

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

25. august 2015 nr 75

Viimsi alevikus, kinnistute Aiandi tee 30,
Pihelga ja sellega piirneva reformimata
riigimaa detailplaneeringu algatamine,
lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju
strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist luua ligikaudselt 5,3 ha suurusele planeeringualale ruumiline terviklahendus, vastavalt Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbele, mis on väikeelamute maa. Detailplaneeringuga moodustatakse elamukrundid ja määratakse krundi ehitusõigus kaksikelamute ja kuni nelja sektsiooniga ridaelamute ehitamiseks. Kinnistule Aiandi tee 30 moodustatakse ärikrunn ja lisaks ühe uue ärihoone püstitamisele määratakse krundi ehitusõigus ka kinnistul asuva ja varem mõisahoonete kompleksi kuulunud maakividest küüni (ait-kuivati) rekonstrueerimiseks ja ümberehitamiseks ärihooneks, määrates muuhulgas selle originaalkujul säilitamise tingimused. Täiendavalt määratakse detailplaneeringuga tehnovõrkude asukohad, teedevõrgu ja liikluskorralduse lahendus ning haljastuse põhimõtteline kujundus. Detailplaneeringuga lahendatakse planeerimiseseaduse (redaktsiooni jõustumise kp: 1.07.2015. a, RT I, 26.02.2015, 3) § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11, 12, 15 ja 17 määratud ülesanded.

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 välja, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. Kavandatav ei kuulu ka KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. Kavandatav tegevus on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „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.

Kui detailplaneering koostatakse vastavuses üldplaneeringuga, otsustab detailplaneeringu algatamise, vastuvõtmise ja kehtestamise „Viimsi valla ehitusmääruse“ § 3 lõike 1 punktide 1, 6 ja 8 kohaselt vallavalitsus. Kuivõrd tegu on laiemat huvi pakuva detailplaneeringuga, siis nimetatud volitusnormi antud juhtumil ei kohaldata ning menetluse käigus tehtavad otsused, sealhulgas detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise, otsustab vallavolikogu. See võimaldab volikogu liikmeid kõige efektiivsemal viisil menetlusse kaasata.

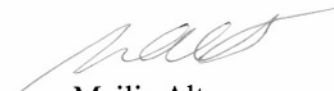
Lisaks sõlmiti arendajaga notariaalne kokkulepe detailplaneeringuga kavandatavate teede, tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamiseks ning rahastamiseks, võlaõiguslik kokkulepe

teemaa kinnistu võõrandamiseks, ühishüpete seadmiseks, isiklike kasutusõiguste seadmiseks, asjaõigusleping ja kinnistamisavaldused.

Arvestades eeltoodut ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 2 lõikest 1, § 3 punktist 1, § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 1, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 125 lõikest 1 ja § 128 lõikest 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lõigetest 1 ja 5 ning lähtudes OÜ Ruum Invest volitatud esindaja Vahur Kliimandi 26.05.2014. a taotlusest nr 10-10/3046, Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada detailplaneering Viimsi alevikus, kinnistutel Aiandi tee 30 ja Pihelga ning sellega piirneval reformimata riigimaal, kaksik- ja ridaelamukruntide moodustamiseks ja ehitusõiguse määramiseks kaksikelamute ja kuni nelja sektsiooniga ridaelamute ehitamiseks kinnistule Pihelga ja kinnistu Aiandi tee 30 krundi kasutamise sihtotstarbe määramiseks kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maaks (ärimaaks) ning ehitusõiguse ja rekonstrueerimistingimuste määramiseks krundil paiknevale hoonele (endine mõisa ait-kuivati) ja ühele uuele ärihoonele, planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11, 12, 15 ja 17 määratud ülesannete lahendamiseks, s.h maa-ala haljastuspõhimõtete kujundamiseks ning teedevõrgu ja tehnovõrkude asukoha määramiseks.
2. Kinnitada planeeringu lähteülesanne vastavalt otsuse lisale 1.
3. Mitte alkatada keskkonnamõju strateegilist hindamist kinnistute Aiandi tee 30 ja Pihelga ning sellega piirneva reformimata riigimaa detailplaneeringule.
4. Kooskõlastatud detailplaneering tuleb esitada vallavolikogule vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul planeeringu lähteülesande kinnitamise kuupäevast arvates. Vallavolikogu 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 otsus kehtivuse.
5. Planeeringukohased avalikuks kasutamiseks ettenähtud teed, s.h sõidutee ja kergliiklustee, tänavavalgustuse, sadevee kanalisatsiooni ja haljastuse ehitab arendaja omal kulul ja annab teemaa kinnistu koos sellel asuvate ehitiste ja rajatistega, tasuta valla omandisse, hiljemalt 5 (viie) aasta jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates, vastavalt Tallinna notari Lee Möttöse büroos 2.07.2015. a sõlmitud lepingule nr 2806.
6. Otsus avaldada ajalehes Viimsi Teataja ja Viimsi valla veebilehel.
7. Otsuse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses.
8. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
9. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.



