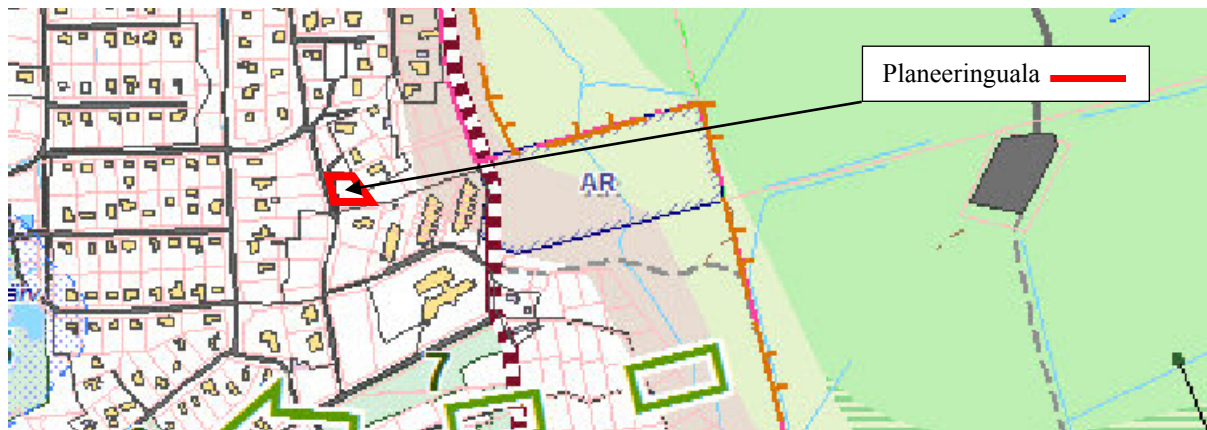
riski vähendavate tingimuste määramine; müra- vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonningimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmine; eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine, muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

#### 4. Vastavus üldplaneeringule:

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

Detailplaneeringus arvestatakse üldplaneeringu teemaplaneeringu *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*. tingimusi. Piirkonna üksikelamukrundi minimaalne lubatud suurus on 1 200 m<sup>2</sup>.

Detailplaneering ei ole vastuolus üldplaneeringu teemaplaneeringuga *Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik*. Planeeringuala ei paikne rohelise võrgustiku alal.



#### 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 topo-geodeetiline alusplaan ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.

5.2 Planeeringu koostamisel tuleb arvestada üldplaneeringu teemaplaneeringutega *Miljöövärtuslikud hoonestusalad ja rohevõrgustik* ja *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*. nõudeid (leitav valla kodulehelt: [http://www.viimsivald.ee/public/ww\\_vana/Teemaplan\\_Seletuskiri.pdf](http://www.viimsivald.ee/public/ww_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf)). Detailplaneeringuga tagada hoone kõrgetasemeline arhitektuurne kvaliteet ja esteetiline väljanägemine, samuti arvestada sobivust ümbritsevasse keskkonda.

5.3 Planeeringuala hõlmab Taga-Rootsi (89011:001:0039) kinnistut.

5.4 Maa-alale on lubatud moodustada üks üksikelamukrunt. Elamukrundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe üksikelamu (kuni kahekorruselise) ja kuni kahe ühekorruselise abihoone ehitamiseks.

5.5 Krundi suurim lubatud täisehituse protsent on kuni 20%. Uue üksikelamu maksimaalne kõrgus võib olla kuni 8,5 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.

5.6 Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel lähtuda kontaktvööndi hoonestuse eripärast, olemasolevast kõrghaljastusest, naaberkrundidel asuvate hoonete kaugusest ja muudest krundi iseärasustest.

5.7 Juurdepääs moodustatavale krundile kavandada Aasa teelt.

5.8 Parkimine lahendada krundisiseseelt.

5.9 Lahendada sademevee ärajuhtimine.

5.10 Vee ja reovee kanalisatsiooni lahendus planeerida vastavalt ÜVK arengukavale ja AS-i Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.

5.11 Insener-tehniliste võrkude ja teedevõrgu lahenduse väljatöötamise kaasata vajadusel vastava valdkonna pädevust omav spetsialist.

5.12 Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgenenud radooniohuga alale. Radooniohu 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 Viimsi 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 Kõrghaljastuse dendroloogiline hinnang

6.3 Maapinna radoonisisalduse uuring

## **7. Vajalikud koostöölastused:**

7.1 Põhja-Eesti Päästkeskus

## **8. Kirjalikud seisukohad:**

8.1 Planeeringuala kinnisasja omanikud

8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

## **9. Kaasatavad isikud:**

9.1 Planeeringuala kinnisasjade omanikud

9.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

9.3 Naaberkinnisasjade omanikud