

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

10. mai 2016 nr 334

Laiaküla küla, kinnistu Ees-Kaarle
detailplaneeringu algatamine, lähteülesande
kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise
hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist jagada 2941 m² suurune kinnistu üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krundiks ning tee ja tänavamaa krundiks ning määrata elamukrundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks. Detailplaneering vastab üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis antud piirkonnas on perspektiivne väikeelamute maa. Samuti vastab detailplaneering üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“, mille kohaselt on üksikelamukrundi vähim lubatud suurus piirkonnas 1500 m². Planeeritav ala asub kompaktse asustusega territooriumil (tiheasustuses), kus üldplaneeringu kohaselt on ehitamise aluseks kehtiv detailplaneering.

Detailplaneeringuga lahendatakse lisaks tehnovõrkude asukohad, liikluskorralduse põhimõtted ja määratakse haljastuse lahendus. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11 – 13, 17 ja 20 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, 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 Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Muuga küla üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringute „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ ja „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.

Eeltoodu alusel 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, Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktist 2 ning lähtudes planeeritava kinnistu ühisomaniku Diana Tsurkani 24.09.2015. a taotlusest (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/5426):

1. Algatada detailplaneering Laiaküla külas kinnistul Ees-Kaarle kinnistu jagamiseks tee ja tänavamaaks ning üksikelumumaaks ja elamukrundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks ning planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11 – 13, 17 ja 20 sätestatud ülesannete lahendamiseks.
2. Kinnitada planeeringu lähteülesanne vastavalt korralduse lisale.
3. Mitte alkatada keskkonnamõju strateegilist hindamist kinnistu Ees-Kaarle 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. Detailplaneeringuga moodustatava tee ja tänavamaa krundi tasuta valla omandise võõrandamiseks sõlmiti 07.01.2016. a Tallinna notari Robert Kimmeli notaribüroos kinnistu jagamise tulemusel tekkiva kinnistu võlaõiguslik tasuta võõrandamise leping nr 118 (registreeritud valla notariaallepingute registris 07.01.2016 numbriga 2-10.2/2).
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

