

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

10. mai 2016 nr 336

Metsakasti küla, Taganiidu tee 32
detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade
kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise
hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist muuta Viimsi Vallavolikogu 09.10.2001. a otsusega nr 208 kehtestatud Reinu III maaüksuse detailplaneeringut krundi pos nr 029 osas ning 3636 m² suurune üldmaa krunt, mis algselt kavandati puurkaevu jaoks, soovitakse pärast puurkaevu likvideerimist ümber planeerida osaliselt üksikelumumaaks, osaliselt tee- ja tänavamaaks. Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis antud piirkonnas on väikeelamute maa ja üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“, kus üksikelumukrundi vähim lubatud suurus on 1200 m². Planeeritav ala asub kompaktse asustusega territooriumil (tiheasustuses), kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering.

Detailplaneeringuga jagatakse 3636 m² suurune kinnistu kaheks ning moodustatakse üks üksikelumumaa kasutamise sihtotstarbega krunt ja üks tee- ja tänavamaa kasutamise sihtotstarbega krunt, ühtlasi määratakse üksikelumukrundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks. Samuti määratakse tehnovõrkude asukohad, teedevõrgu ja liikluskorralduse põhimõtted ning haljastuse põhimõtteline kujundus. 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 Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringute „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ ning „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“ kohane. Detailplaneeringu ellurakendamise eesmärgiga 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 keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lõikest 2, Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktist 2 ning lähtudes OÜ Raidmaa esindaja Indrek Uik' i 4.12.2015. a taotlusest (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/6995):

1. Algatada detailplaneering Metsakasti külas kinnistul Taganiidu tee 32, kinnistu jagamiseks kaheks üksuseks, kehtiva Reinu III maaüksuse detailplaneeringu osaliseks muutmiseks üldmaast üksikelamumaaks ja tee- ja tänavamaaks, elamukrundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks ning planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11 – 13, 17 ja 20 määratud ülesannete lahendamiseks.
2. Kinnitada planeeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale.
3. Mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist kinnistu Taganiidu tee 32 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. Detailplaneeringu alusel moodustatav, ligikaudselt 2380 m² suurune transpordimaa võõrandatakse tasuta vallale. Selle kohta on 28.04.2016 Tallinna notar Robert Kimmel' i notaribüroos sõlmitud kinnistu jagamise tulemusel tekkiva kinnistu võlaõiguslik tasuta võõrandamise leping (notari ametitegevuse raamatu registri number 2841), mis on registreeritud valla notariaalleepingute registris 28.04.2016, numbriga 2-10.2/19.
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

