

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

10. mai 2016 nr 335

Laiaküla küla, kinnistute Väike-Käspre ja Lilleoru tee 23 ning osaliselt Lilleoru tee detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist jagada planeeritavad kinnistud elamukruntideks ja määrata krundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja abihoone ehitamiseks. Detailplaneering vastab üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis antud piirkonnas on väikeelamute maa, samuti vastab detailplaneering üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“, mille kohaselt üksikelamukrundi vähim lubatud suurus on 1500 m². Planeeritav ala asub kompaktses asustusega territooriumil (tiheasustuses), kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering.

Planeeritava ala suurus on ligikaudselt 11 600 m², millest 9728 m² moodustab elamumaa. Detailplaneeringuga jagatakse 9728 suurune maa-ala kuueks üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krundiks ja määratakse krundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks. Samuti määratakse Lilleoru tee väljaehitamise tingimused kruntidega piirnevas lõigus ja kruntidele mahasõidud, tehnovõrkude asukohad, liikluskorralduse põhimõtted ning haljastuse põhimõtteline kujundus. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimiseseaduse § 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 ellurakendamiseks 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 Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punkti 2 kohaselt vallavalitsus.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 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 ja lähtudes huvitatud isiku A & V Investor OÜ esindaja Alexander Fedorov'i 24.10.2014. a taotlusest (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/6260):

1. Algatada detailplaneering Laiaküla külas kinnistutel Väike-Käspre ja Lilleoru tee 23 ning nendega piirneval Lilleoru tee lõigul, kuue üksikelamukrundi moodustamiseks ja krundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks, samuti Lilleoru tee lõigu rajamise tingimuste ja kruntidele mahasõitude määramiseks 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 algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist kinnistute Väike-Käspre ja Lilleoru tee 23 ning osaliselt Lilleoru tee 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. Enne detailplaneeringu planeerimisseaduse kohast vastuvõtmist on detailplaneeringu koostamiset huvitatud isik kohustatud sõlmima notariaalse lepingu Lilleoru tee omal kulul väljaehitamise kohustuse võtmiseks planeeritava alaga piirnevas lõigus, sealhulgas mahasõidud kruntidele. Nimetatud kohustusega mittenõustumisel on kohalikul omavalitsusel õigus detailplaneeringut mitte kehtestada.
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

