

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

26. august 2014 nr 1040

Pärnamäe külas, kinnistu Vehema tee 35
detailplaneeringu algatamine, lähteülesande
kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise
hindamise algatamata jätmine

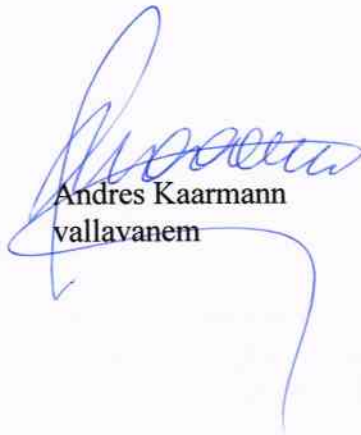
Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ühe üksikelamukrundi moodustamine, krundi ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja abihoone ehitamiseks, haljastuse üldiste põhimõtete kujundamine ja avalikult kasutatava kallasraja asukoha määramine.

Kavandatav tegevus ei kuulu „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ (KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine on kohustuslik. Kavandatav tegevus on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane. Detailplaneeringu ellurakendamisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervist ja heaolu lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2–4 sätestatust. Tegevusega ei kaasne planeeringualaga piirneva avalikult kasutatavate veekogude nimekirja kantud Pärnamäe veehoidla veerežiimi halvenemist ega veekvaliteedi muutust. Eeltoodule tuginedes ei viida läbi eraldi KSH eelhindamist KSH menetluse algatamise üle otsustamiseks.

Arvestades eeltoodut ja juhitud „Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse“ § 2 lõikest 1, § 3 punktist 1, § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 2, „Planeerimisseaduse“ § 10 lõigetest 5 ja 7, „Viimsi valla ehitusmääruse“ § 3 lõike 1 punktist 1 ja § 9 lõikest 7, „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ § 35 lõigetest 1 ja 5 ning arvestades Marje Soosaare 17.03.2014. a taotlust nr 10-10/1508:

1. Algatada detailplaneering Pärnamäe külas kinnistul Vehema tee 35 ühe üksikelamukrundi moodustamiseks, krundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja abihoone ehitamiseks, krundi haljastuspõhimõtete kujundamiseks ja avalikult kasutatava kallasraja asukoha määramiseks.
2. Kinnitada planeeringu lähteülesanne vastavalt korralduse lisale.
3. Kooskõlastatud detailplaneering tuleb esitada vallavalitsusele vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul planeeringu lähteülesande kinnitamise kuupäevast arvates. Vallavalitsus võib põhjendatud taotluse alusel pikendada detailplaneeringu esitamise tähtaega. Taotlus detailplaneeringu esitamise tähtaja pikendamiseks tuleb esitada hiljemalt üks kuu enne detailplaneeringu esitamise tähtaja lõppemist. Kui detailplaneering ei ole tähtaegselt esitatud, kaotab detailplaneeringu algatamise otsus kehtivuse.
4. Mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist kinnistu Vehema tee 35 detailplaneeringule.

5. Korralduse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
7. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.



