

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

11. november 2015 nr 1738

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

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist määrata ehitusõigus 2578 m² suurusele maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistule merespordiklubi jaoks vajalike hoonete ja rajatiste ehitamiseks ning krundi kasutamise sihtotstarbe määramiseks puhke- ja spordirajatise jaoks, vastavalt Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele. Üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve on puhkeotstarbeline maa, mis tähistab elanikkonna aktiivseks puhkuseks, spordiks ja tervistuseks mõeldud hoonete ja rajatiste, parkide ja muruväljakute maad. Üldplaneeringu kohaselt asub kinnistu tihehoonestusalal, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering.

Täiendavalt määratakse detailplaneeringuga tehnovõrkude asukohad, teedevõrgu ja liikluskorralduse lahendus ning haljastuse põhimõtteline kujundus. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimiseseaduse (redaktsiooni jõustumise kuupäev 1.07.2015. a, RT I, 26.02.2015, 3) § 126 lõike 1 punktide 1 – 13, 17, 19 ja 20 kohased ülesanded, mille loetelu võib põhjendatud juhul 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 on keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine kohustuslik. Kui kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja selgitama, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. Kavandatav tegevus 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.

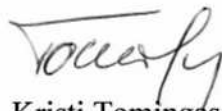
Arvestades, et detailplaneering on üldplaneeringu kohane, otsustab detailplaneeringu algatamise „Viimsi valla ehitusmääruse“ § 3 lõike 1 punkti 1 kohaselt vallavalitsus.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 2 lõikest 1, § 3 punktist 1, § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimiseseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 125 lõikest 2 ja § 128 lõikest 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonna-juhtimissüsteemi seaduse § 35 lõikest 2 ning lähtudes O. Naaritsa 17.09.2015. a taotlusest (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/5245):

1. Algatada detailplaneering Rohuneeme külas kinnistul Väike-Valli, krundi kasutamise sihtotstarbe määramiseks puhke- ja spordirajatise maaks ja ehitusõiguse määramiseks merespordiklubi jaoks vajalike hoonete ja rajatiste ehitamiseks, planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 13, 17, 19 ja 20 määratud ülesannete lahendamiseks.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt korralduse lisale 1.
3. Mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist kinniõtu Väike-Valli detailplaneeringule.
4. Koosõlastatud 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.

