

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

10. mai 2016 nr 337

Metsakasti küla, Ploomi tee 14 detailplaneeringu
algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja
keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist jagada 2492 m² suurune tootmismaa sihtotstarbega kinnistu kaheks ning moodustada üks üksikelamu maa kasutamise sihtotstarbega krunt ja üks haljasala maa kasutamise sihtotstarbega krunt ning määrata elamukrundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja abihoone ehitamiseks ja haljasala kujunduspõhimõtete määramiseks, s.h laste mänguväljaku rajamiseks. Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis antud piirkonnas on väikeelamute maa, samuti vastab detailplaneering üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“, mille kohaselt on antud asukohas üksikelamukrundi vähim lubatud suurus 1200 m². Planeeritav ala asub kompaktse asustusega territooriumil (tiheasustuses), kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering.

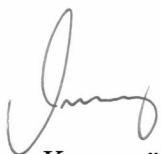
Detailplaneeringuga määratakse lisaks krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ja tehnovõrkude asukohad, teedevõrgu ja liikluskorralduse põhimõtted ning haljastuse põhimõtteline kujundus. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11, 12, 17, 19 ja 20 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude selgumisel 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 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.

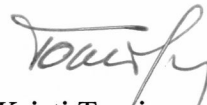
Arvestades, et detailplaneering on üldplaneeringu kohane, otsustab detailplaneeringu algatamise Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punkti 2 kohaselt vallavalitsus.

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 ning lähtudes AS-i Viimsi Vesi esindaja Raul Vanema 16.12.2015 taotlusest (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/7257):

1. Algatada detailplaneering Metsakasti külas kinnistul Ploomi tee 14, kinnistu jagamiseks kaheks üksuseks, ühe üksikelamu maa kasutamise sihtotstarbega krundi ja ühe haljasala maa kasutamise sihtotstarbega krundi moodustamiseks, elamukrundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja abihoone ehitamiseks, haljasala kujunduspõhimõtete määramiseks, s.h laste mänguväljaku rajamiseks ning planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11, 12, 17, 19 ja 20 määratud ülesannete lahendamiseks.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale.
3. Mitte alkatada keskkonnamõju strateegilist hindamist kinnistu Ploomi tee 14 detailplaneeringule.
4. Kooskõlastatud detailplaneering tuleb esitada vallavalitsusele vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul käesoleva korralduse vastuvõtmisest 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 moodustatav, ligikaudselt 1192 m² suurune haljasala maa kasutamise sihtotstarbega krunt võõrandatakse tasuta vallale. Selle kohta on 29.04.2016 Tallinna notar Robert Kimmel' i notaribüroos sõlmitud kinnistu jagamise tulemusel tekkiva kinnistu võlaõiguslik tasuta võõrandamise leping (notari ametitegevuse raamatu registri number 2834), mis on registreeritud valla notariaalleepingute registris 28.04.2016, numbriga 2-10.2/20.
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