Andres Kaarmann
vallavanem

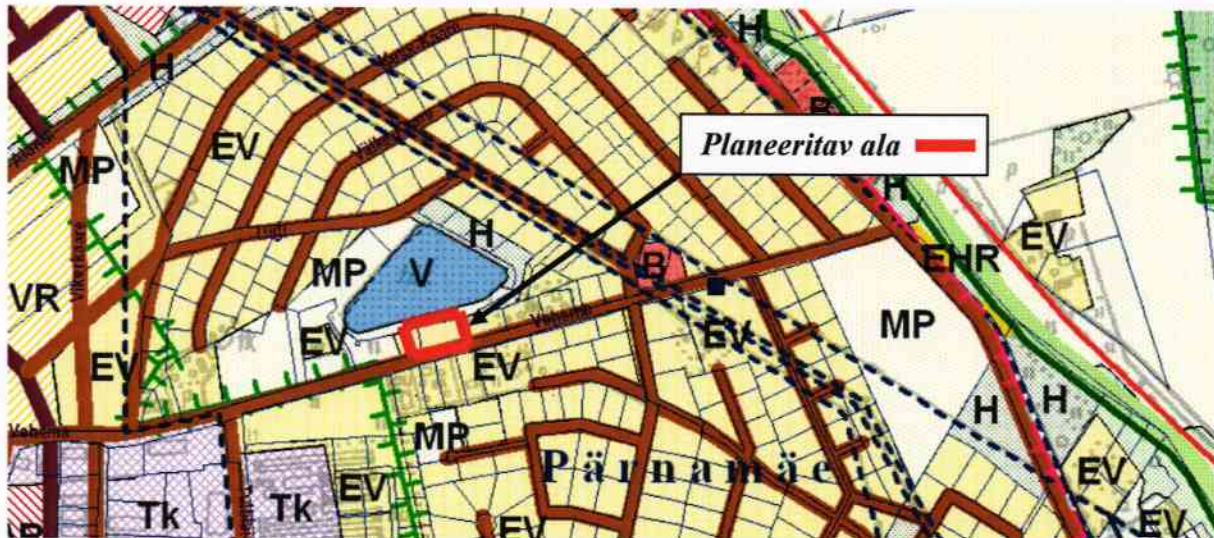


Kristi Tomingas
vallasekretär

LÄHTEÜLESANNE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritav ca 0,2 ha suurune maa-ala asub Pärnamäe külas Pärnamäe veehoidla lõunakaldal Vehema tee ääres ning hõlmab kinnistut Vehema tee 35 (89001:010:7511) ja sellega vahetult külgnevat tee-ala. Planeeritav maa-ala on reljeefilt tasane hoonestamata rohumaa, ida poolt piirneb hoonestatava elamukrundiga, läänes hoonestus puudub. Juurdepääs planeeringualale toimub Vehema teelt. Planeeritava ala asukoht on määratud alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil, piiritletuna punase kontuuriga:



2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

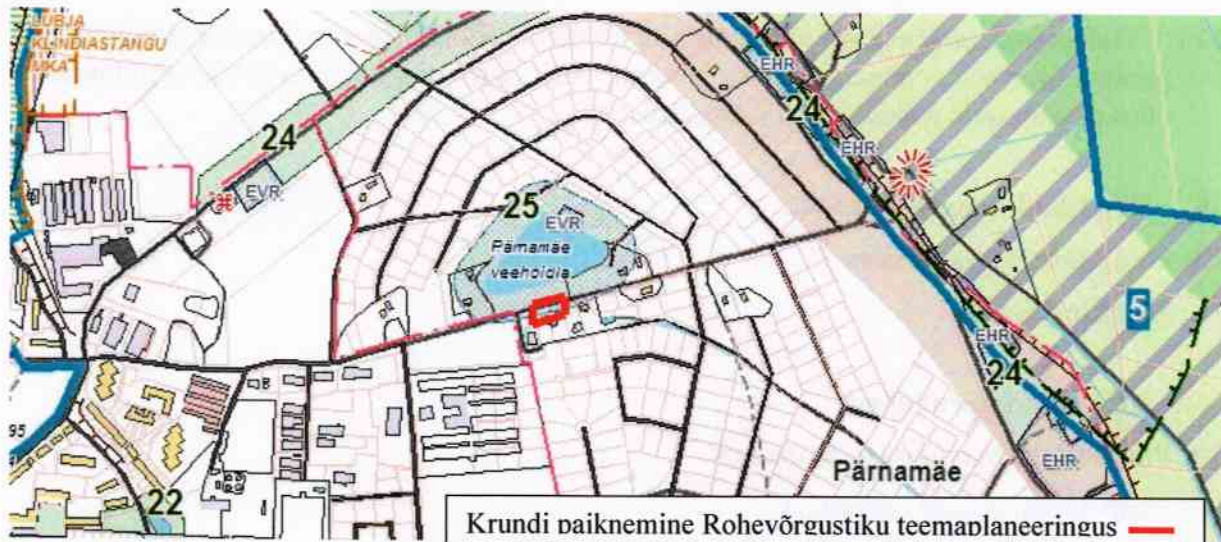
Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja abihoone ehitamiseks ning avaliku kasutusega kallasraja asukoha määramine.

