

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

31. jaanuar 2017 nr 72

Randvere külas, kinnistu Kibuvitsa tee 6
detailplaneeringu algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, jagada 2 949 m² suurune kinnistu kaheks üksikelamukrundiks ja määrata krundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks. Detailplaneering vastab üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas asukohas on väikeelamute maa, samuti vastab detailplaneering üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“, mille kohaselt on planeeritavas piirkonnas krundi vähim lubatud suurus 1200 m². Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.“, kuivõrd ei jää rohevõrgustiku aladele, küll aga piirneb planeeringuala Randvere kirikuaiaga, mis on riiklik ajaloomälestis (reg nr 14428), kuid planeeritavale kinnistule mälestise kaitsevöönd ei ulatu. Planeeritav ala asub kompaktse asustusega territooriumil (tiheasustuses), kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering.

Detailplaneeringuga määratakse lisaks hoonete ehitusõigusele ka tehnovõrkude asukohad, haljastuse põhimõtteline kujundus ja liikluskorralduse põhimõtted. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11, 12, 17 ja 20 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel asjaolude täpsustumisel 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 detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku kinnistu omaniku Margi Orgmetsa 02.05.2016 taotlusest (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/2154):

1. Algatada detailplaneering Randvere külas kinnistul Kibuvitsa tee 6, kinnistu jagamiseks kaheks üksikelamukrundiks ja krundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks, krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtete lahendamiseks, 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. 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 suurus on ligikaudu 0,3 ha ja see paikneb Randvere külas, väljakujunenud mereäärses elamupiirkonnas. Naaberkinnistud on valdavalt hoonestatud 1-2 korruseliste üksikelamutega. Kinnistu piirneb idast Kibuvitsa tee põikteega ja lõunast Randvere kiriku (kinnismälestis nr 21535) ja kirikuaiaga (kinnismälestis nr 14428). Kinnistul paikneb üks elamu ja majandushoone ning kaks abihoonet. Juurdepääs kinnistule toimub asfaltkattega Kibuvitsa teelt. Kõrghaljastus kinnistul koosneb valdavalt üksikutest vilja- ja okaspuudest. Kinnistu idapiiri ääristab kogu pikkuses kuusehekk, mis paikneb valdavalt valla teemaal. Planeeritava ala vahetus läheduses, Viimsi-Randvere tee ääres, paikneb lasteaed. Planeeritava ala asukoht on piiritletud punase joonega alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil.



2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on olemasoleva kinnistu jagamine kaheks üksikelamu maa (EP) sihtotstarbega krundiks ning olemasoleva majandushoone kavandamine üksikelamuks. Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobituses kujundavad naaberkinnistustega ruumilise terviklahenduse. Samuti määratakse hoonestusalad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted, ning haljastuse ja heakorralduse põhimõtted.

Vastavalt Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringule *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine*. Elamuehituse põhimõtted saab väikeelamukrundile kavandada vaid ühe elamu ning *Elamuehituse piirkondade* jaotuse järgi määrata planeeritavale alale elamukrundide suuruseks minimaalselt 1200 m². Krundid asuvad Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasel tiheasustusalal, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

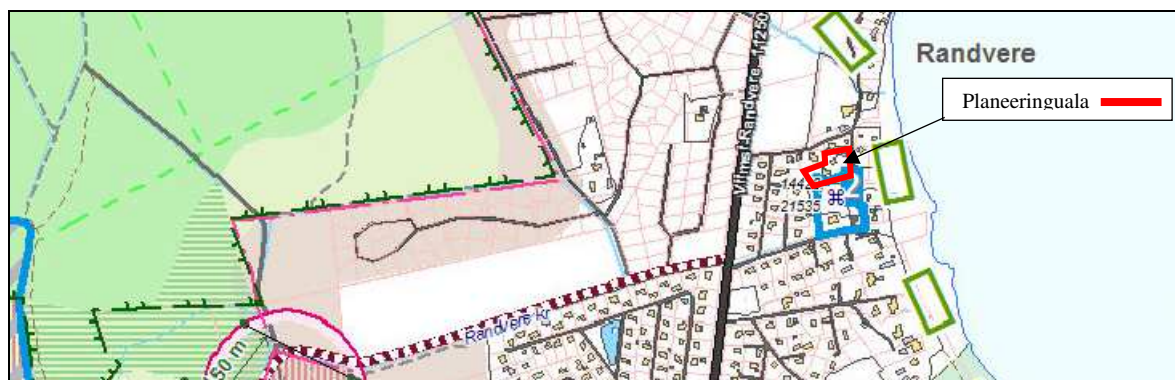
Detailplaneeringu koostamise ülesanne on krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;

müra- vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmine; eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine, muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

4. Vastavus üldplaneeringule:

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala väikeelamute maal (EV). Detailplaneeringuga kavandatav lahendus ei näe ette antud maa-ala sihtotstarbe muutmist.

Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik* järgi piirneb planeeritav ala lõunast miljööväärtusliku alaga – Randvere kirik ja kalmistu. Kinnismälestiste Randvere kirik ja kalmistu kaitsevöönd ei ulatu planeeritavale alale. Planeeringuala ei paikne roheline võrgustiku alal.



5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

5.1 Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui 1 aasta vanusele topo-geodeetilisele alusplaanile, mõõdistada vähemalt 20 meetri laiune ala väljaspool planeeritava ala piiri. 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. 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 Planeeringu koostamisel tuleb arvestada üldplaneeringu teemaplaneeringu *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*. (leitav valla kodulehelt: http://www.viimsivald.ee/public/wv/vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf) nõudeid. Detailplaneeringuga tagada hoone kõrgetasemeline arhitektuurne kvaliteet ja esteetiline väljanägemine, samuti arvestada sobivust ümbritsevasse keskkonda.

5.3 Planeeringualasse kuulub Kibuvitsa tee 6 (89001:010:1750) kinnistu.

5.4 Maa-alale on lubatud moodustada kaks üksikelamu krunti. Elamukrundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe üksikelamu (kuni kahekorruselise) ja kuni kahe ühekorruselise abihoone ehitamiseks.

5.5 Kruntide suurim lubatud täisehituse protsent on kuni 20%, minimaalne lubatud uue krundi suurus on 1200 m². Uue üksikelamu maksimaalne kõrgus võib olla kuni 8,5 m ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist, abihoonetel kuni 5,0 meetrit. Hoonestusala kaugus

naaberkrundi piiridest määrata minimaalselt 7,5 meetrit. Hoonestusala kauguse määramisel teedest arvestada naaberkrundil asuvate hoonete ehitusjooni.

5.6 Hoone arhitektuursete tingimuste määramisel lähtuda kontaktvööndi hoonestuse eripärast, olemasolevast kõrghaljastusest, naaberkrundidel asuvate hoonete kaugusest ja muudest krundi iseärasustest. Hoone arhitektuurse sobivuse hindamisel naaberkinnistul paikneva Randvere kiriku ja kirikuaiaga tuleb arvestada *Viimsi valla teemaplaneeringu Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustiku* teemaplaneeringus toodud maakasutus- ja ehitustingimustega.

5.7 Juurdepääsud kruntidele kavandada Kibuvitsa teelt ja/või Kibuvitsa tee põikteelt.

5.8 Parkimine lahendada krundisisiselt.

5.9 Lahendada sademevee ära juhtimine.

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

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

5.1 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt kontaktvööndi analüüs, tugiplaani, põhijoonis ja tehnoorkude joonis (M 1:500), haljastuse lahendus (võib olla põhijoonisel), vajadusel vertikaalplaneerimise joonis.

5.2 Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn) ning kehtestamiseks minimaalselt viies eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema LS-koordinaatsüsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.

5.3 Planeeringu vormistamisel kasutada ruumilise planeerimise leppemärke (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Siseministeeriumi kodulehelt: <https://www.siseministeerium.ee/et/tegevusvaldkond/ruumiline-planeerimine>.

5.4 Enne detailplaneeringu kehtestamist peab olema otsustatud detailplaneeringuga kavandatud juurdepääsutee, avaliku haljastuse ja tehnoorkude rajamise kohustus ning nende omandikuuluvus.

6. Vajalikud uuringud:

6.1 Topo-geodeetiline uuring

6.2 Maapinna radoonisisalduse uuring

7. Vajalikud koostööstused:

7.1 Põhja-Eesti Päästkeskus

8. Kirjalikud seisukohad:

8.1 Planeeringuala kinnisasja omanikud

8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnoorkude valdajad

9. Kaasatavad isikud:

9.1 Planeeringuala kinnisasjade omanikud

9.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnoorkude valdajad

9.3 Naaberkinnisasjade omanikud