

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

15. september 2015 nr 1483

Rohuneeme küla, kinnistu Vana-Valli
detailplaneeringu algatamine, lähteülesande
kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise
hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist jagada 16 746 m² suurune maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu kaheks ja moodustada vastavalt Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele ligikaudu 1100 m² suurune ärimaa krunt ja üks ca 1,56 ha suurune loodusliku maa kasutamise otstarbega krunt. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on ärimaaks planeeritava maa-ala puhul tegu tihehoonestusalaga, kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering.

Detailplaneeringuga moodustatakse üks väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa kasutamise sihtotstarbega krunt ning määratakse krundi ehitusõigus ärihoone ehitamiseks, lisaks moodustatakse üks loodusliku maa kasutamise otstarbega krunt, mis üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt asub tuumala nr 1 tugialal. Täiendavalt määratakse detailplaneeringuga tehnovõrkude asukohad, teedevõrgu ja liikluskorralduse lahendus ning haljastuse põhimõtteline kujundus. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse (redaktsiooni jõustumise kuupäev 1.07.2015. a, RT I, 26.02.2015, 3) § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11–13, 17 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel täiendada.

Kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine on kohustuslik. Kui kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja selgitama välja, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. Kavandatav ei kuulu ka KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. Kavandatav tegevus on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“ 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. Täpsemad keskkonnatingimused kavandatu elluviimiseks määratakse detailplaneeringu koostamise käigus. Eeltoodule tuginedes ei viida läbi eraldi KSH eelhindamist KSH menetluse algatamise üle otsustamiseks.

Kuivõrd detailplaneering on üldplaneeringu kohane, otsustab detailplaneeringu algatamise Viimsi valla ehitusmääruse § 3 lõike 1 punkti 1 kohaselt vallavalitsus.

Arvestades eeltoodut ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 2 lõikest 1, § 3 punktist 1, § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 125 lõikest 2 ja § 128 lõikest 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonna-

juhtimissüsteemi seaduse § 35 lõikest 2 ning lähtudes OÜ Tradeunion esindaja Priit Viira 18.05.2015. a taotlusest (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/2709):

1. Algatada detailplaneering Rohuneeme külas kinnistul Vana-Valli, kinnistu jagamiseks kaheks üksuseks – ühe väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ärimaa) kasutamise sihtotstarbega krundi ja ühe loodusliku maa kasutamise otstarbega krundi moodustamiseks, ja ärikrundi ehitusõiguse määramiseks ühe ärihoone ehitamiseks, planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11 – 13 ja 17 määratud ülesannete lahendamiseks.
2. Kinnitada planeeringu lähteülesanne vastavalt korralduse lisale.
3. Mitte alkatada keskkonnamõju strateegilist hindamist kinnistu Vana-Valli detailplaneeringule.
4. 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 kaks kuud enne detailplaneeringu esitamise tähtaja lõppemist. Kui detailplaneering ei ole tähtaegselt esitatud, kaotab detailplaneeringu algatamise korraldus kehtivuse.
5. Korraldus avaldada ajalehtedes „Viimsi Teataja“ ja „Harju Elu“, Ametlikes Teadaannetes ja Viimsi valla veebilehel.
6. Korralduse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses.
7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
8. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.



