

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

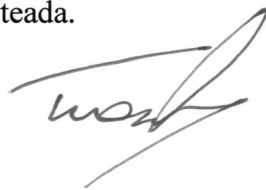
27. aprill 2016 nr 60

Äigrumäe külas, kinnistu Männikusalu
detailplaneeringu algatamine,
lähteseisukohtade kinnitamine ja
keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist planeerida eramaale kehtiva Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu (Üldplaneering) kohane avalikult kasutatav tee ja tänava maa krunt (LT) juurdepääsuks loodepoolsetele elamualadele ja selle hüvitiseks muuta osaliselt Üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve haljasala maast (H) osaliselt väikeelamute maaks (EV), perspektiivsest teest põhja poole jäävale Üldplaneeringu kohase väikeelamu reservmaaga idast piirnevale alale, ligikaudse suurusega 7800 m². Detailplaneeringuga jagatakse 20,78 ha suurune kinnistu viieks üksuseks, millest üks on tee- ja tänavamaa kasutamise sihtotstarbega krunt, kaks üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krundi ja kaks loodusliku maa kasutamise sihtotstarbega krundi. Ehitusõigus määratakse üksnes tee- ja tänavamaa kasutamise sihtotstarbega krundile, väikeelamumaa kruntidele ehitusõigust käesoleva detailplaneeringuga ei määrata, nendele ehitusõiguse määramiseks tuleb koostada uus detailplaneering. Käesoleva otsusega algatatakse detailplaneering on üldplaneeringut osaliselt muutev, detailplaneeringuga lahendatakse planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1, 3, 4, 5, 7, 12, 13, 17 ja 20 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, 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 muudab vähesel määral Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringut ja üldplaneeringu teemaplaneeringut „Rohevõrgustik ja miljöövärtuslikud alad“, kuivõrd aga elamute ehitamiseks ehitusõigust käesoleva detailplaneeringuga ei määrata, ei kaasne ka detailplaneeringu ellurakendamisega 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. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus üksnes teele, mis on üldplaneeringu kohane ja mille rajamisega kaasnevat mõju on hinnatud Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise raames. Täpsemad keskkonnatingimused kavandatu elluviimiseks määratakse detailplaneeringuga ning eeltoodule tuginedes ei viida läbi eraldi KSH eelhindamist KSH menetluse algatamise üle otsustamiseks.

Detailplaneeringu koostamine toimub valla huvides ja selle koostamist rahastab vald. Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algataja ja kehtestaja on Viimsi Vallavolikogu (Nelgi tee 1, Viimsi alevik), koostamise korraldaja on Viimsi Vallavalitsus (Nelgi tee 1, Viimsi alevik), koostaja pole algatamise hetkel teada.



Enne detailplaneeringu algatamist on Männikusalu kinnistu omanikega sõlmitud notariaalne eelleping Männikusalu kinnistu jagamisel moodustatava transpordimaa ligikaudse pindalaga 5640 m² tasuta omandamiseks vallale – sõlmitud Tallinna notar Robert Kimmel'i notaribüroos 26.04.2016, registri number 2745, registreeritud valla notariaallepingute registris 26.04.2016 numbriga 2-10.2/18).

Arvestades eeltoodut ja juhindudes planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1 ja 10, § 125 lõigetest 2 ja 3, § 128 lõikest 1 ning § 142 lõike 1 punktist 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 31 punktist 1, § 35 lõigetest 3 ja 5 ning lähtudes vallavalitsuse ettepanekust ja planeeritava kinnisasja omanike nõusolekust, Viimsi Vallavolikogu

otsustab:

1. Algatada detailplaneering Äigrumäe külas kinnistul Männikusalu, Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe osaliseks muutmiseks haljasala maast väikeelamu maaks, kinnistu jagamiseks viieks üksuseks, milledest üks on tee- ja tänavamaa kasutamise sihtotstarbega krunt, kaks üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krundi ja kaks loodusliku maa kasutamise sihtotstarbega krundi ning tee- ja tänavamaa kasutamise sihtotstarbega krundi ehitusõiguse määramiseks kaasaegsetele nõuetele vastava sõidu- ja kergliiklustee ehitamiseks.
2. Kinnitada planeeringu lähteseisukohad vastavalt otsuse lisale 1.
3. Mitte alkatada keskkonnamõju strateegilist hindamist kinnistu Männikusalu detailplaneeringule.
4. Otsuse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses (Nelgi tee 1, Viimsi alevik).
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
6. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

