

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

8. november 2016 nr 694

Lubja külas, kinnistu Uuetoa detailplaneeringu
algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja
keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist moodustada planeeritavale kinnistule Uuetoa täiendav elamukrunt ja määrata krundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks. Lisaks korrigeeritakse detailplaneeringuga teemaa piire ja moodustatakse Tuletorni puistee ja Lubja tee laiendamiseks vajalik tee ja tänava maa krunt. Detailplaneering vastab üldplaneeringu kohasetele maakasutuse juhtotstarvetele – territooriumi osale, kuhu soovitakse uut elamukrunti moodustada, on Lubja küla klindiasangu piirkonna üldplaneeringuga määratud elamuehituse reservala, kus krundi vähim lubatud suurus on 3000 m², olemasolev hoonestus asub üldplaneeringu kohasel pereelamumaal ja valdav osa planeeritavast kinnistust asub maatulundusmaa juhtotstarbega alal, mida detailplaneeringuga ei ole kavas muuta. Detailplaneering vastab ka üldplaneeringu teemaplaneeringutele „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ ja „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.“, mille kohaselt asub planeeritav kinnistu miljööväärtuslikul alal nr 5 „Klindiasangu“. Planeeritav ala asub kompaktse asustusega territooriumil (tiheasustus), kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering.

Planeeringuga hõlmatava maa-ala suurus on ~20 900 m² (2,09 ha), millest ligikaudselt 3000 m² on kinnistuga piirnev teemaa. Moodustatavale elamukrundile määratakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks, samuti määratakse analoogne ehitusõigus olemasoleva hoonestusega elamukrundile. Detailplaneeringuga moodustatakse kaks üksikelamumaa krunti, üks loodusliku maa krunt ja kaks tee ja tänavamaa krunti, määratakse tehnovõrkude asukohad, haljastuse põhimõtteline kujundus ja vertikaalplaneerimine. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimiseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11 – 12, 17 ja 20 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel asjaolude täpsustumisel 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 Lubja küla klindiasangu piirkonna 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,

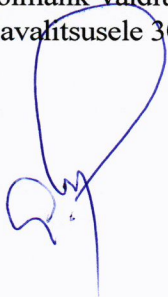
lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2–4 sätestatust. Täpsemad keskkonnatingimused kavandatu elluviimiseks määratakse detailplaneeringu koostamise käigus. Eeltoodule tuginedes ei viida eraldi menetlusena läbi KSH eelhindamist KSH menetluse algatamise üle otsustamiseks.

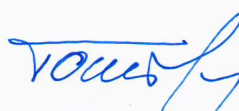
Arvestades, et detailplaneering on üldplaneeringu kohane, otsustab detailplaneeringu algatamise Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punkti 2 kohaselt vallavalitsus.

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 3, Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktist 2 ja lähtudes huvitatud isiku Piret Kristjuhani 29.10.2015 taotlusest (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/6214):

1. Algatada detailplaneering Lubja külas kinnistul Uuetoa ja lähialal, kahe üksikelumumaa krundi, kahe tee ja tänavamaa krundi ja ühe loodusliku maa krundi moodustamiseks ning elamukrundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelumu ja abihoonete ehitamiseks, krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtete lahendamiseks, Tuletorni puiestee L1 ja Lubja tee teemaa piiride korrigeerimiseks kinnistuga piirnevates lõikudes, juurdepääsu tingimuste määramiseks ning planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11 – 12, 17 ja 20 sätestatud ülesannete lahendamiseks.
2. Kinnitada planeeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale.
3. Mitte alkatada keskkonnamõju strateegilist hindamist kinnistu Uuetoa ja lähiala detailplaneeringule.
4. Kooskõlastatud detailplaneering tuleb esitada vallavalitsusele vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul planeeringu lähteseisukohtade 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 kehtestamist tuleb sõlmida notariaalne leping detailplaneeringuga avalikes huvides ettenähtud toimingute teostamiseks, mille põhimõtted on sätestatud Viimsi Vallavalitsuse ja Piret Kristjuhani vahel 04.10.2016 sõlmitud kirjalikus kokkuleppes. Notariaalse lepingu mittesõlmimisel on vallavalitsusel õigus jätta detailplaneering kehtestamata.
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