Margus Kruusmägi
abivallavanem vallavanema ülesannetes

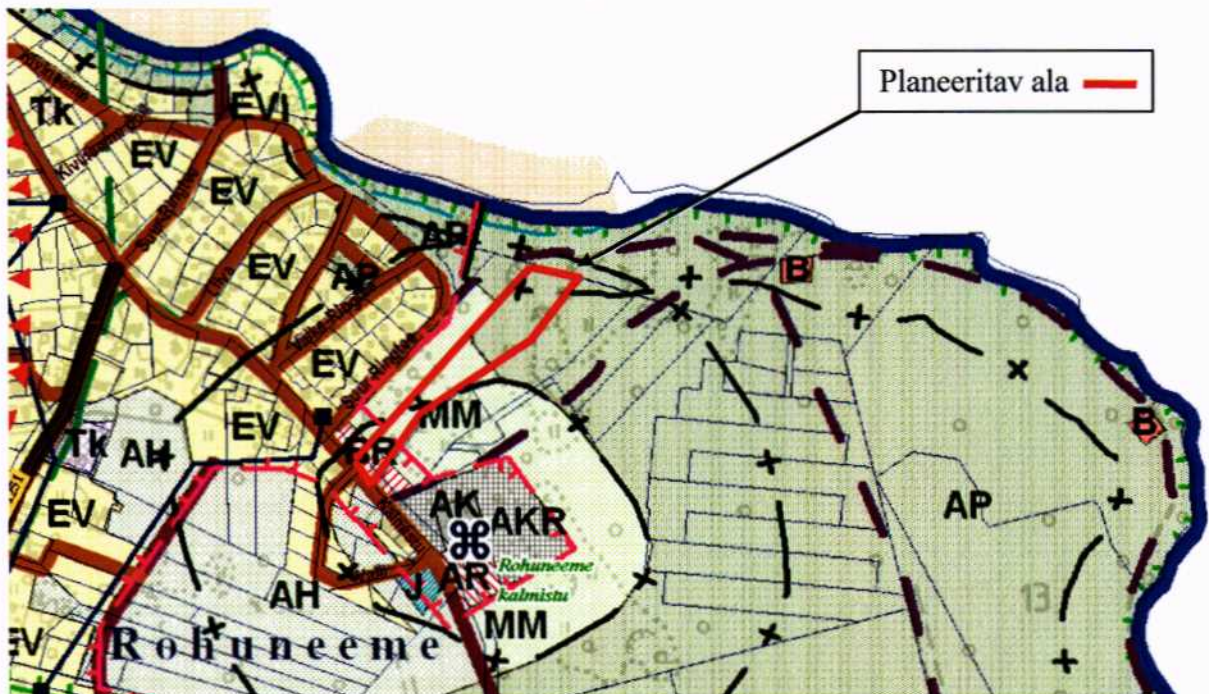


Kristi Tõmingas
vallasekretär

LÄHTEÜLESANNE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala suurus on 1,67 ha, see asub Rohuneeme külas Kalmistu tee ja mere vahelisel alal, paikneb risti rannajoonega, samas mereni ei ulatu. Maatükk on kirde-edelasuunaline pikaksvenitatud üksus, mille pikkus on orienteeruvalt 350 meetrit, laius Kalmistu tee poolses otsas 37 meetrit, merepoolses otsas 67 meetrit. Planeeritava ala ärimaaks määratav osa piirneb läänest elamukrundiga Suur-Ringtee 43 ja looduslikuks maaks määratava krundi osa kinnistuga Uus-Oti, põhjast kinnistuga Kivineeme, idast kinnistutega Otti-II ja Ees-Oti. Planeeritava ala maapinna kõrgus väheneb ühtlase langusega mere suunas, abs. kõrgused jäävad vahemikku 10.5 kuni 3.5. Maa-ala on hoonestuseta, valdavalt kõrghaljastusega. Juurdepääs planeeringualale toimub Kalmistu teelt, millega see piirneb. Planeeritava ala asukoht on määratud alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil, piiritletuna punase kontuuriga:



2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist jagada kinnistu kaheks, eraldades hoonestamiseks määratava kinnistu osa territooriumist, mis jääb nii rohevõrgustiku- kui ka miljööväärtuslikule alale. Moodustatav väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa kasutamise sihtotstarbega krunt asub Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt tiheasustusalal, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering. Detailplaneeringuga määratakse ärikrundi ehitusõigus ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtted, s.h krundi asukohast lähtuvalt hoone arhitektuursed tingimused, kujundades naabruses asuva miljööväärtusliku ala eripära arvestava ruumilise terviklahenduse, mis sobitub ümbritseva keskkonnaga.

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 125 lõike 2 alusel, Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ elluviimiseks.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

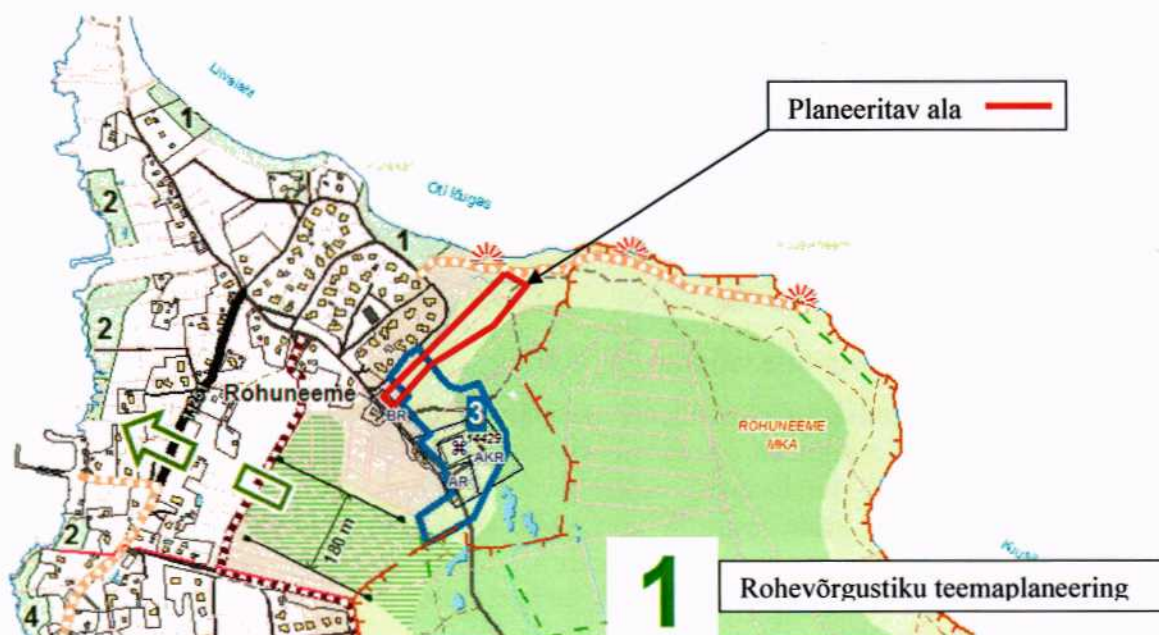
Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala määramine, krundi ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine, teedevõrgu ja liikluskorralduse määramine, ehitiste ehituslike tingimuste määramine, ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, kujade määramine, kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine, keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine ja servituutide seadmine.