3. Vastavus üldplaneeringule:

Detailplaneeringu eesmärk vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele – üldplaneeringu kohaselt on tegu väikeelamute maa juhtotstarbega alaga.

Planeeritava krundi suurus vastab üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ kohasele krundi minimaalsele suurusele, mis kõnealuses piirkonnas on 1500 m².

Detailplaneeringu eesmärk sisaldab vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljöväärtuslikud alad“ – planeeritav ala jääb haljastu nr 25 koosseisu, mis on ühtlasi veehoidla puhverala ja mille tähtsus seisneb võimaluses siduda rohelist võrgustikku detailsemal tasandil. Üldplaneeringu kohaselt on alale keelatud ehitada hooneid, lubatud on paigaldada üksnes haljastu inventari ning rajada jalakäijate- ja kergliiklusteid. Arvestades, et planeeritava ala puhul on tegu kinnistuga, mille sihtotstarve on 100 % elumaa ja silmas pidades üld- ja detailplaneeringu erinevaid üldistusastmeid (möötkavasid), tuleb detailplaneeringu koostamisel lähtuda siiski maaomaniku õiguspärasest ootusest kinnisasja sihtotstarbelisel kasutamisel.



4. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

- 4.1. Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui 1 aasta vanusele topogeodeetilisele alusplaanile, mõõdistada vähemalt 20 meetri laiune ala väljaspool planeeritava ala piiri, planeeritavasse alasse kaasata krundiga piirnev Vehema tee osa.
- 4.2. Ehitusõiguse määramisel arvestada üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (leitav aadressilt: http://www.viimsivald.ee/public/ww_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf) nõudeid, hoonete arhitektuurikeele määramisel arvestada sobivust kontaktala hoonestusega, detailplaneeringuga tagada harmooniline arhitektuurne keskkond.
- 4.3. Krundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe põhihoone (üksikelamu) ja abihoone ehitamiseks. Põhihoone suurim lubatud kõrgus ümbritsevast maapinnast on 8,0 meetrit, abihoonel 4,5 meetrit. Lubatud hoonestusalade määramisel tagada teemaplaneeringuga nõutavad kujad.
- 4.4. Planeerimisel arvestada Vehema teelt lähtuva kõrgendatud müratasemega, mistõttu näha detailplaneeringuga ette müra leevendavad meetmed hoone projekteerimisel.
- 4.5. Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgeenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada (ehituslikke) meetmeid radooni eluruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks.
- 4.6. Detailplaneeringuga määrata krundi haljastuse põhimõtteline lahendus, maapinna kõrguse muutmine pole lubatud.
- 4.7. Lahendada sademevee ärajuhtimine.
- 4.8. Detailplaneeringule kanda kõik Looduskaitseaduse § 37 ja § 38 ning Veeseaduse § 29 tulenevad kaldale kohaldatavad kitsendused.
- 4.9. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldi põhijoonis ja tehnovõrkude joonis, detailplaneeringu lisana esitada vähemalt üks planeeringulahenduse illustratsioon, et detailplaneeringu avalikustamisel ja otsustamisel tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest. Detailplaneeringu seletuskirjas esitada põhjendused kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks.
- 4.10. Vähemalt ühe avaliku arutelu korraldamine detailplaneeringu lahenduse tutvustamiseks on kohustuslik.

4.11. Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn) ning kehtestamiseks minimaalselt viies eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt.

5. Vajalikud kooskõlastused:

5.1. Põhja-Eesti Päästkeskus


5.2. Keskkonnaamet

6. Kirjalikud seisukohad:

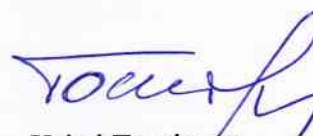
6.1. Planeeringuala kinnisasjade omanik

6.2. Naaberkinnisasjade omanikud

6.3. Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad



Andres Kaarmann
vallavanem



Kristi Tomingas
vallasekretär