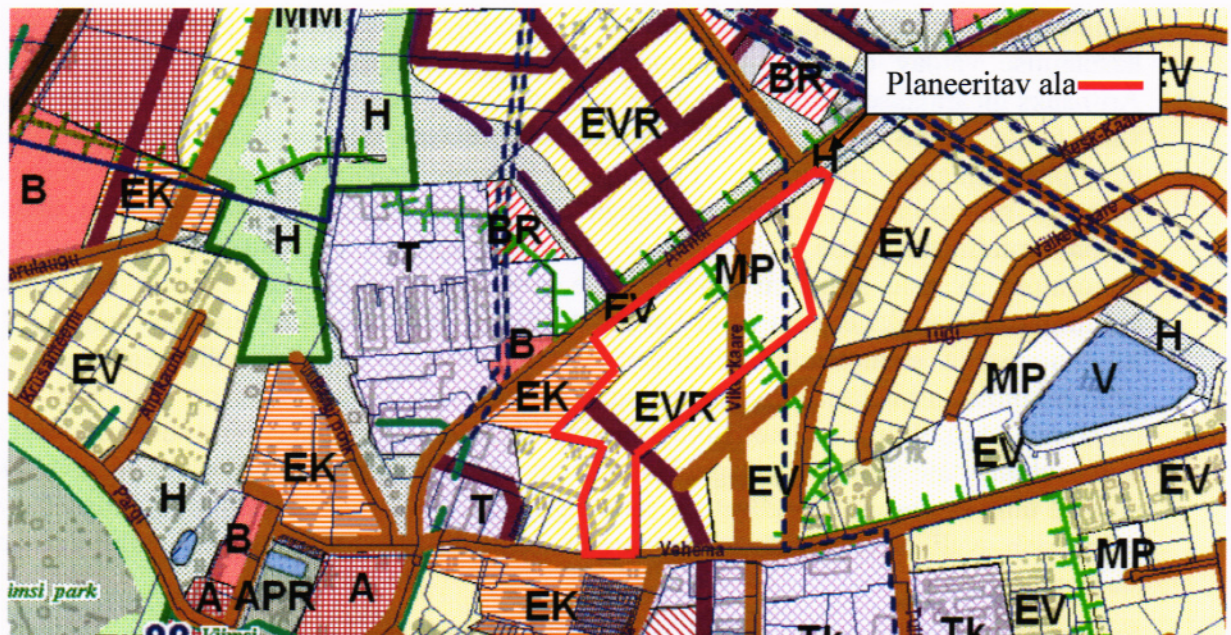
Mailis Alt

Vallavolikogu esimees

LÄHTEÜLESANNE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritav 5,3 ha suurune maa-ala asub Viimsi alevikus, Pärnamäe küla piiril ning paikneb Aiandi tee ja reformimata riigimaa ning Vehema tee vahelisel alal. Planeeritava maa-ala reljeef on ebaühtlane – maapind langeb tugevalt lõuna suunas, kõrguste vahe on keskmiselt 5 meetrit. Maa-ala on valdavalt hoonestamata rohumaa, kinnistul Aiandi tee 30 paikneb aga Viimsi mõisahoonete kompleksi kuulunud küün (ait-kuivati). Idas asub elamukvartal, läänes korterelamud ja tootmiskompleks, lõunasse jääb looduslik rohumaa (reformimata riigimaa). Juurdepääs planeeringualale toimub Vikerkaare teelt ja Vehema 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 territooriumi kruntideks jaotamine ja kruntide hoonestamine kaksik- ja ridaelamutega, ühe ärikrundi planeerimine (istikute müügiga tegelemiseks) ja sellel asuva ait-kuivati rekonstrueerimiseks ärihooneks ning