

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

31. jaanuar 2017 nr 73

Rohuneeme külas, kinnistu Madikse
detailplaneeringu algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneering koostatakse eesmärgiga, määrata 1344 m² suurusele maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusele üksikelamu maa kasutamise sihtotstarve ja ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe 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 planeeritava krundi vähim lubatud suurus 1200 m². Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.“, kuivõrd ei jää rohevõrgustiku aladele. 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, juurdepääs krundile 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 Lesaar OÜ esindaja Anti Lehiste 09.09.2016 taotlusest (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/4588):

1. Algatada detailplaneering Rohuneeme külas kinnistul Madikse, krundi kasutamise sihtotstarbe määramiseks üksikelamu jaoks ja ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja ühe 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

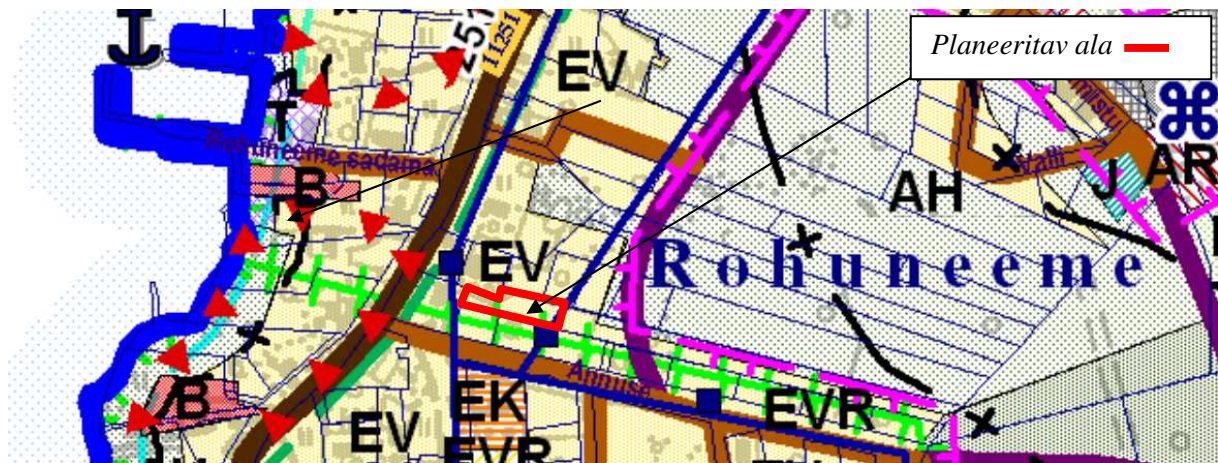
/allkirjastatud digitaalselt/

Kristi Tomingas
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala suurus on 1334 m² ning see asub valla loodeosas, Rohuneeme külas. Planeeritav ala hõlmab maatulundusmaa sihtotstarbega Madikse kinnistut (89001:003:1963), piirnedes elamumaa kinnistutega. Planeeritaval kinnistul paikneb kasutusest väljas ehitis, mis on amortiseerunud ja määratakse lammutamisele. Juurdepääs planeeritavale kinnistule on tagatud Annuse teelt servituudiga läbi Viikingi tee 7, Vanani 2, Viikingi tee 3, Viikingi tee 4 kinnistute väljaehitamisel. Planeeringuala on osaliselt kõrghaljastatud ning ala lääneosas paikneb tiik. Planeeritava ala maapinna reljeef on tasane, abs. kõrgused jäävad vahemikku 6.24 kuni 7.35. Planeeritava ala asukoht on määratud alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil, piiritletuna punase kontuuriga:



2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu maatulundusmaa sihtotstarbe muutmine üksikelamu maaks (EP) ja ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks. 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 heakorrastuse põhimõtted.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu järgselt paikneb planeeringuala tiheasustusosalal, kus ehitusõiguse määramisel on detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 125 lõike 2 alusel, Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*. elluviimiseks.

Madikse maaüksusel kehtib Annuse tee 5, Annuse III, Annuse tee 7,9,11,13,15 ja Madikse maaüksuste detailplaneering, millega määrati moodustatud kruntide ehitusõigus üksikelamute ehitamiseks. Detailplaneeringu kehtestamise järgselt jäeti Madikse mü sihtotstarve maatulundusmaast elamumaaks muutmata, kuna puudus kokkulepe Madikse kinnistule juurdepääsutee rajamise osas läbi Viikingi tee 1, Vanani 2, Viikingi tee 3 ja 4 kinnistute.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