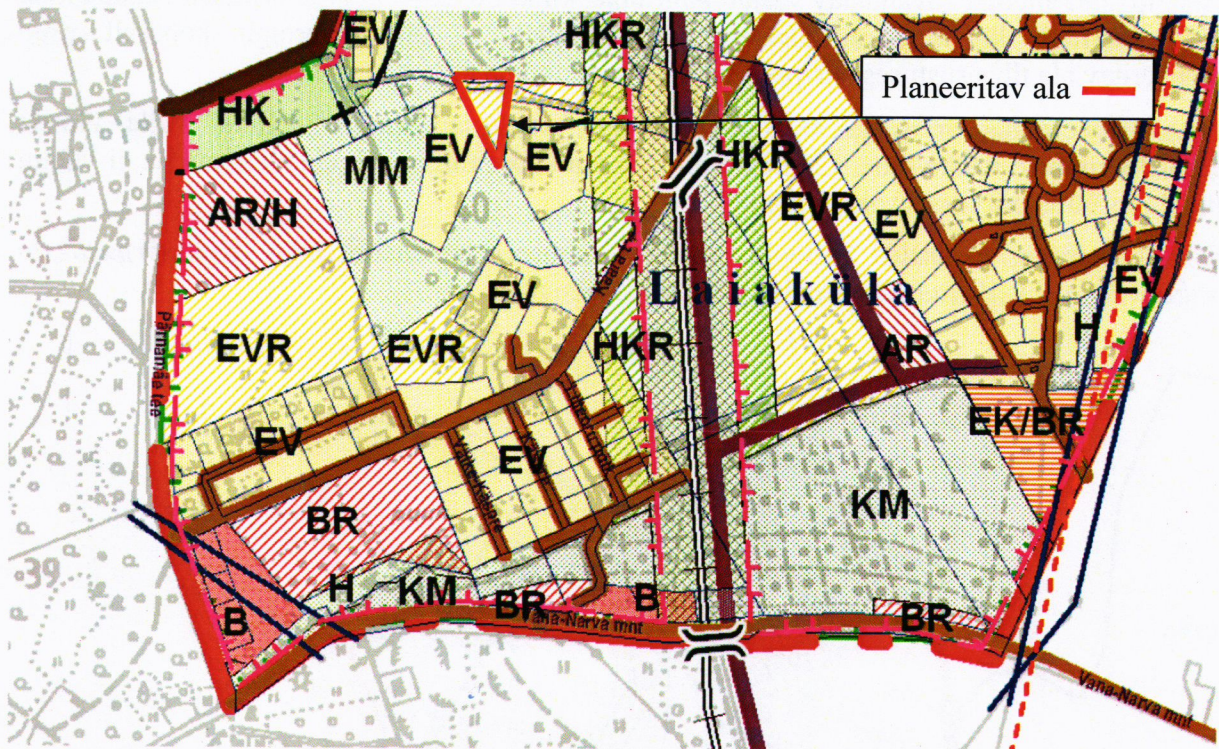


Kristi Tomingas
vallasekretär

LÄHTEÜLESANNE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala suurus on 2941 m² ja see asub Laiaküla külas Muuga põik tee ääres, ligikaudu 200 meetri kaugusel Muuga teest. Planeeringualal kasvab kõrghaljastus, kus domineerib lehtpuu, kontaktvööndis asuvad ulatuslikud männikud. Planeeritavat ala ümbritsevad järgmised kinnistud: põhjast Muuga põik, idast elamukrundid Muuga põik 4 ja Muuga põik 4a, lõunast kinnistu Käspre ja läänest kinnistu Vana-Käspre. Maa-ala on reljeefilt tasane, hoonestus puudub. Juurdepääs kinnistule toimub Muuga põik teelt. 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 tee ja tänavamaa krundiks ja üksikelumumaa krundiks ning määrata krundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks. Planeeritav ala asub Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Muuga küla üldplaneeringu kohasel tiheasustusalal, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering. Detailplaneeringuga määratakse lisaks krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtted, s.h krundi asukohast lähtuvalt hoone arhitektuursed tingimused, kujundades naabruses asuva elamualaga ja ümbritseva keskkonnaga arvestava ruumilise terviklahenduse.

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 125 lõike 2 alusel, Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Muuga küla üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ elluviimiseks.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

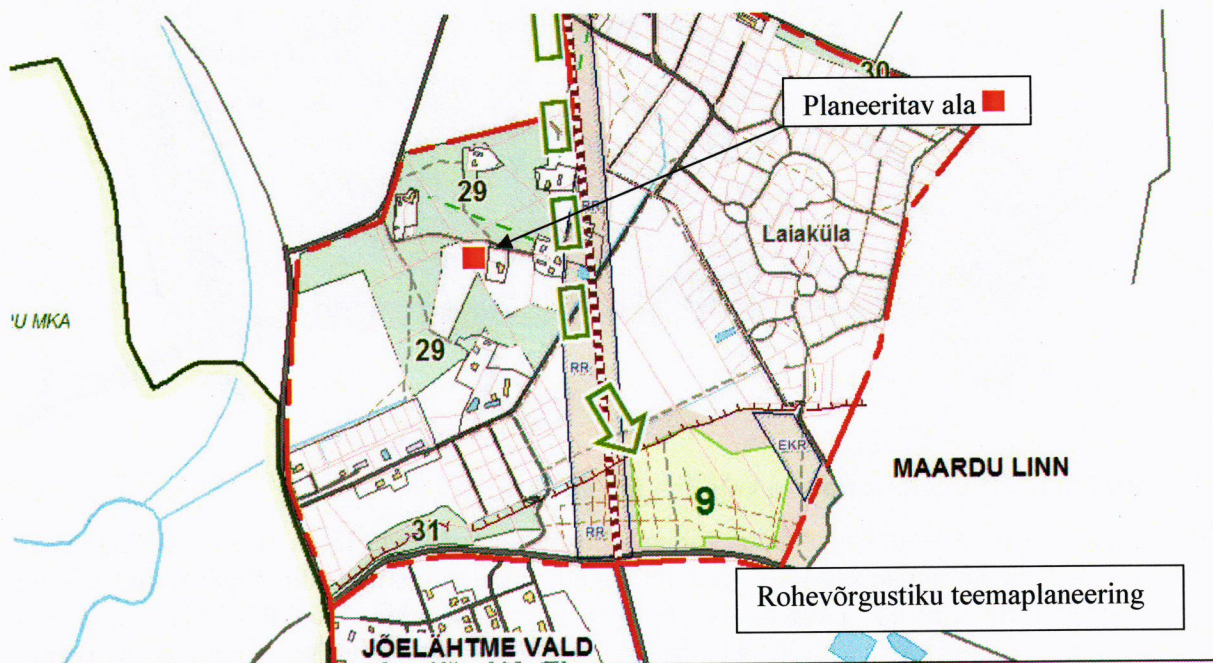
Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine; krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede 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 insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine; eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine.