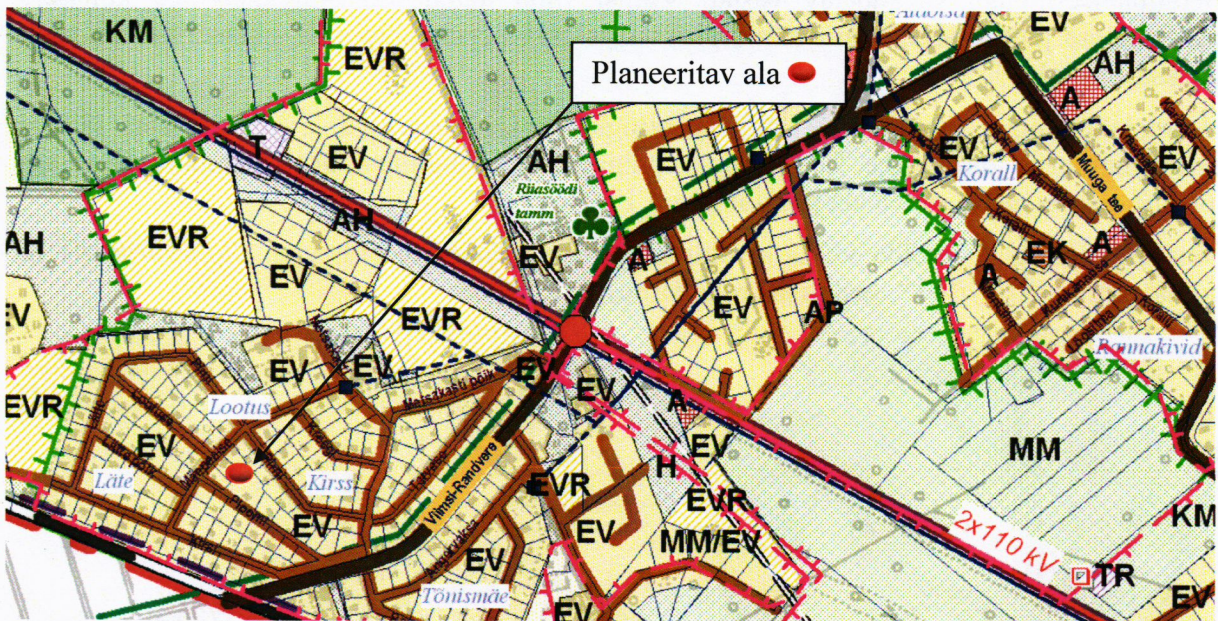


Kristi Tomingas
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala suurus on 2492 m² ja see asub Metsakasti külas endise aiandusühistu Kirss territooriumil. Planeeringuala piirneb elamukruntidega Ploomi tee 16, Mäepealse tee 9, Mäepealse tee 7, Pirni tee 13, Pirni tee 11, Pirni tee 9 ja Ploomi tee 12, edelast piirneb kinnistu Ploomi teega. Kinnistu on suhteliselt tasase reljeefiga ning kaetud kõrghaljastusega, kinnistul asub üks abihoone ning kaks tiiki, mis enne ühisveevärgi rajamist oli kasutusel tuletõrjeveevõtu kohana. Juurdepääs krundile toimub Ploomi teelt. Planeeritava ala asukoht on tähistatud alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil:



2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist jagada tootmismaa kasutusotstarbega krunt kaheks üksuseks ning moodustada üks üksikelumumaa kasutamise sihtotstarbega krunt ja üks haljasala maa kasutamise sihtotstarbega krunt. Ühtlasi määratakse üksikelumumaa krundi ehitusõigus ühe üksikelu ja ühe abihoone ehitamiseks ning määratakse haljasala maa kujundamise põhimõtted, s.h määratakse ala laste mänguväljakule. Krunt asub Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasel tiheasustusosal, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering. Detailplaneeringuga määratakse lisaks eelnevale krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ja krundi asukohast lähtuvalt hoone arhitektuursed tingimused, kujundades naabruses asuva elamualaga arvestava ruumilise terviklahenduse, mis sobitub ümbritseva keskkonnaga.

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 125 lõike 2 alusel, Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ elluviimiseks.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