uue ärihoone ehitamiseks, hoonete tehnovõrkudega varustamise põhimõtete lahendamine ja teedevõrgu ning haljasalade planeerimine, kujundades ruumilise terviklahenduse, mis sobitub ümbritseva keskkonnaga.

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punkti 1 alusel, Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ elluviimiseks.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala määramine, krundi ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine, teedevõrgu ja liikluskorralduse määramine, ehitiste ehituslike tingimuste määramine, ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, kujade määramine, kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine, keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine, väärtusliku üksikobjekti kaitse- ja kasutustingimuste määramine, servituutide seadmine ja planeeringuala teede avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine.

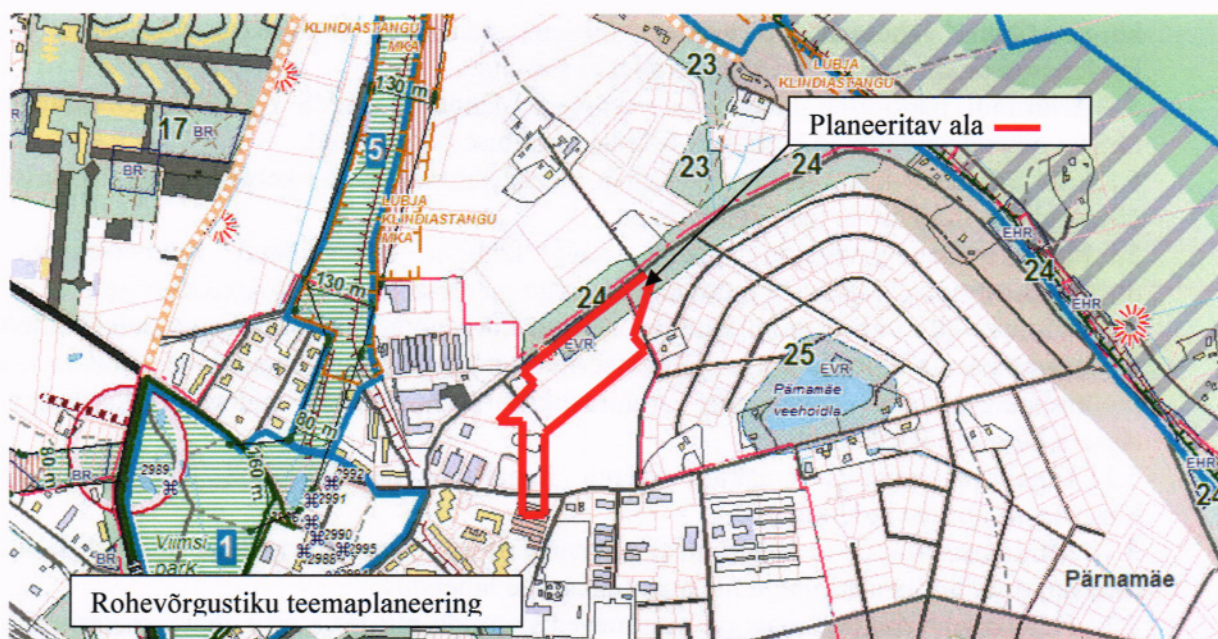
4. Vastavus üldplaneeringule:

Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele – üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala valdavalt perspektiivse väikeelamute maa juhtotstarbega alal, vähesel määral osaliselt maatulundusmaal. Detailplaneeringuga määratakse valdav osa planeeringualast elamumaaks, kuid kinnistul Aiandi tee 30 asuva küüni juurde moodustatav krunt määratakse ärimaaks. See aga ei anna alust liigitada detailplaneeringut üldplaneeringut muutvaks:

PlanS § 6 p 9 kohaselt on maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on piirkonna territooriumi kasutamise valdav otstarve elamumaa, mis antud detailplaneeringuga ka realiseeritakse. Ärimaaks määratakse üksnes ~ 3200 m² suurune krunt, mis moodustab kogu planeeringualast vaid 6 %. PlanS § 142 lg 1 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine: 1) üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine; 2) üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine; 3) muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. Detailplaneeringuga ei kavandata ühtegi eelloetletud ulatuslikku muutust. Lisaks tuleb arvestada, et nimetatud küüni (ait-kuivati) puhul on tegu ühe vähestest originaalkujul säilinud mõisa-arhitektuuri majandushoone näitega, mis Viimsi vallas on esindatud. Seetõttu on hoonel väga oluline roll kohaliku arhitektuuripärandi säilitamisel ning selle renoveerimisse tuleb suhtuda täie vastutustundega. Hoone elamuna kasutusse võtmisel oleks see avalikkusele suletud ning ei saaks ka kindlustada selle algupärast välisilmet, ärihoone kasutusotstarve aga võimaldab avaliku juurdepääsu ning parema kontrollitavuse väärtuslike detailide ja tarindite säilitamisel.

Planeeritava elamukrundi suurus vastab üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ kohasele üksikelamukrundi minimaalsele suurusele, mis kõnealuses piirkonnas on 1200 m². Sellest tulenevalt on kaksikelamukrundi minimaalne suurus 1800 m² ja ridaelamukrundi suurus nelja sektsiooniga ridaelamule 2400 m².

Detailplaneeringu eesmärk ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“ kui planeerimisel arvestatakse planeeritava ala koosseisu jääva haljastu nr 24 tingimusi. Haljastu paikneb Aiandi tee äärsel alal ja selle tähtsus seisneb teest tulenevate negatiivsete mõjude leevendamises ning maastiku liigendamises. Alale on keelatud ehitada hooneid, soovitatavalt rajada kõrghaljastusega puhverriba.



5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

5.1 Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui 1 aasta vanusele topogeodeetilisele alusplaanile, mõõdistada vähemalt 20 meetri laiune ala väljaspool planeeritava ala piiri.

5.2 Planeerimisel arvestada üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (leitav aadressilt: http://www.viimsivald.ee/public/ww_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf) nõudeid, elamute ja abihoonete arhitektuurse välisilme määramisel arvestada sobivust kontaktala hoonestusega, detailplaneeringuga tagada harmooniline arhitektuurne keskkond.

5.3 Kaksikelamukrundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe põhihoone (kaksikelamu) ja ühe abihoone ehitamiseks, krundi suurim lubatud täisehitus on 25 %. Põhihoone suurim lubatud kõrgus ümbritsevast maapinnast on 8,5 meetrit, abihoonel 5,0 meetrit. Lubatud hoonestusalade määramisel tagada teemaplaneeringuga nõutavad kujad.

5.4 Ridaelamukrundile on lubatud määrata ehitusõigus kuni nelja sektsiooniga ridaelamu ehitamiseks, eraldiseisvad abihooned ei ole lubatud, abiruumid projekteerida põhihoone mahus. Ridaelamukrundi suurim lubatud täisehitus on kuni 20 %. Detailplaneeringus määrata ridaelamu sektsioonide arv.

