

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

24. jaanuar 2017 nr 51

Naissaarel Väikeheinamaa/Lillängin külas,
kinnistu Liiva detailplaneeringu algatamine
ja lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist määrata 10 411 m² suuruse maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu Liiva krundi kasutamise sihtotstarbeks elamumaa ja määrata krundi ehitusõigus ühe üksikelamu, abihoone ja paadikuuri ehitamiseks. Detailplaneering vastab Naissaare üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas piirkonnas on elamute- ja suvemajade maa-ala, kus mets tuleb säilitada vähemalt 60 % ulatuses krundist, samuti vastab detailplaneering üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (Elamuehituse teemaplaneering) ja Naissaare looduspargi kaitse-eeskirjale (vastu võetud Vabariigi Valitsuse 15.09.2016 määrusega nr 98). Planeeritav ala asub Naissaare üldplaneeringu kohaselt hajaasustuses, kus üldjuhul on ehitusõiguse määramise aluseks projekteerimistingimused, kuid Elamuehituse teemaplaneeringu peatüki 4.4 kohaselt on saartel asuvatel looduskaitse alla jäävatel aladel, kus planeeritav kinnistu asub, elamute, suvilate või abihoonete ehitamise aluseks kehtiv detailplaneering, mistõttu tuleneb detailplaneeringu koostamise kohustus üldplaneeringust.

Detailplaneeringuga määratakse ka tehnovõrkude asukohad, liikluskorralduse põhimõtted ja haljastuse põhimõtteline kujundus. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 12, 17 ja 20 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel täiendada.

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, Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktist 2 ja lähtudes huvitatud isiku Ülo Kasema 29.09.2016 taotlusest (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/5134):

1. Algatada detailplaneering Naissaarel Väikeheinamaa/Lillängin külas kinnistul Liiva, kinnistu sihtotstarbe määramiseks elamumaaks (elamukrundi moodustamiseks) ja krundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone (abihoone ja paadikuur) ehitamiseks, krundile juurdepääsu asukoha määramiseks, liikluskorralduse põhimõtete lahendamiseks ning planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–12, 17 ja 20 sätestatud ülesannete lahendamiseks.
2. Kinnitada planeeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale.

3. 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.
4. Korralduse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
6. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Rein Loik
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristi Tomingas
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala ligikaudne suurus on 10,4 ha ja see asub Naissaare läänerannikul, Väikeheinamaa/Lillängin külas. Planeeritav ala hõlmab maatulundusmaa (M) sihtotstarbega Liiva kinnistut, mis piirneb läänest ja lõunast merega, põhjast maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuga Liivaranna ja idast kinnistuga Sumbergi. Planeeritav maa-ala on hoonestamata, osaliselt võsastunud ning kõrghaljastatud, mille vahele jäävad üksikud liigniiskemad alad. Ajalooliselt jääb planeeritav kinnistu endise Lääne küla asukohale, kus hoonestus paiknes valdavalt piki rannikut planeeringualast lõunas. Tänapäevaks on Lääne küla ajalooline hoonestus valdavalt hävinud ja juurdepääsuteed rohtunud. Lähim ajalooline juurdepääsutee kulgeb üle Liivaranna kinnistu. Kinnistu piiresse jääv rannaala on liivane ja kohati liigendatud, moodustades rannikult väljaulatava neeme. Planeeringuala kagunurgas on ajalooline lautrikoht.

Planeeritava ala asukoht on määratud all oleval Naissaare üldplaneeringu kaardil, piiritletuna punase kontuuriga:



2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on olemasolevale maatulundusmaa (M) sihtotstarbega kinnistule ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu, ühe abihoone ja ühe paadikuuri rajamiseks. Lisaks määratakse tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse, haljastuse ja heakorralduse põhimõtted, vajadusel vertikaalplaneerimine, krundi asukohast lähtuvalt hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis koos looduslike tingimustega kujundavad ümbritseva keskkonnaga arvestava ruumilise terviklahenduse, ja määratakse kinnistule juurdepääsu tagamiseks läbi naaberkinnisasja tee kasutamise tingimused.

Vastavalt üldplaneeringule tuleb Naissaarel kõikidele hoonetele ja rajatistele ehitusõiguse määramiseks nii hajaasustuses kui ka kaitsealal koostada detailplaneering.

Kogu Naissaare territoorium on määratud Naissaare looduspargi alaks, kus kehtiva kaitseeeskirja¹ järgi paikneb planeeringuala Väikeheinamaa küla piiranguvööndis ning osaliselt ehituskeeluvööndis. Looduspargi alal tuleb ehitusõiguse määramisel arvestada kaitseala valitseja

¹ Naissaare looduspargi kaitse-eeskirj. <https://www.riigiteataja.ee/akt/120092016010>

(Keskkonnaameti) nõusolekuga. Üldplaneeringu teemaplaneeringu *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*. järgi tuleb kaitsealale elamute kavandamiseks koostada detailplaneering.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritavale maa-alale 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:

