

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

27 . juuni 2017 nr 450

Pärnamäe külas, kinnistu Pärnamäe tee 190
detailplaneeringu algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, muuta Viimsi Vallavalitsuse 16.03.2010 korraldusega nr 127 kehtestatud *Viimsi vald, Pärnamäe küla, Pärnamäe tee ja Mäealuse tee vahelise ala detailplaneeringuga Aiandi tee ja Vehema tee vahelisel lõigul* (Viimsi Valla Arenduskeskus OÜ töö nr 45-04) määratud ehitusõigust, suurendades kehtiva detailplaneeringuga määratud lubatud ehitusalust pindala ja korruselisust – senise kolme korruse asemel soovitakse kavandada viis korrust. Detailplaneeringuga määratakse ärikrundi ehitusõigus ühe kuni viiekorruselise büroo- ja laohoone püstitamiseks. Detailplaneering on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane – üldplaneeringus on planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarve ärimaa, ja kuivõrd ärimaa krunt kavandati juba Viimsi Vallavolikogu 11.06.2002 otsusega nr 113 kehtestatud Allika-2 maaüksuse detailplaneeringuga, ei sisalda algatatav detailplaneering ka vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga *Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik*. Planeeritav ala paikneb üldplaneeringu kohaselt tihe- ja hajaasustuse piiril, jäädes siiski valdavalt hajaasustusalale.

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, § 128 lõikest 1, Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 *Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas* § 4 punktist 2 ja lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku Aariber OÜ esindaja Jaanus Lember'i 4.05.2017 avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris 4.05.2017 numbriga 10-10/2094):

1. Algatada detailplaneering Pärnamäe külas, kinnistul Pärnamäe tee 190, kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse muutmiseks ning krundi ehitusõiguse määramiseks ühe kuni viiekorruselise ärihoone ehitamiseks, liiklus- ja parkimiskorralduse lahendamiseks, haljastuse põhimõttelise lahenduse määramiseks ja hoone tehnovõrkudega varustamise põhimõtete määramiseks.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 1.
3. Kooskõlastatud detailplaneering tuleb esitada vallavalitsusele vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul detailplaneeringu 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

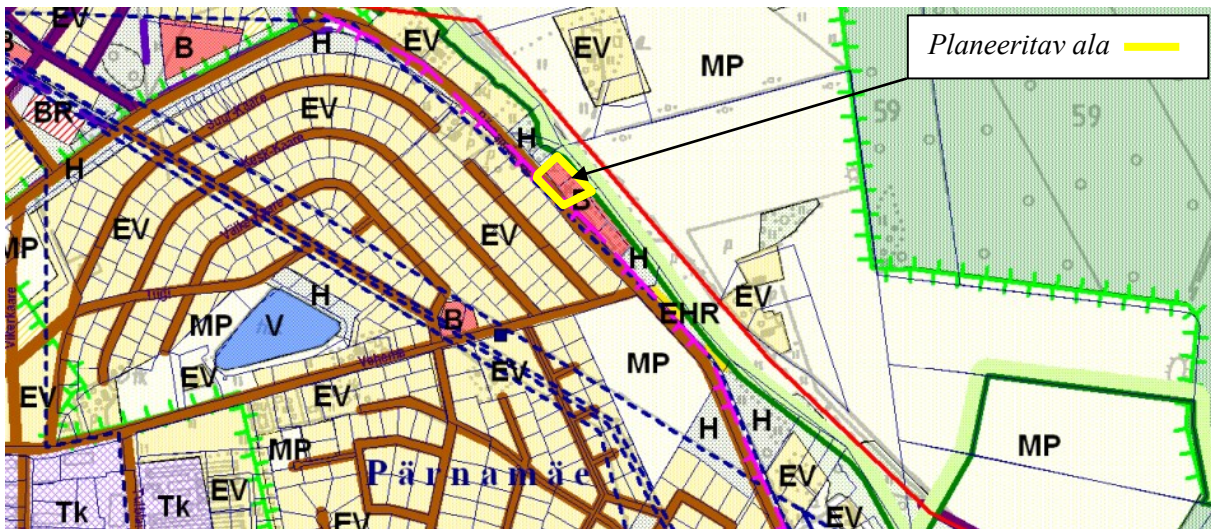
/allkirjastatud digitaalselt/

Kristi Tomingas
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritav 2 450 m² suurune ala asub Pärnamäe külas, Pärnamäe tee ääres klindipealsel alal ja hõlmab ärimaa sihtotstarbega Pärnamäe tee 190 kinnistut (89001:001:0896). Planeeringuala on hoonestamata, juurdepääsuga Pärnamäe teelt. Detailplaneeringuala vastas teisel pool Pärnamäe teed paikneb olemasolev üksikelamupiirkond. Planeeritava ala asukoht on määratud alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil, piiritletuna kollase kontuuriga:



2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine ärihoone rajamiseks. Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoone arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobitades kujundavad naaberkinnistustega ruumilise terviklahenduse. Samuti määratakse hoonestusalad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning servituudi vajadused.