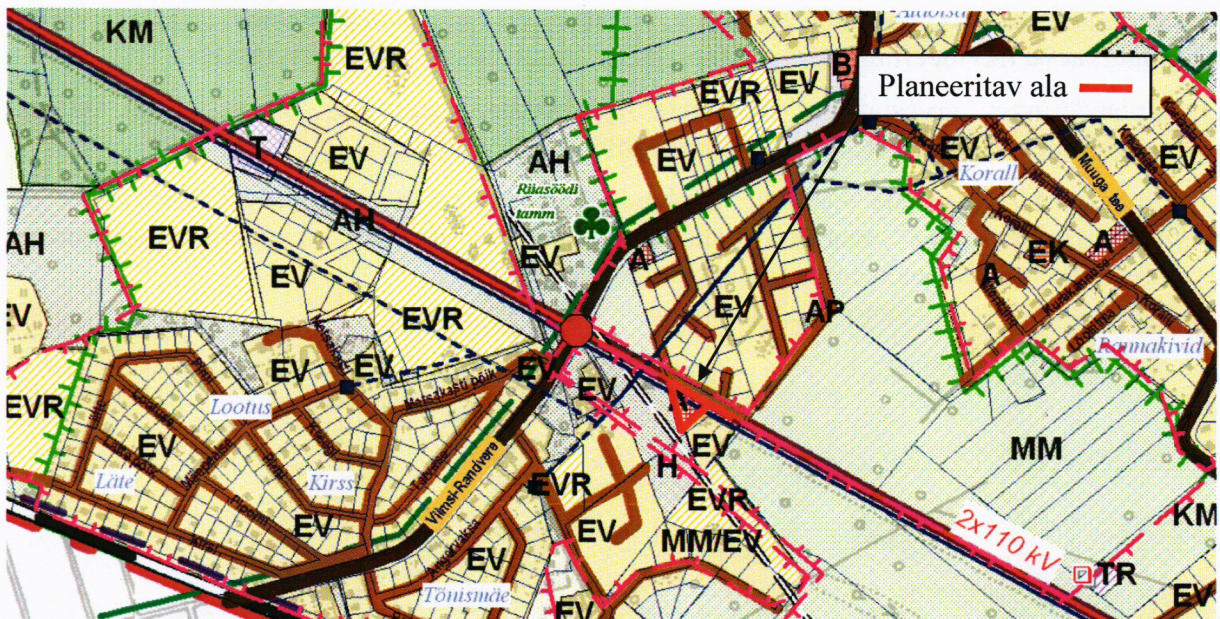


Kristi Tomingas
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala suurus on 3636 m² ja see asub Metsakasti külas Taganiidu tee äärsel alal. Lõunast piirneb elamukrundiga Taganiidu tee 34, läänest kinnistuga Uuesauna III ja põhjast ning idast kinnistuga Taganiidu tee. Maa-ala on reljeefilt tasane, hoonestuseta ja haljastuseta looduslik rohumaa. Juurdepääs krundile toimub Taganiidu 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 muuta varem kehtestatud detailplaneeringuga kehtestatud krundi kasutamise sihtotstarvet üldmaast üksikelumumaaks ja tee- ja tänavamaaks ning määrata üksikelumumaa ehitusõigus ühe üksikelu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks. Krunt asub Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasel tiheasustusalal, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering. Detailplaneeringuga määratakse üksikelumukrundi ehitusõigus ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtted, s.h krundi asukohast lähtuvalt hoone arhitektuursed tingimused, kujundades naabruses asuva elamualaga arvestava ruumilise terviklahenduse, mis sobitub ümbritseva keskkonnaga.

Detailplaneering koostatakse planeerimiseseaduse § 125 lõike 2 alusel, Viimsi valla mandriosa 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

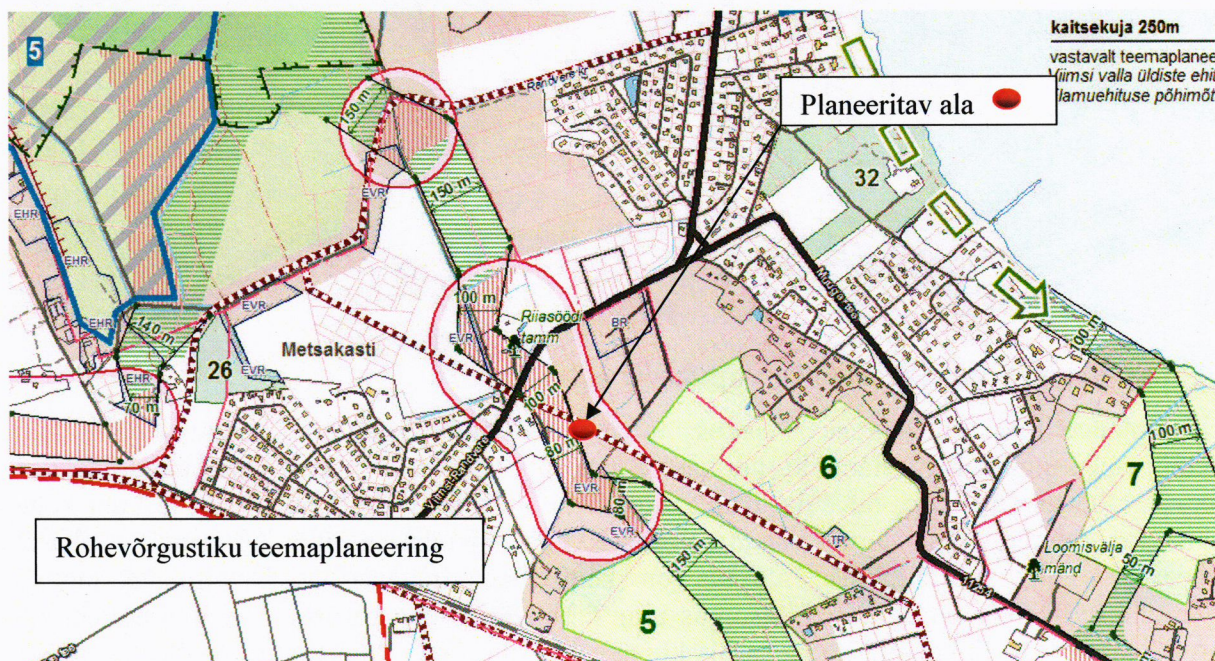
avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate 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 kavandatav vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritava ala piirkonnas on väikeelamute maa. Kehtiva Reinu III maaüksuse detailplaneeringu kohaselt on krundile määratud üldmaa sihtotstarve, sest varem oli sellele kavandatud puurkaev. Tänapäevaks on veetrassid ühendatud üldisesse võrku ning puurkaevu likvideerimise tõttu planeeritakse krunt samuti väikeelamumaaks.

