

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

5. detsember 2017 nr 859

Pringi külas, kinnistute Heina tee 1, Heina tee 3, Heina tee 8, Heina tee 10, Heina tee 12 ja Heina tee detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, muuta planeeringuga hõlmatava maa-ala krundijaotust, moodustada kuni viis üksikelamukrunti ja määrata krundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks. Lisaks on detailplaneeringuga kavas määrata krundipiirid õigusliku alusega püstitatud paadisillale, lahendada planeeringualale juurdepääsud, liikluskorraldus ja krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtted. Detailplaneeringuga määratakse avalik juurdepääs kallasrajale ja kallasraja asukoht, et tagada vaba liikumine rannas.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu kohastele maakasutuse juhtotstarvetele, mis planeeritavas asukohas on väikeelamute maa (EV) ja looduslik rohumaa (AH), samuti vastab detailplaneering üldplaneeringu teemaplaneeringule *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.*, mille kohaselt on planeeritava piirkonna üksikelamukrundi vähim lubatud suurus 1 200 m². Detailplaneeringu eesmärk ei sisalda vastuolu ka üldplaneeringu teemaplaneeringuga *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik*, kui detailplaneeringu koostamisel järgitakse teemaplaneeringuga haljastule nr 8 sätestatud nõudeid. 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 uute asjaolude ilmnmisel 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. 01.09.2017 sõlmiti Tallinna notari Robert Kimmeli notaribüroos detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga (edaspidi Isik) haldusleping, mille kohaselt kohustub Isik omal kulul rekonstrueerima detailplaneeringuga moodustataval Heina tee kinnistul projektikohase tänavavalgustusega tee, enne planeeringualale ehitatavale esimesele hoonele kasutusloa taotluse esitamist, kuid mitte hiljem kui kolme aasta jooksul detailplaneeringu kehtestamisest.

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 ja lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku Margit Olliku 3.12.2015 avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/6984):

1. Algatada detailplaneering Pringi külas, kinnistutel Heina tee 1, Heina tee 3, Heina tee 8, Heina tee 10, Heina tee 12 ja Heina tee ning kinnistutega piirneval vee-alal, kuni viie üksikelamukrundi ning ühe tee ja tänavamaa krundi moodustamiseks, elamukrundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks, paadisillale

krundi moodustamiseks, vaba kallasraja asukohta ja kallasrajale juurdepääsu määramiseks. Detailplaneeringuga määratakse lisaks liikluskorralduse põhimõtted ja haljastuse põhimõtteline kujundus ning lahendatakse planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–12, 17 ja 20 sätestatud ülesanded.

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

/allkirjastatud digitaalselt/

Siim Kallas
vallavanem

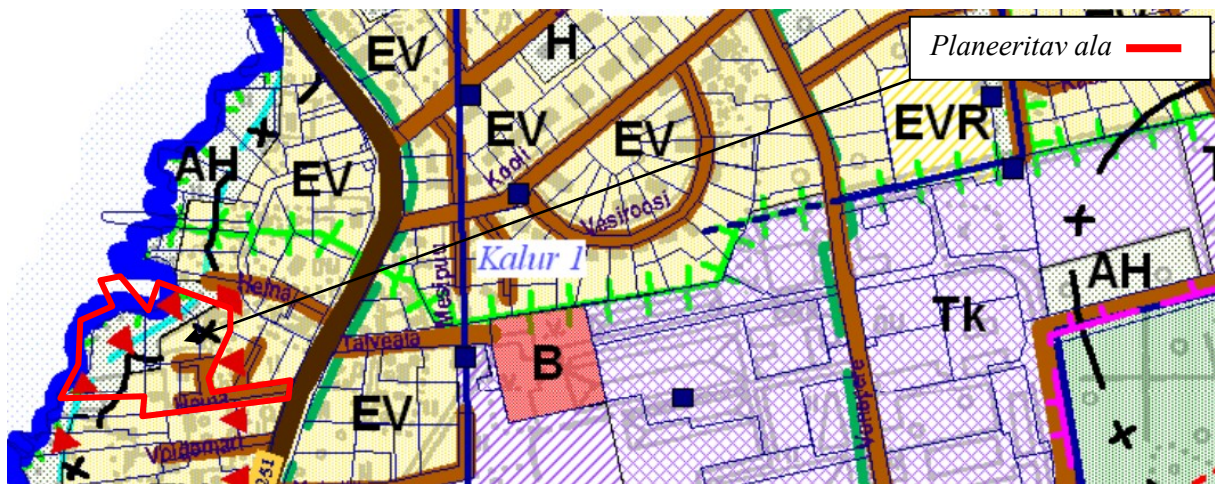
/allkirjastatud digitaalselt/

Kristi Tomingas
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritav ala asub Pringi küla rannikualal ning hõlmab elamumaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuid – Heina tee 1, Heina tee 3, Heina tee 8, Heina tee 10, Heina tee 12 ja transpordimaad Heina tee. Olemasolevast hoonestusest on planeeringualal säilinud kaks eluhoonet ja üks aiamaja. Planeeringuala jääb osaliselt üleujutusohuga alale, Läänemere ranna piiranguvööndisse ja osaliselt ehituskeeluvööndisse. Planeeritava ala asukoht on määratud alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil, piiritletuna punase kontuuriga:



2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kuni viie üksikelamu maa krundi, ühe teemaa ja üldmaa krundi moodustamine, üksikelamu maa kruntidele ehitusõiguse määramine üksikelamu rajamiseks ja olemasolevale paadisillale krundi määramine. Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobitades kujundavad naaberkinnistustega ruumilise terviklahenduse. Samuti määratakse krundi hoonestusalad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning servituudi vajadused.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritavale maa-alale kruntide 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; kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine; 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) ja looduslik rohumaa (AH). Detailplaneeringuga kavandatavad üksikelamud on ette nähtud üldplaneeringu järgsele väikeelamumaale.

Detailplaneeringuga kavandatav maakasutus vastab teemaplaneeringule *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik*. Planeeringuala kattub osaliselt haljastuga nr 8, mille eesmärk on sidusa rohevõrgustiku tagamine rannikualal ning rannikuala looduslikuna säilitamine, sh hoonestuse kavandamise piiramine üleujutusohuga alale.



Rohevõrgustiku teemaplaneering

5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

5.1. Vastuvõtmiseks esitatav detailplaneering koostada mitte vanemale kui 1 aasta vanusele topo-geodeetilisele alusplaanile, mõõtkavas 1:500. 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. 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 topo-geodeetiline alusplaan ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.

5.2. Planeeringualasse kuuluvad kinnistud Heina tee 1 (89001:003:6390), Heina tee 3 (89001:003:0201), Heina tee 8 (89001:003:0204), Heina tee 10 (89001:003:0205), Heina tee 12 (89001:003:0203), Heina tee (89001:001:0266) ja osaliselt planeeringualaga piirnev paadisilla alune mereala. Planeeringuala piir võib täpsustuda detailplaneeringu koostamise käigus.

5.3. Detailplaneeringus piiritleda hoonestusalade asukoht.

5.4. Maa-alale on lubatud moodustada kuni viis üksikelamu maa kasutamise sihtotstarbega krundi (EP). Krundile on lubatud määrata ehitusõigus kuni kahekorruselise üksikelamu ja kahe ühekorruselise abihoone püstitamiseks. Arvestades, et planeeritavad krundid paiknevad vahetult mere ääres, määrata elamute suurimaks lubatud kõrguseks soovituslikult mitte üle 8,0 meetri olemasolevast maapinnast. Maapinna tõstmist detailplaneeringuga mitte ette näha.

5.5. Piirete kavandamisel ranna-alale tuleb planeeringus kajastada nende täpne asukoht ja kõrgused. Kallasraja läbimiseks tuleb tagada inimeste vaba liikumine.

5.6. Moodustatavatele kruntidele lahendada juurdepääsud Heina teelt. Detailplaneeringuga lahendada juurdepääs ka kinnistule Heina tee 5. Arvestades, et detailplaneeringuga nähakse ette

Heina tee ruumikuju muutmine, teemaa laiendamine kinnistu Heina tee 1 arvel ja elamukrundi suurendamine Heina tee arvel, on detailplaneeringus nõutav esitada eraldi joonis – kruntide moodustamise plaan (s.h ajutised krundid).

5.7. Parkimine lahendada krundisiseseelt.

5.8. Detailplaneeringuga määrata haljastuse põhimõtteline lahendus.

5.9. Säilitada maksimaalselt väärtuslik kõrghaljastus.

5.10. Lahendada sademevee ärajuhtimine. Insener-tehniliste võrkude, teedevõrgu lahenduse jm eriosade väljatöötamise kaasata vajadusel vastava valdkonna pädevust omav spetsialist.

5.11. Detailplaneeringuga tuleb tagada avalik juurdepääs kallasrajale.

5.12. Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgeenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne ärihoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni hoonesse sisseimbumise tõkestamiseks.

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

5.14. 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>.

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

5.16. Enne detailplaneeringu kehtestamist peab olema otsustatud detailplaneeringuga kavandatud teede, 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. Keskkonnaamet
- 7.3. Kaitseministeerium
- 7.4. Veeteede Amet
- 7.5. Tehnilise Järelevalve Amet
- 7.6. Politsei- ja Piirivalveamet
- 7.7. Muinsuskaitseamet
- 7.8. 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
- 9.2. Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad
- 9.3. Naaberkinnisasjade omanikud