4. Vastavus üldplaneeringule:

Detailplaneeringuga kavandatud vastab Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Muuga küla üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele – üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala tiheasustuses perspektiivsel väikeelamumaal.

Detailplaneeringus arvestatakse üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ tingimusi, üksikelamukrundi vähim lubatud suurus piirkonnas on 1500 m².

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad.“, sest ei jää rohevõrgustiku alale.



5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

5.1 Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui 1 aasta vanusele topo-geodeetilisele alusplaanile.

5.2 Maa-alale on lubatud moodustada üks tee ja tänavamaa krunt (Muuga põik tee laiendamiseks) ja üks üksikelamukrunt. Krundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe kahekorruselise üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks. Vajadusel määrata ka hoonete

maa-aluste korruste arv. Üksikelamu suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist katuseharja peale on 8,5 meetrit, krundi suurim lubatud täisehitus on 20 %.

5.3 Hoone arhitektuursete tingimuste määramisel arvestada sobivust ehitatud keskkonda, järgides Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Muuga küla üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ nõudeid.

5.4 Hoonestusala kaugus naaberkrundi piiridest määrata 7,5 meetrit, Muuga põik 4 krundi hoonestatud osast tagada tulekaitse kuja (vähemalt 8 meetrit).

5.5 Detailplaneeringuga moodustada ca 130 m² suurune tee ja tänavamaa krunt Muuga põik tee laiendamiseks, vastavalt notariaalsele kokkuleppele (sõlmitud Tallinna notari Robert Kimmeli notaribüroos 07.01.2016).

5.6 Parkimine lahendada krundi siseselt.

5.7 Detailplaneeringuga määrata krundi haljastuse lahendus, väärtuslikud puud tuleb säilitada ja detailplaneeringus vastavalt tähistada. Maapinna kõrguse muutmine on lubatud vajadusel üksnes minimaalsel määral hoonete alla jäävatel krundi osadel.

5.8 Detailplaneeringuga määrata tingimused krundi piirdeaia asukohale, materjali(de)le ja tihedusele. Piire ei tohi olla läbipaistmatu, üldplaneeringu kohaselt on piirdeaia suurim lubatud kõrgus 1,2 meetrit.

5.9 Lahendada sademevee ärajuhtimine.

5.10 Reovee kanalisatsiooni lahendus planeerida vastavalt ÜVK arengukavale ja AS-i Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.

5.11 Laiaküla küla elamumaad ja elamumaade reservmaad asuvad kõrge või kohati väga kõrge radoonisisaldusega pinnasega aladel. Riskiohu kindlakstegemiseks teostada radooni taseme kontrollmõõtmised, radooniohu täpsustamiseks tuleb enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada (ehituslikke) meetmeid radooni hoonesse sisseimbumise tõkestamiseks.

5.12 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt põhijoonis, tehnovõrkude joonis (M 1:500) ja haljastuse plaan, kuhu on kantud säilitatavad ja likvideeritavad puud. 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 Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt ning kehtestamiseks minimaalselt viies eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn). Digitaalsed failid peavad olema LS-koordinaatsüsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.

6. Vajalikud uuringud:

6.1 Topo-geodeetilised uuringud

6.2 Maapinna radoonisisalduse uuring

6.3 Dendroloogiline uuring

7. Vajalikud koostöölastused:

7.1 Põhja-Eesti Päästkeskus

8. Kirjalikud seisukohad:

8.1 Planeeringuala kinnisasja omanikud

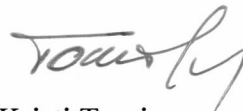
8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

9. Kaasatavad isikud:

9.1 Naaberkinnisasjade omanikud



Margus Kruusmägi
abivallavanem vallavanema ülesannetes



Kristi Tomingas
vallasekretär