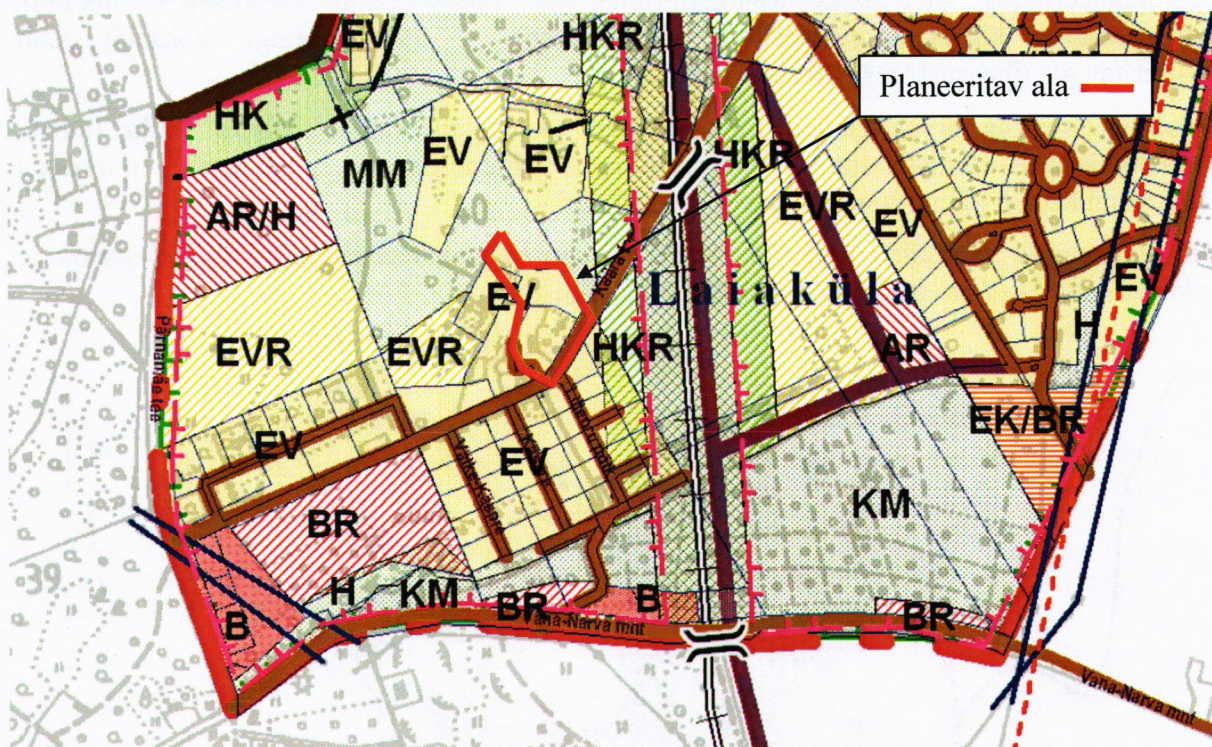


Kristi Tomingas
vallasekretär

LÄHTEÜLESANNE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala ligikaudne suurus on 11 600 m² ja see asub Laiaküla külas Lilleoru tee väljaehitatud lõigu lõpus, planeeritavad elamukrundid piirnevad Lilleoru teega loodes. Planeeritavat ala ümbritsevad järgmised kinnistud: Uus-Kaarle, Käspre, Muuga põik 2a ja Lilleoru tee 21. Maa-ala on reljeefilt tasane, hoonestatud (mõlemal krundil asuvad üksikelamu ja abihoone), üksikute puudega või puudegruppidega. Juurdepääs kinnistule Lilleoru tee 23 toimub Lilleoru teelt, kinnistule Väike-Käspre toimub juurdepääs Muuga põikteelt (ühendus Lilleoru teega hetkel puudub). 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 kinnistud kuueks 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 tiheasustusosalal, 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 arvestava ruumilise terviklahenduse, mis sobitub ümbritseva keskkonnaga.

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:

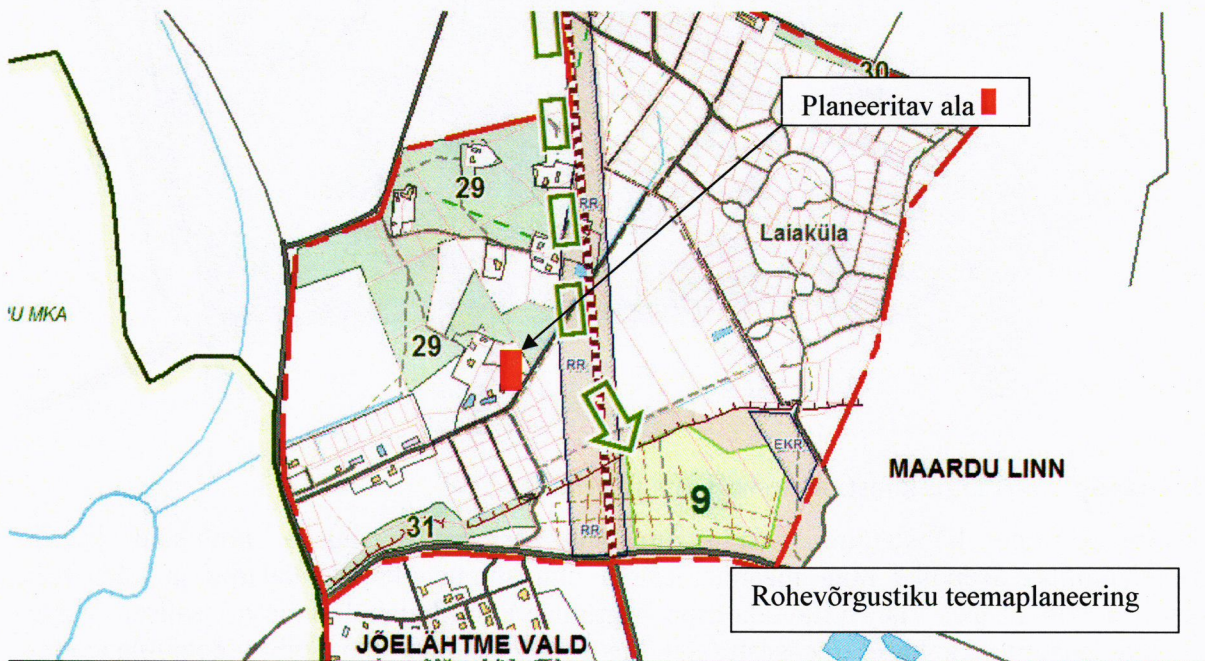
Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine; krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede 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 sundvõrandamise 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 väikeelamumaal.

