

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

20. detsember 2013 nr 1401

Detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine: Metsakasti küla, Uuesauna tee 2a ja Uuesauna tee 2b

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kruntide liitmine, krundi kasutamise sihtotstarbe määramine ärimaaks ja/või ühiskondlike hoonete maaks, ehitusõiguse määramine elanikkonna teenindamiseks mõeldud hoonete ehitamiseks ning liikluskorralduse ja krundi haljastuse lahendamise.

Kavandatav tegevus ei kuulu „Keskkonnamõju hindamise ja 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. Käesoleval juhul kavandatakse kahe äri- ja/või ühiskondliku hoone ehitamist tiheasustusalale. Kavandatav tegevus on üldplaneeringu kohane ning ei ole ette näha detailplaneeringu ellurakendamisega kaasnevat 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. Eeltoodule tuginedes ei viida läbi eraldi KSH eelhindamist KSH menetluse algatamise üle otsustamiseks.

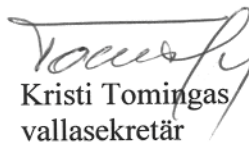
Arvestades eeltoodut ja juhindudes „Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse“ § 2 lõikest 1, § 3 punktist 1, § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 2, „Planeerimisseaduse“ § 10 lõigetest 5 ja 7, „Viimsi valla ehitusmääruse“ § 3 lõike 1 punktist 1 ja § 9 lõikest 7, „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ § 35 lõigetest 1 ja 5 ning arvestades OÜ Raidmaa 29.10.2013. a taotlust nr 10-10/6081:

1. Algatada detailplaneering Metsakasti külas kinnistutel Uuesauna tee 2a ja Uuesauna tee 2b kruntide liitmiseks, krundi maakasutuse sihtotstarbe määramiseks äri- ja/või ühiskondlike ehitiste maaks ja ehitusõiguse määramiseks kuni kahe äri- ja/või ühiskondliku hoone ehitamiseks, parkimis- ja liikluskorralduse lahendamiseks, maa-ala tehnovõrkudega varustamise lahendamiseks ning krundi haljastuslahenduse põhimõtete 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 alkatada keskkonnamõju strateegilist hindamist Metsakasti küla, Uuesauna tee 2a ja Uuesauna tee 2b 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.

Alvar Ild
vallavanem




Kristi Tomingas
vallasekretär

LÄHTEÜLESANNE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritav ala asub Metsakasti küla keskosas Randvere küla kagupiiril ja hõlmab kahte krunti, mis kokku moodustavad 2005 m² suuruse maa-ala. Planeeritav ala on hoonestamata rohumaa, mis külgneb põhjast Randvere teega ning lõunast elamukruntidega Uuesauna tee 4 ja Uuesauna tee 6, idast Uuesauna teega ja läänest reformimata riigimaaga. Juurdepääs planeeringualale toimub Uuesauna teelt. Planeeritava ala asukoht on määratud alloleval skeemil, piiritletuna punase kontuuriga:



2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine kuni kahe hoone ehitamiseks piirkonna elanikele mitmesuguste teenuste pakkumise eesmärgil: nt perearstikeskus, veterinaarkeskus, laste mängutuba huviringide ja külakoosolekute läbiviimise võimalusega, juuksur, aianduskauplus jmt.

3. Vastavus üldplaneeringule:

Detailplaneeringuga kavandatav vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele. PlanS § 8 lg 3¹ kohaselt on maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on piirkonna territooriumi kasutamise valdav otstarve elamumaa, detailplaneeringuga määratakse moodustatavale krundile ärimaa (vajadusel ühiskondlike ehitiste maa osakaalu määramise võimalusega) sihtotstarve ning ehitusõigus ümbritsevatele elamualadele tugiteenuseid osutavale hoonestusele. Planeeringualal seni kehtiva Reinu III maaüksuse detailplaneeringuga on planeeringuala kruntide kasutusotstarbeks määratud ühiskondlike ehitiste maa ja üldmaa elamualade terviklikuks toimimiseks mõeldud hoonestuse ja laste mänguväljaku rajamiseks. Arvestades, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödas kaksteist aastat ja Randvere tee liikluskkoormus

on selle ajaga võrreldes oluliselt suurenenud, pole laste mänguväljaku asukoht sellise transpordimaa kõrval enam kohane. Käesoleva otsusega algatatava detailplaneeringuga tehakse ettepanek krundid liita ja määrata ehitusõigus kuni kahele ärihoonele, mis võimaldavad pakkuda erinevaid teenuseid lähialade elanikele, sealhulgas tegevusi lastele. PlanS § 9 lg 7 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine: 1) vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine; 2) üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine; 3) muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine, detailplaneeringuga ei kavandata ühtegi eelloetletud ulatuslikku muutust.

4. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

- 4.1. Detailplaneering koostada mitte enam kui 1 aasta vanusele topo-geodeetilisele alusplaanile, mõõdistada vähemalt 20 meetri laiune ala väljaspool planeeritava ala piiri.
- 4.2. Arvestades, et planeeritav hoonestus asub vaadeldaval asukohal väga aktiivse kasutusega tee ääres, tagada planeeringuala hoonete kõrgetasemeline arhitektuur, vältida monotoonseid fassaadilahendusi.
- 4.3. Hoonete kõrguspiirangu määramisel lähtuda väljakujunenud hoonestusest.
- 4.4. Detailplaneeringuga anda krundi haljastuse põhimõtteline lahendus.
- 4.5. Lahendada sademevee ärajuhtimine.
- 4.6. Tagada normatiivne parkimiskohtade arv, mille määramisel lähtuda EVS 843:2003 Linnatänavad tabelis 10.1 „Eesti linnade ehitiste parkimisnormatiivid“ äärelinna normidest.
- 4.7. Vähemalt ühe avaliku arutelu korraldamine detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamiseks on kohustuslik.
- 4.8. Planeerimisel arvestada, et kinnistu jääb Muuga sadama ohualasse (5000 m) ja kütuse veoks kasutatava raudtee ohualasse (800 m) – ehitamisel tuleb arvestada suurõnnetuse riskiga (ptk 4.6, lk 28).

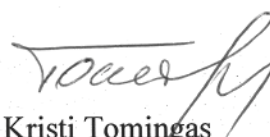
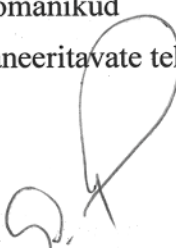
5. Vajalikud kooskõlastused:

- 5.1. Põhja-Eesti Päästkeskus
- 5.2. Terviseameti Põhja Talitus
- 5.3. Maanteeamet

6. Kirjalikud seisukohad:

- 6.1. Planeeringuala kinnisasjade omanikud
- 6.2. Naaberkinnisasjade omanikud
- 6.3. Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

Alvar Ild
vallavanem



Kristi Tomingas
vallasekretär