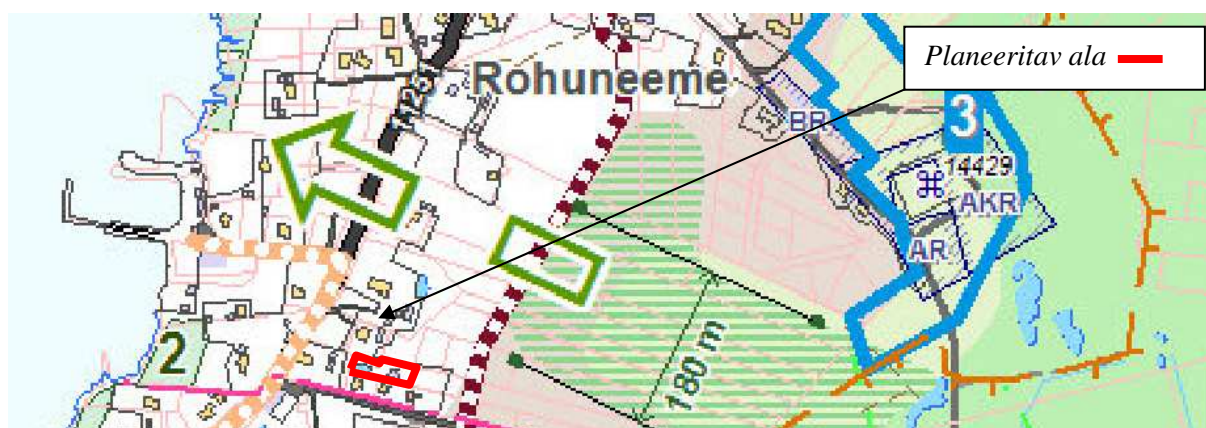
Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine; krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja –rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede 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 seadmine ja 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 Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas piirkonnas on väikeelamute maa (EV).

Detailplaneeringus arvestatakse üldplaneeringu teemaplaneeringu *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.* tingimusi. Piirkonna üksikelamukrundi minimaalne lubatud suurus on 1200 m².

Detailplaneering ei ole vastuolus üldplaneeringu teemaplaneeringuga *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik*. Planeeringuala ei paikne rohelise võrgustiku alal.



Rohevõrgustiku teemaplaneering

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 Planeeringualasse kuulub Madikse kinnistu (89001:003:1963).

5.3 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).

5.4 Elamukrundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe kuni kahekorruselise üksikelamu ja ühe ühekorruselise abihoone ehitamiseks.

5.5 Kruntide suurim lubatud täisehituse protsent on 20%. Üksikelamu maksimaalne kõrgus võib olla kuni 8,5 m ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist, abihoonetel kuni 5,0 meetrit. Hoonestusala kauguse määramisel tuleb tagada nõuetele vastav ehitise tuleohutuskuja naaberhoonete suhtes. Tulenevalt krundi konfiguratsioonist, et tegemist on kitsa pikliku krundiga, ei kohandata antud krundile üldplaneeringu teemaplaneeringu *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.* tingimust, et põhihoone kaugus krundipiirist peab olema vähemalt 7,5 m.

5.6 Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel arvestada sobivust ehitatud keskkonda. Hoonete paigutamisel krundile lähtuda väärtuslikust kõrghaljastusest, naaberkrundidel asuvate hoonete kaugusest ja muudest krundi eripäradest.

5.7 Krundi juurdepääs lahendada Annuse teelt servituudiga läbi Viikingi tee 7, Vanani 2, Viikingi tee 3, Viikingi tee 4 kinnistute.

5.8 Parkimine lahendada krundisisesealt. Avalikule teemaale ei ole lubatud parkimiskohti planeerida.

5.9 Detailplaneeringuga määrata tingimused krundi piirdeaia asukohale, materjali(de)le ja tihedusele, tagades tänavaruumi homogeense väljanägemise. Piire peab olema läbipaistev, suurima lubatud kõrgusega kuni 1,5 meetrit.

5.10 Detailplaneeringuga määrata haljastuse põhimõtteline lahendus.

5.11 Olemasoleva maapinna üldist kõrgust ei ole lubatud muuta.

5.12 Lahendada sademevee ärajuhtimine.

5.13 Planeeringus näha ette müra leevendavad meetmed hoone projekteerimisel.

5.14 Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgeenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne üksikelamu projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni hoonesse sisseimbumise tõkestamiseks.

5.15 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt tugiplaan, põhijoonis ja tehnovrkude joonis (M 1:500), liikluskorralduse lahendus, haljastuse lahendus (s.h säilitatavad puud) võib olla põhijoonisel.

5.16 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>.

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

6. Vajalikud uuringud:

6.1 Topo-geodeetiline uuring

6.2 Maapinna radoonisisalduse uuring

7. Vajalikud kooskõlastused:

7.1 Põhja-Eesti Päästkeskus

8. Kirjalikud seisukohad:

8.1 Planeeringuala kinnisasja omanik

8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

9. Kaasatavad isikud:

9.1 Planeeringuala kinnisasja omanik

9.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

9.3 Naaberkinnisasjade omanikud