5.5 Detailplaneeringuga on lubatud kavandada üks ärikrunt Aiandi tee 30 kinnistule, millel asub kohaliku tähtsusega arhitektuurimälestis – Viimsi mõisa maakividest küün (ait-kuivati). Küün-aidahoone on lubatud kasutusele võtta ärihoonena, kuid detailplaneeringuga tuleb määrata hoone renoveerimise täpsed tingimused, tagades olemasoleva hoone originaalkujul säilimise. Katusekalde määramisel lähtuda olemasoleva hoone otsaviilu kaldenurgast, katusekatte materjaliks määrata looduslik kivi. Akende ja uste materjal peab harmoneeruma hoone üldise välisilmega ja olema samuti looduslikest materjalidest. Arhitektuursete tingimuste määramisel teha koostööd Muinsuskaitseametiga.

5.6 Ärikrundile on lubatud määrata ehitusõigus lisaks rekonstrueeritavale hoonele ühe kahekorruselise ärihoone püstitamiseks. Hoone asukohavalikul tagada aida vaadeldavus, hoone siduda krundile soovitatavalt nii, et hoone pikem külg järgiks krundi lõunapiiri. Arhitektuursete tingimuste määramisel arvestada hoone sobivust ümbritsevaga. Ärihoone kõrguse määramisel lähtuda aidahoone kõrgusest, seda mitte ületades. Täpset katusekallet lähteülesandega ei määrata, juhul kui katusekalle soovitakse planeerida 0°-10°, peab hoone

kõrgus olema vähemalt 1,0 meeter väiksem aidahoone katuseharja kõrgusest. Üle 10° kaldenurga puhul ühepoolset katusekallet ei soovita.

5.7 Ärikrundi parkimine lahendada vastavalt Standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“, ühtlasi määrata detailplaneeringuga liikluskorralduse põhimõtted.

5.8 Läbi ärikrundi kavandada vähemalt 6 meetri laiune teemaa kergliiklustee rajamiseks, et ühendada kvartalisisene tee Aiandi teega.

5.9 Planeerimisel arvestada Aiandi teelt lähtuva kõrgendatud müratasemega ning detailplaneeringuga näha ette müra leevendavad meetmed hoone projekteerimisel.

5.10 Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgeenenud radoonihuga alale. Radoonihua täpsustamiseks tuleb enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada (ehituslikke) meetmeid radooni (elu)ruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks.

5.11 Detailplaneeringuga määrata krundi haljastuse põhimõtteline lahendus, maapinna kõrguse muutmise pole lubatud.

5.12 Minimaalselt 10 % elamumaaks kavandatavast alast planeerida avaliku kasutusega rohealaks, detailplaneeringuga määrata haljastuse lahendus.

5.13 Detailplaneeringuga määrata tingimused kruntide piirdeaia asukohale, materjali(de)le ja tihedusele. Piirdeaiaid peavad olema läbipaistvad, piirdeaia suurim lubatud kõrgus võib olla kuni 1,5 meetrit.

5.14 Elamukruntide parkimine lahendada krundisisiselt.

5.15 Lahendada sademevee ärajuhtimine.

5.16 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt põhijoonis, tehnovõrkude joonis, haljastuse plaan ja kruntide moodustamise plaan.

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

5.18 Vähemalt ühe avaliku arutelu korraldamine detailplaneeringu lahenduse tutvustamiseks on kohustuslik.

5.19 Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paberikandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn) ning kehtestamiseks minimaalselt viies eksemplaris paberikandjal ja digitaalselt.

5.20 Enne detailplaneeringu kehtestamist peab olema otsustatud detailplaneeringuga kavandatud juurdepääsu- ja kvartali siseteede, avaliku haljastuse ja tehnovõrkude rajamise kohustus ning nende omandikuuluvus.

6. Vajalikud uuringud:

6.1 Maapinna radoonisisalduse uuring

6.2 Mürauuring

7. Vajalikud koostöölased:

7.1 Põhja-Eesti Päästkeskus

7.2 Terviseamet

8. Kirjalikud seisukohad:

8.1 Planeeringuala kinnisasjade omanik

8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

8.3 Muinsuskaitseamet

9. Kaasatavad isikud:

- 9.1 Planeeringuala kinnisasjade omanik
- 9.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad
- 9.3 Naaberkinnisasjade omanikud
- 9.4 SA Rannarahva muuseum



Mailis Alt
Vallavolikogu esimees