4. Vastavus üldplaneeringule:

Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele – üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala perspektiivse ärimaa juhtotstarbega alal, suuremas osas aga metsamaal ja puhkeotstarbelisel maal. Detailplaneeringu koostamisel lähtutakse üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvetest.

Ligikaudselt 1100 m² suuruse ärikrundi planeerimine ja sellele ehitusõiguse määramine ei lähe vastuollu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad.“, sest rohevõrgustiku puhveralasse jääva perspektiivse ärikrundi moodustamisega on rohevõrgustiku teemaplaneeringu koostamisel arvestatud. Ülejäänud kinnistu osa jääb valdavalt tuumala nr 1 tugialale, kinnistu idaosas aga vähesel määral ka tuumalale.

Lisaks asub kinnistu edelaosa miljööväärtuslikul alal nr 3, ärikrundiks planeeritav ala jääb sellest välja.



5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

5.1 Detailplaneeringu ehitusõigusega osa koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui 1 aasta vanusele topo-geodeetilisele alusplaanile, mõõdistada vähemalt 20 meetri laiune ala väljaspool planeeritava ala piiri.

5.2 Planeerimisel arvestada üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.“ (<http://www.viimsivald.ee/kehtestatud-2/>) nõudeid (vt ptk 3.3, lk 71 – 74), ärihoone arhitektuurse välisilme määramisel arvestada sobivust kalmistu ajaloolise miljööga. Hoone ehituslike ja arhitektuursete tingimuste määramisel vältida funktsionalistlikku laadi.

5.3 Ärikrundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe kahekorruselise ärihoone ehitamiseks, suurima lubatud kõrgusega ümbritsevast maapinnast 9 meetrit. Krundi suurim lubatud täisehitus on 25 %, millest kuni 20 % on lubatud määrata pind ametikorteri jaoks.

5.4 Hoone arhitektuursete tingimuste määramisel teha soovitavalt koostööd Muinsuskaitseametiga.

5.5 Hoonestusala kaugus krundi Kalmistu tee poolsest piirist määrata naaberhoonest lähtuvalt 10 meetrit.

5.6 Parkimine lahendada krundi siseselt, vastavalt Standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“, ühtlasi määrata detailplaneeringuga liikluskorralduse põhimõtted.

5.7 Planeerimisel arvestada naabruskonna eripära ning näha ette müra leevendavad meetmed hoone projekteerimisel.

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

5.9 Detailplaneeringuga määrata krundi haljastuse põhimõtteline lahendus, maapinna kõrguse muutmine pole lubatud.

5.10 Detailplaneeringuga määrata tingimused krundi piirdeaia asukohale, materjali(de)le ja tihedusele, tagades tänavaruumi homogeense väljanägemise. Läbipaistva piirdeaia suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit, juhul kui piirdeaia kavandamisel soovitakse lähtuda kalmistu piirdeaia lahendusest (madal kivimüür), ei tohi selle kõrgus ületada kalmistu piirdeaia kõrgust.

5.11 Lahendada sademevee ärajuhtimine.

5.12 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt põhijoonis ja tehnoorkude joonis (M 1:500), kruntide moodustamise plaan võib olla eraldi joonisel väiksemas mõõtkavas. Planeeringu vormistamisel kasutada ruumilise planeerimise leppemärke (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Siseministeeriumi kodulehelt: <https://www.siseministeerium.ee/et/tegevusvaldkond/ruumiline-planeerimine>.

5.13 Detailplaneeringu lisana esitada kontaktvööndi plaan ja vähemalt üks planeeringulahenduse illustratsioon, et detailplaneeringu avalikustamisel ja otsustamisel tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.

5.14 Vähemalt ühe avaliku arutelu korraldamine detailplaneeringu lahenduse tutvustamiseks on kohustuslik.

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

6. Vajalikud uuringud:

6.1 Topo-geodeetilised uuringud

6.2 Maapinna radoonisisalduse uuring

7. Vajalikud koostööstused:

7.1 Põhja-Eesti Päästkeskus

7.2 Terviseamet

8. Kirjalikud seisukohad:

8.1 Planeeringuala kinnisasja omanik

8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

8.3 Muinsuskaitseamet

9. Kaasatavad isikud:

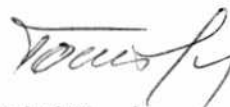
9.1 Naaberkinnisasjade omanikud

9.2 EELK Tallinna Jaani kogudus

9.3 EELK Viimsi Püha Jaakobi kogudus



Margus Kruusmägi
abivallavanem vallavanema ülesannetes



Kristi Tomingas
vallasekretär