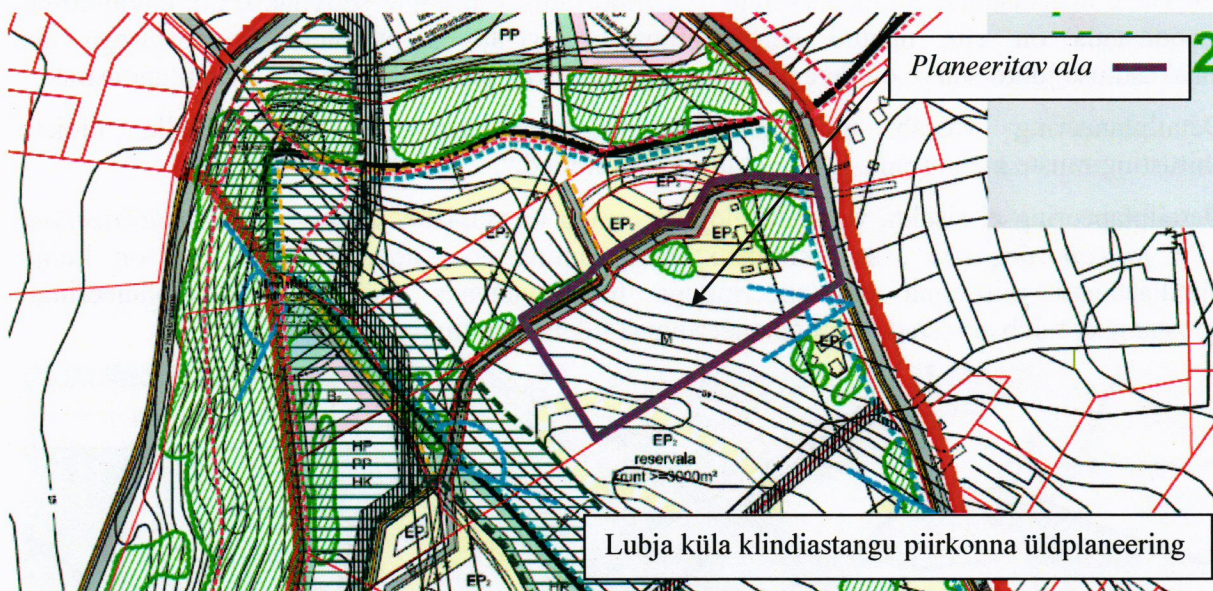



Kristi Tomingas
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala ligikaudne suurus on 2,09 ha, millest 2,06 ha moodustab kinnistu Uuetoa ja ~3100 m² sellega piirnev teemaa. Planeeritav ala asub Lubja küla edelaosas, Lubja tee ja Tuletorni puistee ristumiskohal ning piirneb kinnistutega Lubjalossi, Lubjanõlva tee L1, Lubjanõlva tee 2, Tuletorni puistee 4, Tuletorni puistee 2, Lubjamõisa, Lubja tee, Nurme ja Papli. Maa-ala on reljeefilt ebatasane, tugeva langusega kirde suunas (abs. kõrgused jäävad vahemikku 31.0 kuni 40.0), kuid on korrapärase kujuga. Tegu on endise talukohaga ning kinnistu kirdeosa on hoonestatud (üksikelamu ja abihooned) ning hoonestuse ümber ka osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Juurdepääs planeeritavale kinnistule toimub hetkel Lubja teelt. Planeeritava ala asukoht on määratud alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil, piiritletuna punase kontuuriga:



2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistule kahe üksikelamukrundi, kahe tee ja tänavamaa krundi ja ühe loodusliku maa krundi moodustamine, elamukrundi ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks. Lisaks määratakse elamukrundi hoonestusalad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse, haljastuse ja heakorralduse põhimõtted, vajadusel vertikaalplaneerimine, krundi asukohast lähtuvalt hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, kujundades naabruses asuva elamualaga arvestava ruumilise terviklahenduse, mis sobitub ümbritseva keskkonnaga. Planeeringuala asub üldplaneeringu kohasel tiheasustusalal, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering.

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 125 lõike 2 alusel, Lubja küla klindiasdangu piirkonna üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringute „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ ja „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.“ elluviimiseks.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