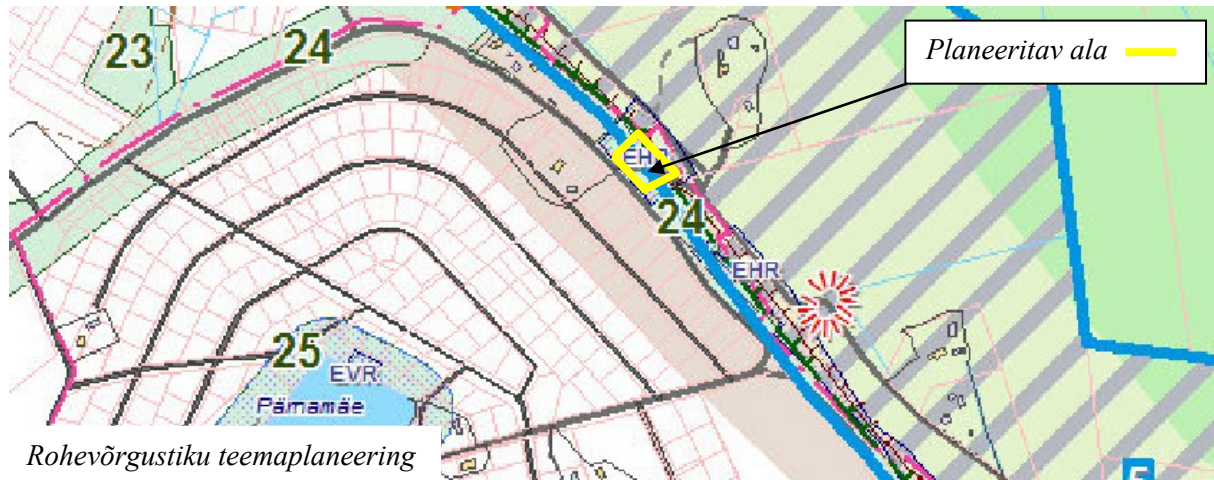
3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritavale maa-alale 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 äri- ja büroofoonete maa (B).

Planeeringuga kavandatud maakasutus vastab teemaplaneeringule *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik*. Vastavalt teemaplaneeringuga määratud maakasutustingimustele haljastusel nr 24 (Aiandi- ja Pärnamäe teega piirnev ala Lubja ja Pärnamäe küla piiril) on planeeringualale lubatud kavandada hoonestust, kuivõrd enne teemaplaneeringu kehtestamist on planeeringualale määratud Allika-2 maaüksuse detailplaneeringuga (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.06.2002 otsusega nr 113) ehitusõigus ärimaa funktsiooniga hoone kavandamiseks.



5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

5.1 Vastuvõtmiseks esitav 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 kuulub kinnistu Pärnamäe tee 190 (89001:001:0896).

5.3 Maa-alale on lubatud moodustada üks ÄV/ÄB sihtotstarbega krunt. Krundile on lubatud määrata ehitusõigus kuni viiekorruselise ärihoone kavandamiseks. Planeeritav ärihoone määrata Pärnamäe tee 186/188 kruntidele kavandatava ärihoonega ühtsele ehitusjoonele.

5.4 Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel tuleb järgida, et hoonemahud on omavahel liigendatud, välistamaks monotoonse hoonemahu tekkimist. Arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel on oluline arvestada hoone mahtude sobivust olemasolevasse ehitatud keskkonda ja Pärnamäe tee 186/188 kinnistule kavandatava ärihoone arhitektuurse lahendusega.

5.5 Moodustatavale krundile lahendada juurdepääsud Pärnamäe teelt. Juhul kui antud detailplaneeringu koostamisega samaaegselt planeeritakse Pärnamäe tee 186/188 kinnistule ehitusõigust ärihoone rajamiseks, siis lahendada mõlemale planeeringualale vähemalt üks juurdepääs ühise mahasõiduna.

5.6 Pärnamäe tee äärde tuleb ette näha vähemalt 3,5 meetri laiune kergliiklustee, mis on sidusalt ühendatud krundisiseste jalgteedega.

5.7 Parkimine lahendada krundisisiselt. Avalikule teemaale ei ole lubatud parkimiskohti planeerida. Parkimiskohtade arvutamise aluseks võtta normatiiv 1 parkimiskoht hoone 50 m² brutopinna kohta. Ette näha asukoht varjualusega või hoonesisesele jalgrattaparklale.

5.8 Detailplaneeringuga määrata haljastuse põhimõtteline lahendus. Parkimisalad ja teemaad liigendada haljastusvõtetega. Krundisiseselt kavandada liiklusmaast eraldatud ja jalgteedega kergesti ligipääsetavaid haljasalaid kvaliteetse avaliku ruumi tekkeks.

5.9 Säilitada maksimaalselt väärtuslik kõrghaljastus.

5.10 Lahendada sademevee ärajuhtimine.

5.11 Ärihoone ehituslike tingimuste sh maa-aluste mahtude määramisel tuleb arvestada klindist tulenevate ehitusegeoloogiliste eripäradega ja ehitusgeoloogilise uuringu tulemustega.

5.12 Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgenenud 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 tehnoorkude 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 Rahandusministeeriumi kodulehelt: <http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>.

5.15 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.

5.16 Enne detailplaneeringu kehtestamist peab olema otsustatud detailplaneeringuga kavandatud teede, avaliku haljastuse ja tehnoorkude rajamise kohustus ning nende omandikuuluvus.

6. Vajalikud uuringud:

6.1 Topo-geodeetiline uuring

6.2 Maapinna radoonisisalduse uuring

6.3 Ehitusgeoloogiline uuring

6.4 Dendroloogiline hinnang

7. Vajalikud kooskõlastused:

7.1 Põhja-Eesti Päästkeskus

8. Kirjalikud seisukohad:

8.1 Planeeringuala kinnisasja omanik

8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnoorkude valdajad

9. Kaasatavad isikud:

9.1 Planeeringuala kinnisasja omanik

9.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnoorkude valdajad

9.3 Naaberkinnisasjade omanikud