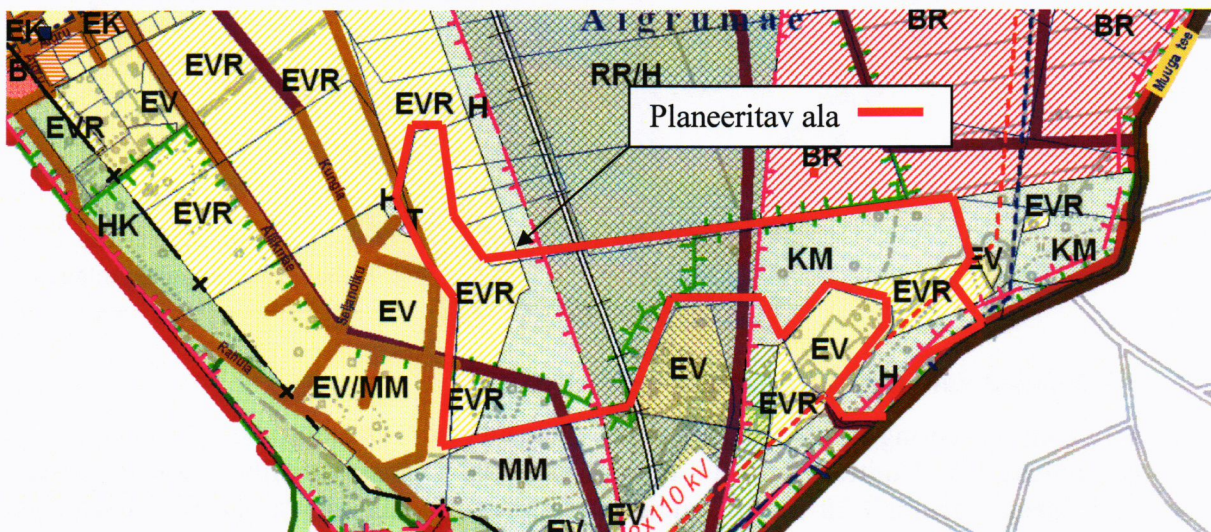


Toomas Tõniste
Vallavolikogu esimees

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritav kinnistu on 20,78 ha suurune eramaa, mis asub kahe küla – Äigrumäe küla ja Muuga küla – territooriumil. Planeeritavast teest ca 300 meetrit edelasse jääb Pärnamäe maasäär. Planeeritav ala on reljeefilt suhteliselt ühtlane, kuid on kohati liigniiske. Maa-ala on hoonestamata, osaliselt kaetud kõrghaljastusega, osaliselt looduslik rohumaaga. Planeeritav ala piirneb kinnistutega Käära, Aadu, Roosimäe, Oiusöödi, Ees-Oiusöödi, Kadaka, Reinu, Vesiniidu 2, Muuga tee 27, Muuga tee, Muuga tee 25, Muuga tee 23, Muugate 21, Allikmäe tee ja lõunast reformimata riigimaaga (riigi reservmaa piiriettepanekutega AT0702090068 ja AT0702090066). Planeeritava ala asukoht on piiritletud alloleval kaardil punase kontuuriga:



2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on territooriumi kruntideks jaotamine, tee- ja tänavamaa kasutamise sihtotstarbega krundi ehitusõiguse määramine sõidutee ja kergliiklustee ehitamiseks ning maa-ala tehnovõrkudega varustamiseks.

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 124 lõigete 1 ja 10, § 125 lõigete 2 ja 3, § 128 lõike 1 ning § 142 lõike 1 punkti 1 alusel, kehtiva Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu osaliseks muutmiseks osaliselt haljasala maast väikeelamumaaks.

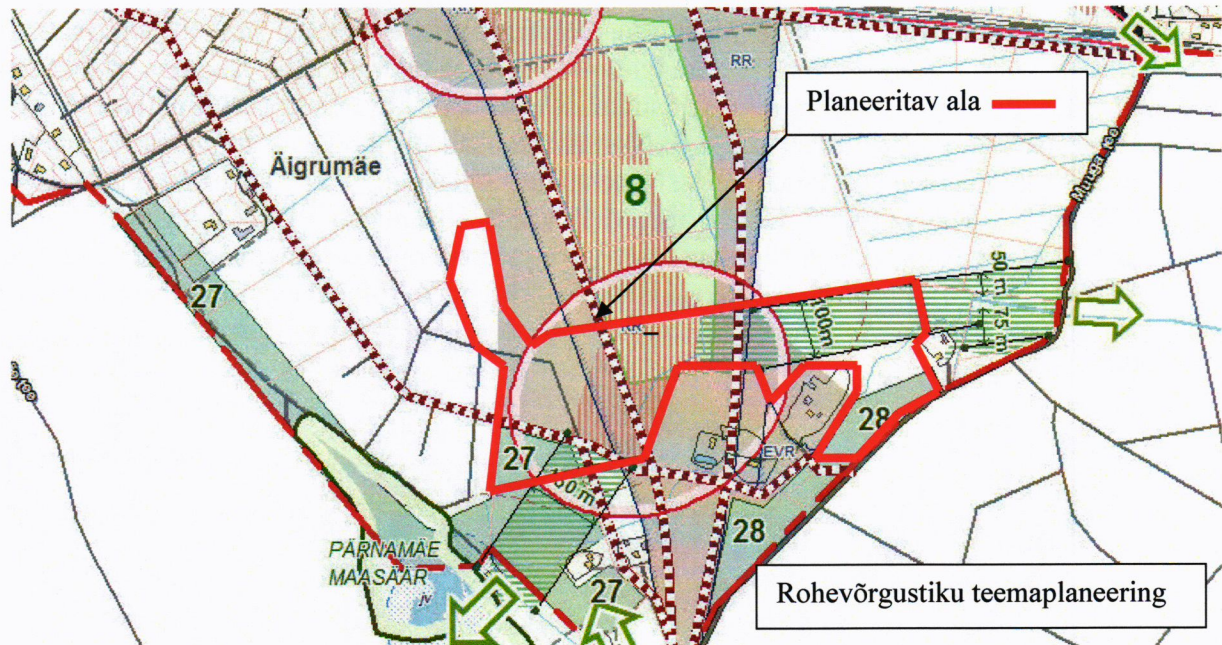
3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, tee- ja tänavamaa kasutamise sihtotstarbega krundi ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude ja muude rajatiste asukoha määramine, liikluskorralduse määramine, ehitiste ehituslike tingimuste määramine, ehitiste kujunduslike tingimuste määramine, haljastuse ja heakorrasuse põhimõtete määramine, vajadusel kujade määramine, kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine, keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine, servituutide seadmine ja planeeringuala teede avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine.