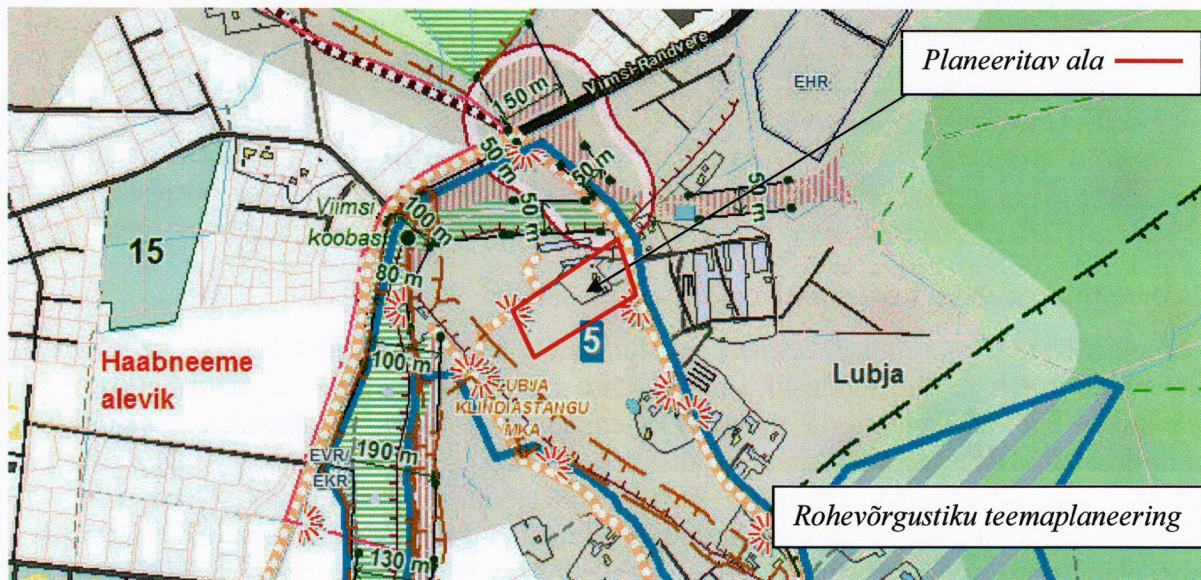
Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine; krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede 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, muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

4. Vastavus üldplaneeringule:

Detailplaneeringuga kavandatav vastab Lubja küla klindiasangu piirkonna üldplaneeringu kohastele maakasutuse juhtotstarvetele – territooriumi osal, kuhu soovitakse uut elamukrunti moodustada on ette nähtud pereelamumaa reservala, olemasoleva hoonestusega ala maakasutuse juhtotstarve on pereelamumaa, nendest väljapoole jääv osa on maatulundusmaa.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“.

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „*Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik*“, sest kinnistu hoonestamine on võimalik aladel, mis on Lubja klindiasangu piirkonna üldplaneeringuga hoonestatavaks määratud. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada teemaplaneeringust tulenevate tingimustega.



5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

5.1 Vastuvõtmiseks esitatakse detailplaneering koostada mitte vanemale kui 1 aasta vanusele topo-geodeetilisele alusplaanile, mõõtkavas 1:500. Juhul kui detailplaneeringu vastuvõtmise ja kehtestamise vahele jääb enam kui 1 aasta, tuleb teostada geodeetilisele alusplaanile muudatuste mõõdistamine ja maamõõdufirma poolt tuleb võtta võrguvaldajatelt uued kooskõlastused. Mõõdistus peab ulatuma vähemalt 20 meetrit planeeringuala piirist väljapoole. Mõõdistuse peab olema koostanud litsentseeritud maamõõdufirma vastavalt

vabariigis kehtivale korrale ja see peab olema vallavalitsusele üle antud 10-ne päeva jooksul töö valmimisest. Töö esitada keskkonna- ja planeerimiseametile toimikuna ja CD-l. Kui topo-geodeetiline alusplaan ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.

5.2 Planeeringualasse kuulub kinnistu Uuetoa (89001:010:1555) ja osaliselt sellega vahetult piirnevad teed.

5.3 Planeerimisel arvestada üldplaneeringu teemaplaneeringute „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ ja „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ nõudeid (leitavad valla kodulehelt: <http://www.viimsivald.ee/kehtestatud-2/>).

5.4 Maa-alale on lubatud moodustada kokku kaks üksikelamukrunti, üks loodusliku maa krunt ning tee ja tänavamaa krundid (vähemalt kaks, kuid täpne arv selgitatakse menetluse käigus). Üksikelamukrundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe kahekorruselise üksikelamu ja kuni kolme väikesemahulise abihoone ehitamiseks. Kõrguse ja korruste arvu määramisel lähtuda Majandus- ja taristuministri 1.07.2015 määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ §-des 18 ja 30 sätestatust.

5.5 Krundi suurim lubatud täisehituse protsent on kuni 20%, uue üksikeelamukrundi vähim lubatud suurus on 3000 m². Üksikelamu suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 8,5 meetrit, abihoonetel kuni 4,5 meetrit. Põhihoone (üksikelamu) hoonestusala kaugus naaberkrundi piiridest määrata 7,5 meetrit. Abihoonete määramisel lähemale kui 5 meetrit naaberkrundi piirist, esitada naaberkinnistu omaniku kirjalik nõusolek.