Detailplaneeringus arvestatakse üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ tingimusi, piirkonna üksikelamukrundi vähim lubatud suurus 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 topogeodeetilisele alusplaanile.

5.2 Maa-alale on lubatud moodustada kokku kuus üksikelamukrunti. Krundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe kahekorruselise üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks. Vajadusel näidata ka maa-aluste korruste arv. Üksikelamu suurim lubatud kõrgus ümbritseva

maapinna keskmisest kõrgusmärgist katuseharja peale on 8,5 meetrit, krundi suurim lubatud täisehitus on 20 %. Abihoone kõrgus on vastavalt 5,0 meetrit.

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 krundi piiridest määrata minimaalselt 7,5 meetrit, kruntidele mahasõit planeerida ühine, eraldi mahasõit on lubatud üksnes olemasoleva hoonestusega lõunapoolseimale krundile.

5.5 Detailplaneeringuga lahendada juurdepääs naaberkrundile Lilleoru tee 21 (elamukrunt), juurdepääsuservituut määrata mööda kinnistute Lilleoru tee 23 ja Väike-Käspre ühispiiri, vastavalt A & V Investor OÜ, Õie Saared' i ja Galina Fjodorova vahel sõlmitud detailplaneeringu algatamise eelsele kirjalikule kokkuleppele.

5.6 Parkimine lahendada krundisisesele.

5.7 Planeeringus näha ette müra leevendavad meetmed hoone projekteerimisel (Lilleoru tee on perspektiivne küla erinevaid alasid ühendav tee, mille liikluskooormus ajaga kasvab, samuti on üldplaneeringuga piirkonda kavandatud Rail Baltica raudtee, mille trass asub planeeritavast alast ca 100 meetri kaugusel idas).

5.8 Detailplaneeringuga määrata krundi haljastuse põhimõtteline lahendus, maapinna kõrguse muutmine on lubatud vajadusel üksnes minimaalsel määral hoonete alla jäävatel krundi osadel.

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

5.10 Lahendada sademevee ärajuhtimine.

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

5.12 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.

5.13 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt põhijoonis ja tehnoorkude joonis (M 1:500), haljastuse lahendus (s.h säilitatavad puud) võib olla põhijoonisel. 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>.

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

5.15 Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt ning kehtestamiseks minimaalselt viies eksemplaris paber kandjal 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
- 7.2 Terviseamet

8. Kirjalikud seisukohad:

- 8.1 Planeeringuala kinnisasjade omanikud
- 8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

9. Kaasatavad isikud:

- 9.1 Naaberkinnisasjade omanikud



Margus Kruusmägi
abivallavanem vallavanema ülesannetes



Kristi Tomingas
vallasekretär