Alvar Ild
vallavanem

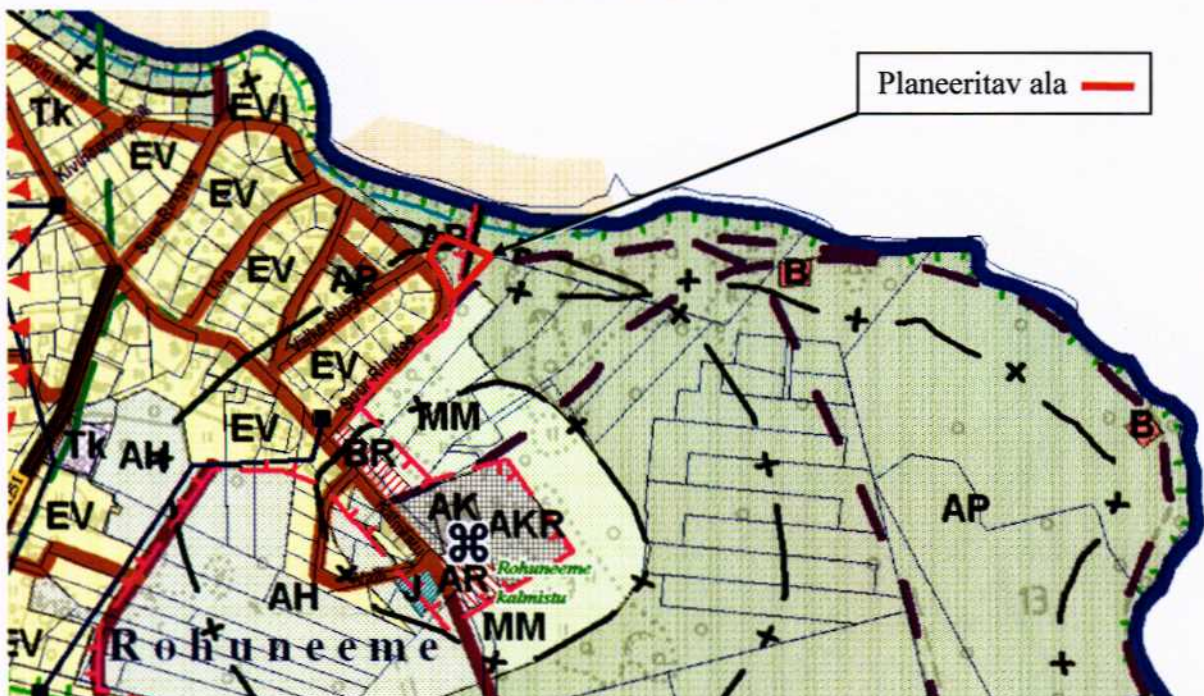



Kristi Tomingas
vallasekretär

LÄHTEÜLESANNE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala suurus on 2578 m² ning see asub Rohuneeme külas Suur-Ringtee ja mereäärse kinnistu Kivineeme vahelisel alal. Maatükk on edela-kirdesuunalise orientatsiooniga suhteliselt korrapärase kujuga, maapinna kõrgusmärk väheneb ühtlase langusega loode suunas, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 4.0 kuni 2.5. Planeeritav ala piirneb põhjast kinnistuga Kivineeme, idast ja lõunast kinnistuga Uus-Oti, edelast ja läänest Suur-Ringteega. Maa-ala on kaetud kõrghaljastusega, hoonestus puudub. Juurdepääs planeeringualale toimub Suur-Ringteelt. 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, määrata 2578 m² suuruse krundi kasutamise sihtotstarve vastavalt üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele puhke- ja spordirajatise maaks ning määrata krundi ehitusõigus merespordiklubi jaoks vajalike hoonete ja rajatiste ehitamiseks. Üldplaneeringu kohaselt asub kinnistu tihehoonestusalal, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering. Detailplaneeringuga määratakse krundi ehitusõigus ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtted, s.h krundi asukohast lähtuvad hoone arhitektuursed tingimused, kujundades naabruses asuva kvartaliga sobituvat ruumilist terviklahendust.

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

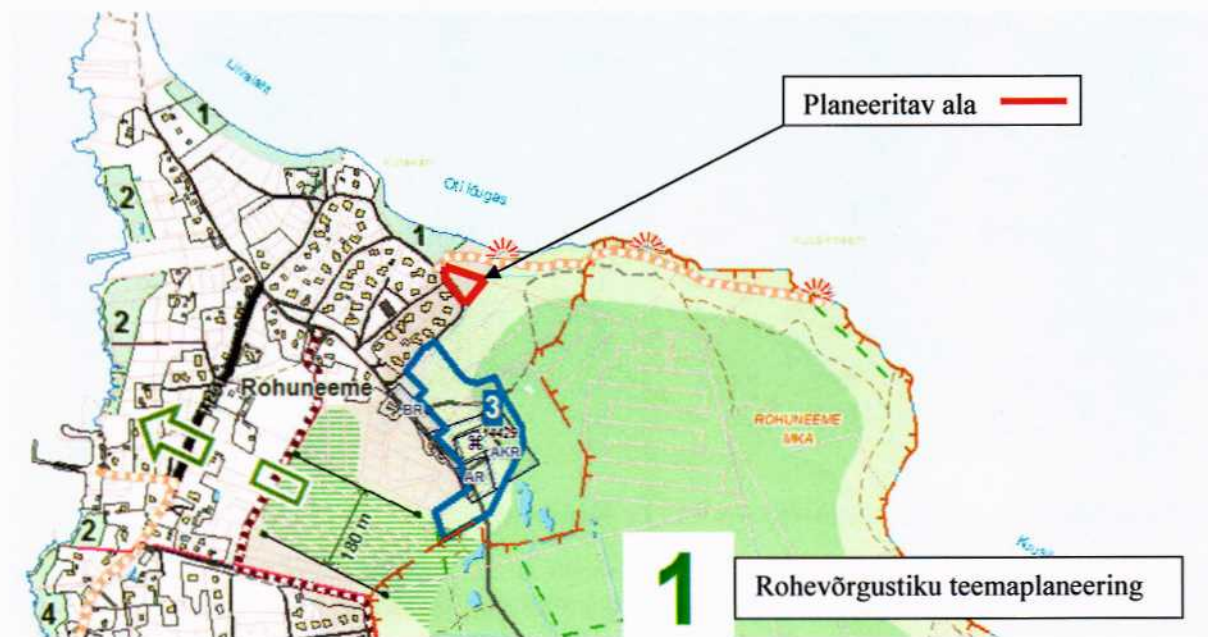
3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritava krundi kasutamise sihtotstarbe määramine, 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 puhkeotstarbelisel maal, mis tähistab elanikkonna aktiivseks puhkuseks, spordiks ja tervistuseks mõeldud hoonete ja rajatiste, parkide ja muruväljakute maad. Detailplaneeringu koostamisel lähtutakse üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbest.