4. Vastavus üldplaneeringule:

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe osaliseks muutmiseks haljasala maast väikeelamumaaks ligikaudu 7800 m² suurusel maa-alal, üldplaneeringuga kavandatud väikeelamu reservmaa laiendamiseks.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“ osaliseks muutmiseks, kuivõrd elamumaa kasutamise sihtotstarbega krunt planeeritakse osaliselt puhveralale.



5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

5.1 Detailplaneering, mis koostatakse ehitusõiguse määramiseks teemaale, koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui 1 aasta vanusele topo-geodeetilisele alusplaanile, samuti mõõdistada vähemalt 20 meetri laiune ala väljaspool planeeritava ala piiri. Ülejäänud osas, kus toimub ainult maa-ala kruntimine ja millele ehitusõigust ei määrata, pole topo-geodeetiline mõõdistus vajalik ning alusplaan võib olla ka väiksemas mõõtkavas.

5.2 Detailplaneeringuga jaotatakse maa-ala järgmisteks kruntideks: üks tee- ja tänavamaa kasutamise sihtotstarbega krunt, kaks üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krunti ja kaks loodusliku maa kasutamise sihtotstarbega krunti.

5.3 Detailplaneeringuga määrata tee- ja tänavamaa kasutamise sihtotstarbega krundi ehitusõigus ligikaudu 235 meetri pikkuse sõidutee ja kergliiklustee ehitamiseks, vastavalt üldplaneeringuga kavandatud asukohta, teemaa lausega 24,0 meetrit.

5.4 Tee planeerimisel arvestada järgnevaid parameetreid: sõidutee katendi laius on 6,0 meetrit, kergliiklustee laius minimaalselt 2,5 meetrit, eraldades selle minimaalselt 3,0 meetri laiuse haljasribaga.

5.5 Tänavavalgustus kavandada soovitavalt LED valgustite baasil.

5.6 Lahendada sademevee ärajuhtimine (maa-alal esineb liigvett).

5.7 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada tugijoonis, põhijoonis tee kohta (võib olla koos tehnoorkudega), kruntide moodustamise plaan ja lisana kontaktvööndi plaan.

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

5.9 Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn ja lisaks *.pdf) ning kehtestamiseks

minimaalselt viies eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema õiges koordinaatsüsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.

5.10 Enne detailplaneeringu kehtestamist peab olema koostöös kinnistu omanikega otsustatud detailplaneeringuga kavandatud tee, avaliku haljastuse ja tehnovõrkude rajamise kohustus ning nende omandikuuluvus.

6. Vajalikud uuringud:

6.1 Topo-geodeetilised uuringud planeeritava tee aluse maa osas, vastavalt lähteülesande punktile 5.1.

6.2 Geoloogiline uuring planeeritava tee aluse maa osas, vastavalt lähteülesande punktile 5.1.

7. Vajalikud kooskõlastused:

7.1 Põhja-Eesti Päästkeskus

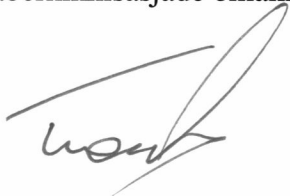
8. Kirjalikud seisukohad:

8.1 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

9. Kaasatavad isikud:

9.1 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

9.2 Naaberkinnisasjade omanikud



Toomas Tõniste
Vallavolikogu esimees