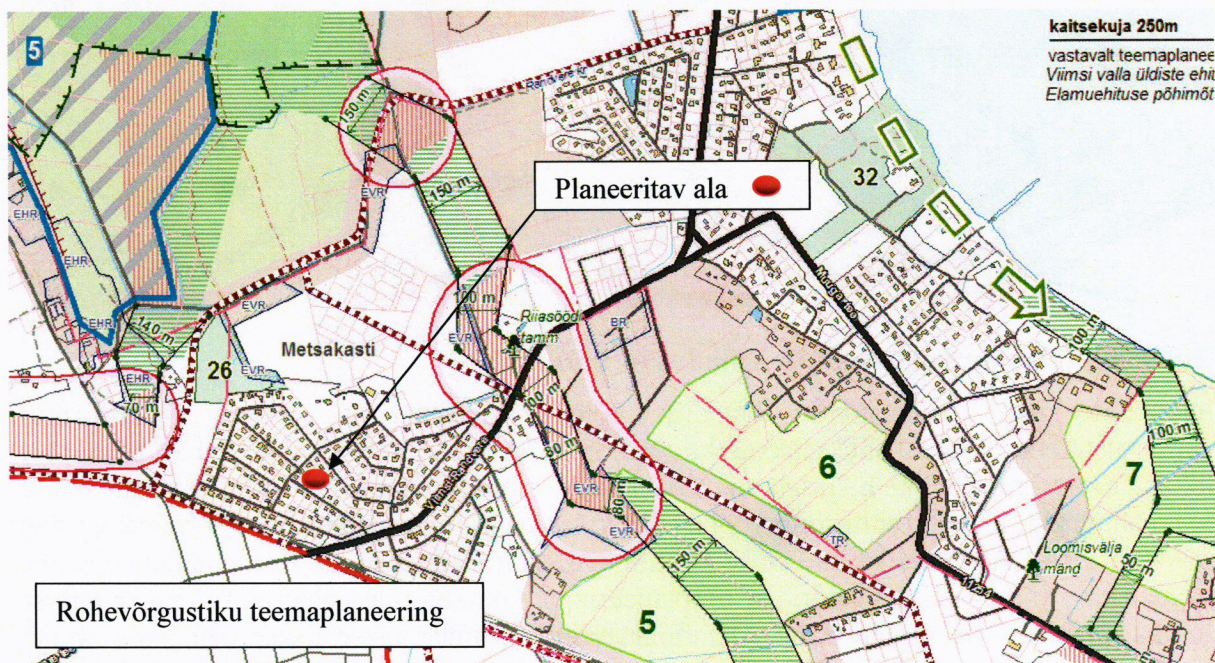
Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine; krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede 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 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 antud piirkonnas on väikeelamute maa, planeeritav ala asub tiheasustusalal.

Detailplaneeringus arvestatakse üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ Tingimusi, üksikelamukrundi vähim lubatud suurus planeeritava ala piirkonnas on 1200 m².

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



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 ja üks haljasala krunt, ligikaudse suurusega 1256 m² ja üks tee ja tänavamaa krunt, ligikaudse suurusega 1192 m².

- 5.3. Elamukrundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe kahekorruselise üksikelamu ($H=8,5$ m) ja ühe ühekorruselise abihoone ($H=5,0$ m) ehitamiseks. Hoonete suurim lubatud kõrgus on arvestatud ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest katuseharja peale. Krundi suurim lubatud ehitusalune pindala on ümbritseva ala hoonestusest lähtuvalt 250 m^2 .
- 5.4. Hoone arhitektuursete tingimuste määramisel arvestada sobivust ehitatud keskkonda, järgides üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ nõudeid. Lubatud ehitusala kaugus krundi tee poolsest piirist võib olla $5,0$ meetrit, elamumaa sihtotstarbega naaberkruntide piiridest tagada põhihoone kaugus vähemalt $7,5$ meetrit. Abihoone võib paikneda krundipiirile lähemal, kuid abihoone planeerimisel tulekaitsekujasse on nõutav naaberkrundi omanike nõusolek. Detailplaneeringus tähistada eraldi leppemärgiga lubatud ehitusala abihoonetele.
- 5.5. Parkimine lahendada krundisisesealt.
- 5.6. 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.
- 5.7. 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.
- 5.8. Detailplaneeringuga määrata tingimused krundi piirdeaia asukohale, materjali(de)le ja tihedusele, tagades tänavaruumi homogeense väljanägemise. Läbipaistva piirdeaia suurim lubatud kõrgus on $1,5$ meetrit.
- 5.9. Lahendada sademevee ärajuhtimine.
- 5.10. Detailplaneeringuga lahendada haljasala maa kasutamise sihtotstarbega krundi kasutamise põhimõtted – määrata alad laste mänguväljakule, vajadusel spordiplatsile, avalikud puhkealad (pingid, prügikastid jms.), samuti haljastu teed ja haljastuse lahendus.
- 5.11. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt põhijoonis ja tehnoõrkude 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 tehnovõrkude valdajad

9. Kaasatavad isikud:

9.1 Naaberkinnisasjade omanikud



Margus Kruusmägi
abivallavanem vallavanema ülesannetes



Kristi Tomingas
vallasekretär