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljöövärtuslikud alad.“, sest rohevõrgustiku puhveralas, kus planeeritav ala paikneb, on krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmine lubatud vastavalt üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele.



5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

5.1 Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui 1 aasta vanusele topogeodeetilisele alusplaanile, mõõdistades vähemalt 20 meetri laiuse ala väljaspool planeeritava ala piiri.

5.2 Planeerimisel arvestada üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik.“ (<http://www.viimsivald.ee/kehtestatud-2/>) põhimõtteid (vt ptk 2.2.2.4, lk 34–35), säilitades võimalikult suurel hulgal olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust. Kavandatav hoonestus integreerida ümbritsevasse looduslikku keskkonda.

5.3 Krundile on lubatud määrata ehitusõigus kuni kahekorruselise klubihoone (põhihoone) ehitamiseks merespordi edendamise eesmärgil ja kuni kahe väiksemamahulise abihoone ehitamiseks. Krundi suurim lubatud ehitusalune pindala on 350 m². Põhihoone kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist katuseharja peale on kuni 7,0 meetrit, abihoonetel kuni 5,0 meetrit.

5.4 Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel vältida ümbritsevast keskkonnast kontrastselt eristuvat stiili, hoonestus peaks eelistatult sulanduma looduskeskkonda, luues harmoonilise terviku.

5.5 Hoonete paigutamisel krundile lähtuda maapinna reljeefist, väärtuslikust kõrghaljastusest ja muudest krundi eripäradest, arvestades sealjuures, et ranna ehituskeeluvööndi arvestamise lähtejoon on maapinna 1,5 meetri samakõrgusjoon. Ehituskeeluvööndi laius planeeritava krundi asukohas on 50 meetrit.

5.6 Krundi läbival kraavil on oluline roll pinna- ja sademevee ärajuhtimisel, detailplaneeringuga tagada kraavi funktsiooni säilimine. Kraavi ümbersuunamine on vajadusel lubatud ning võib toimuda koostöös Kommunaalametiga.

5.7 Parkimine lahendada krundisisesele, vastavalt Standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“, ühtlasi määrata detailplaneeringuga liikluskorralduse põhimõtted.

5.8 Arvestades, et tegevus on suunatud peamiselt veespordi harrastamiseks, näidata detailplaneeringus võimalikud lahendused juurdepääsuks ranna-alale (võib olla esitatud lisajoonisel).

5.9 Viirsi 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.

5.10 Detailplaneeringuga määrata krundi haljastuse lahendus, lähtudes rohevõrgustiku sidususe põhimõttest. Maapinna kõrguse tõstmine on lubatud üksnes vajadusel kavandatava hoonestuse sidumiseks krundile vähimas võimalikus mahus.

5.11 Detailplaneeringuga määrata tingimused krundi piirdeaia asukohale, materjali(de)le ja tihedusele, tagades tänavaruumi homogeense väljanägemise. Piire peab olema läbipaistev, suurima lubatud kõrgusega kuni 1,5 meetrit. Juhul kui piirdeaeda kavandada ei soovita, lisada vastav tingimus detailplaneeringusse.

5.12 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt põhijoonis ja tehno- ja detailjoonide joonis (M 1:500), rannale juurdepääsu 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 paber kandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn, avalikustamiseks *.pdf) ning kehtestamiseks minimaalselt viies eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt.

6. Vajalikud uuringud:

6.1 Topo-geodeetilised uuringud

6.2 Maapinna radoonisisalduse uuring

6.3 Dendroloogiline hindamine

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

9. Kaasatavad isikud:

9.1 Naaberkinnisasjade omanikud

9.2 Rohuneeme küla kogukond (sh külavanema esindamisel)

Alvar Ild
vallavanem



Kristi Tomingas
vallasekretär