Planeeringuga kavandatu vastab Naissaare üldplaneeringu järgsele maakasutusule, mille järgi on planeeritavale kinnistule lubatud ühe eluhoone ja mitme abihoone kavandamine. Naissaare üldplaneeringu kohaselt on taotletava planeeringuala maakasutuse juhtsihtotstarbeks elamumaa. Üldplaneeringuga on Väikeheinamaa külas ehituskeeluvööndi ulatus vastavalt ranna- ja kaitseeadusele määratud 200 meetrit, kuid vastavalt Naissaare looduspargi kaitse-eeskirja § 3 punktile 2 on Väikeheinamaa külas ranna ehituskeeluvööndi laiuks 50 meetrit, mida loetakse alates põhikaardile kantud rannaastangu servast.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringu *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*. kohasele eluhoone valiku tingimustele, mille kohaselt peavad kõik elamud Viimsi vallas paiknema üldplaneeringuga määratud elamumaal.

5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

5.1 Vastuvõtmiseks esitatav 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 Planeerimisel arvestada üldplaneeringu teemaplaneeringu *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*. nõudeid (leitav valla kodulehelt: http://www.viimsivald.ee/public/ww_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf).

5.3 Planeeringualasse kuulub Liiva kinnistu (89001:001:0041).

5.4 Maa-alale on lubatud moodustada üks üksikelamu maa sihtotstarbega (EP) krunt ehitusõiguse määramiseks ühe kahekorruselise (1+katusekorrus) üksikelamu ja ühekorruselise abihoone ja paadikuuri ehitamiseks.

5.5 Üksikelamu suurim lubatud kõrgus on 7,0 meetrit ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist, abihoonetel kuni 5,0 meetrit. Põhihoone (üksikelamu) hoonetusala kaugus naaberkrundi piiridest määrata 7,5 meetrit. Abihoonete määramisel lähemale kui 5 meetrit krundi piirist, esitada naaberkinnistu omaniku kirjalik nõusolek. Hoonete lubatud ehitusalune pind on kuni 200 m², millest põhihoone võib olla kuni 100 m² ja abihoone kuni 30 m². Paadikuuri kavandamisel ehituskeeluvööndisse on vajalik Keskkonnaameti nõusolek.

5.6 Hoonetusalade ja hoonete asukoha valikul tuleb arvestada Naissaare looduspargi kaitsekorrast² tulenevate piirangute ja eristustega, sh kavandada hooned väljapoole ehituskeeluvööndit ajaloolistele hoonetuskohtadele ja teha koostööd Keskkonnaametiga.

5.7 Hoone arhitektuursete tingimuste määramisel arvestada sobivust ehitatud keskkonda. Uute hoonete paigutamisel krundile lähtuda väärtuslikust kõrghaljastusest, rannaastangu servast, naaberkrundidel asuvate hoonete ja perspektiivse sõidutee kaugusest ning muudest krundi eripäradest. Hoonete asukoha valikul tuleb arvestada, et Väikeheinamaa külas loetakse ehituskeeluvööndi laiuseks 50 meetrit, mida hakatakse lugema alates põhikaardile kantud rannaastangu servast.

5.8 Säilitada tuleb maksimaalselt olemasolev väärtuslik kõrghaljastus.

5.9 Krundi juurdepääsu lahendamisel kasutada planeeringualast põhjas paiknevat ajaloolist teekoridori.

5.10 Parkimine lahendada krundisisiselt.

5.11 Detailplaneeringuga määrata krundi haljastuse põhimõtteline lahendus. Maapinna üldise kõrguse muutmine pole lubatud, vajadusel võib üksnes vähimal vajalikul määral vahetult hoonete alla jäävatel krundi osadel. Vajadusel esitada detailplaneeringu koosseisus vertikaalplaneerimise joonis.

5.12 Detailplaneeringuga määrata tingimused krundi piirdeaia asukohale, materjali(de)le ja tihedusele. Piire ei tohi olla läbipaistmatu, piirdeaia suurim lubatud kõrgus on 1,2 meetrit. Piirdeaia rajamine on lubatud kuni ehituskeeluvööndini. Võimaldada vaba liikumine 4 meetri ulatuses rannaastangu servast.

5.13 Tehniline taristu (vesi, elekter, kanalisatsioon, side) tuleb rajada omaniku poolt. Elektri tootmiseks eelistada päikesepaneele.

5.14 Lahendada sademevee ärajuhtimine. Kraavitamisel on lubatud vaid ajalooliste kuivenduskraavide taastamine.

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

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

5.17 Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paberikandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn, avalikustamiseks *.pdf) ning kehtestamiseks minimaalselt viies eksemplaris paberikandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema L-EST-koordinaatsüsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.

² Naissaare looduspargi kaitse-eeskiri. <https://www.riigiteataja.ee/akt/120092016010>

6. Vajalikud uuringud:

- 6.1 Topo-geodeetilised uuringud
- 6.2 Dendroloogiline uuring

7. Vajalikud koostööstused:

- 7.1 Põhja-Eesti Päästkeskus
- 7.2 Keskkonnaamet

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 Naaberkinnisasjade omanikud