Detailplaneeringus arvestatakse üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ tingimusi.

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljööväärtslikud alad.“, sest puhveralal, kus planeeritav ala asub, on lubatud maakasutuse realiseerimine vastavuses kehtiva üldplaneeringuga.



5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

- 5.1. Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui 1 aasta vanusele topogeodeetilisele alusplaanile, mõõdistada ca 20 meetri laiune ala väljaspool planeeritavat ala.
- 5.2. Detailplaneeringuga on lubatud moodustada üks üksikelamukrunt, ligikaudse suurusega 1256 m² ja üks tee ja tänavamaa krunt, ligikaudse suurusega 2380 m².
- 5.3. Elamukrundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe kahekorruselise üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks. Üksikelamu suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna

keskmisest kõrgusest katuseharja peale on 8,5 meetrit, abihoone suurim lubatud kõrgus on 5,0 meetrit. Krundi suurim lubatud ehitusalune pindala on 250 m².

- 5.4. Hoone arhitektuursete tingimuste määramisel arvestada sobivust ehitatud keskkonda, järgides üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ nõudeid. Hoonestusala kaugus krundi tee poolsest küljest võib olla 5 meetrit, naaberkruntide poolsetest piiridest põhihoonel 7,5 meetrit.
- 5.5. Parkimine lahendada krundi siseselt.
- 5.6. Planeeringus näha ette müra leevendavad meetmed hoone projekteerimisel.
- 5.7. 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.
- 5.8. Detailplaneeringuga määrata krundi haljastuse põhimõtteline lahendus, maapinna kõrguse muutmine on lubatud vajadusel üksnes minimaalsel määral hoonete alla jäävatel krundi osadel, maapinna üldise kõrguse muutmine pole lubatud.
- 5.9. Detailplaneeringuga määrata tingimused krundi piirdeaia asukohale, materjali(de)le ja tihedusele, tagades tänavaruumi homogeense väljanägemise. Läbipaistva piirdeaia suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit.
- 5.10. Lahendada sademevee ärajuhtimine.
- 5.11. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt põhijoonis ja tehno-õrkude joonis (M 1:500), haljastuse lahendus võib olla kajastatud põhijoonisel. Detailplaneeringu vormistamisel kasutada ruumilise planeerimise leppemärke (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Siseministeeriumi kodulehelt: <https://www.siseministeerium.ee/et/tegevusvaldkond/ruumiline-planeerimine>.
- 5.12. Detailplaneeringu lisana esitada kontaktvööndi plaan ja vähemalt üks planeeringulahenduse illustratsioon, et detailplaneeringu avalikustamisel ja otsustamisel tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.
- 5.13. Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn) ning kehtestamiseks minimaalselt viies eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema LS-koordinaatsüsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.

6. Vajalikud uuringud:

- 6.1 Topo-geodeetilised uuringud
- 6.2 Maapinna radoonisisalduse uuring

7. Vajalikud kooskõlastused:

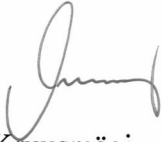
- 7.1 Põhja-Eesti Päästkeskus

8. Kirjalikud seisukohad:

- 8.1 Planeeringuala kinnisasja omanik
- 8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehno-õrkude valdajad

9. Kaasatavad isikud:

9.1 Naaberkinnisasjade omanikud



Margus Kruusmägi
abivallavanem vallavanema ülesannetes



Kristi Tomingas
vallasekretär