5.6 Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel arvestada sobivust ehitatud keskkonda, pidades silmas, et planeeritav ala asub üldplaneeringu kohasel miljööväärtuslikul alal, kus miljööväärtuse defineerivaks elemendiks on piirkonnale omane pärandkultuurmaastik. Funktsionalistlikku arhitektuuri ei ole lubatud kavandada, hoonete katusekalde määramisel lähtuda naaberkruntide hoonestusest.

5.7 Lähtuvalt Rohevõrgustiku teemaplaneeringust analüüsida avanevaid kaugvaateid väärtuslikele maastikele ja hoonestus kavandada neid säilitades.

5.8 Detailplaneeringuga kavandada Tuletorni puiestee laiendus ja teemaa krundile määrata maakorralduse põhimõtetele vastav korrektne kuju, samuti planeerida tee ja tänavamaa krunt Lubja tee äärsele kergliiklusteele osas, mis asub Uuetoa kinnistul. Lubja küla klindiasangu piirkonna üldplaneeringuga on sätestatud (ptk 4.5, lk 15), et Tuletorni puiestee ei tohiks kujuneda transiitteeks uuest (klindipealsest) elurajoonist Viimsi-Randvere teele ja selle laiuseks on määratud 12,0 meetrit. Kuivõrd Tuletorni puiestee on asumi vana pinnastee ja moodustab osa väärtuslikust miljööst, analüüsida teele iseloomulikke näitajaid ja teha detailplaneeringuga ettepanekud tee taastamis- ja/või ümberehitustööde teostamiseks (kuju, laius, sobilik teekatte materjal, liikluskorraldus jmt), säilitades selle maastikuesteetilise väärtuse. Teemaplaneeringus „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ on antud kohas rõhutatud ilusat teelõiku, millel on vaateline tähtsus.

5.9 Parkimine lahendada krundisisiselt.

5.10 Kuivõrd kinnistu asub suure liiklusintensiivsusega Lubja tee ääres, näha detailplaneeringuga ette projektikohased leevendusmeetmed müra vähendamiseks ja tagada nende rakendamine hoone projekteerimisel.

5.11 Detailplaneeringuga määrata krundi haljastuse põhimõtteline lahendus. Kuivõrd tegu on miljööväärtusliku pärandkultuurmaastikuga, pole loodusliku maa krundile kõrghaljastuse rajamine lubatud, see osa kinnistust tuleb säilitada hooldatud niidualana.

5.12 Maapinna üldise kõrguse muutmine ei ole lubatud, vajadusel võib maapinda tõsta elamukrundil üksnes vähimal vajalikul määral vahetult hoone(te) alla jäävatel krundi osadel. Detailplaneeringu koosseisus esitada vertikaalplaneerimise joonis.

5.13 Detailplaneeringuga määrata tingimused krundi piirdeaia asukohale, materjali(de)le ja tihedusele. Piire ei tohi olla läbipaistmatu ja peab sobima üldise arhitektuurse kontseptsiooniga. Piirdeaia suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit.

5.14 Lahendada sademevee ärajuhtimine.

5.15 Vee ja reovee kanalisatsiooni lahendus planeerida vastavalt ÜVK arengukavale ja AS-i Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.

5.16 Lubja küla klindiasangu piirkond asub kõrge ja kohati väga kõrge radoonisisaldusega pinnasega aladel. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne üksikelamu projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni hoonesse sisseimbumise tõkestamiseks.

5.17 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt tugiplaani, põhijoonis ja tehnovõrkude joonis (M 1:500), vertikaalplaneerimise joonis, haljastuse lahendus võib olla antud põhijoonisel. Detailplaneeringu koosseisus esitada vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon, et detailplaneeringu avalikustamisel ja otsustamisel tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.

5.18 Planeeringu vormistamisel kasutada ruumilise planeerimise leppemärke (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Rahandusministeeriumi kodulehelt: <http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>.

5.19 Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn, avalikustamiseks *.pdf) ning kehtestamiseks minimaalselt viies eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema L-EST-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 kinnisasjade omanikud

8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

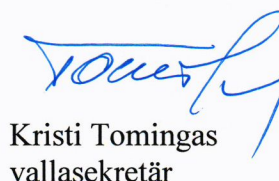
9. Kaasatavad isikud:

9.1 Planeeringuala kinnisasjade omanikud

9.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

9.3 Kinnistu Allika tee 5 (89001:010:8120) omanikud

Alvar Ild
vallavanem



Kristi Tomingas
vallasekretär