

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

31. jaanuar 2017 nr 74

Haabneeme alevikus, kinnistu Kasemetsa tee 6 detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, jagada 3 499 m² suurune üksikelamukrunt kaheks ja määrata moodustatavatele kruntidele 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 planeeritava krundi vähim lubatud suurus 1200 m². Detailplaneeringu eesmärk ei ole teoreetiliselt kooskõlas üldplaneeringu teemaplaneeringuga *Miljöväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.* (edaspidi Teemaplaneering), kuivõrd planeeritav ala jääb osaliselt rohevõrgustiku koridori arengusuuna alale, kuid arvestades, et planeeringuala puhul on tegu enne Teemaplaneeringu jõustumist väljaehitatud elurajooniga, pole praktikas rohekoridori konstrueerimine antud asumis enam võimalik. Samuti katab planeeritavat ala Teemaplaneeringu kohane puhverala, kuid sellega ei kaasne otseselt piiravat mõju, kuivõrd Teemaplaneeringus on sätestatud, et rohevõrgustiku puhveraladel on eelistatud ja lubatud väikeelamute rajamine hoonestamiseks ettenähtud aladel ja vastavalt kehtivale teemaplaneeringule *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.* ja *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule.* 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 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 Ene Kase (Kask) 22.06.2016 taotlusest (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/3152):

1. Algatada detailplaneering Haabneeme alevikus kinnistul Kasemetsa tee 6, elamumaa sihtotstarbega kinnistu jagamiseks kaheks üksikelamu maa kasutamise sihtotstarbega

krundiks, krundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks, krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtete lahendamiseks, juurdepääsu tingimuste määramiseks ja planeerimiseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11, 12, 17 ja 20 sätestatud ülesannete lahendamiseks.

2. Kinnitada planeeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale.
3. Koosõlastatud 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 teatavastegemisest.
6. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Rein Loik
vallavanem

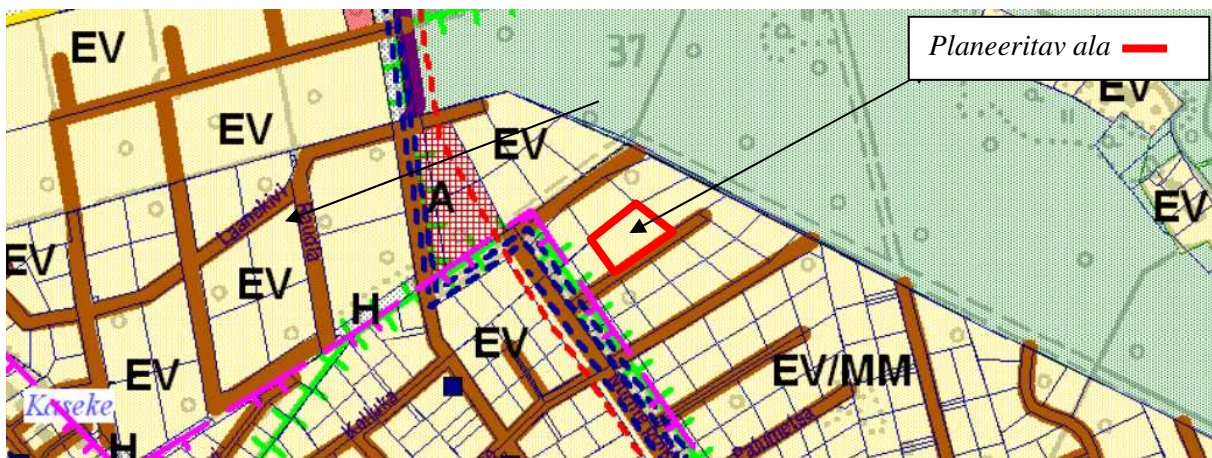
/allkirjastatud digitaalselt/

Kristi Tomingas
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritav ala suurusega 3 449 m² asub Haabneeme alevikus. Planeeritav ala hõlmab elamumaa sihtotstarbega Kasemetsa tee 6 kinnistut (89001:010:1869), paiknedes väljakujunenud elumupiirkonnas. Planeeritav kinnistu on hoonestamata, kõrghaljastus puudub. Juurdepääs planeeritavale kinnistule on olemas Kasemetsa teelt. Planeeritava ala maapinna reljeef on tasane, abs. kõrgused jäävad vahemikku 6.16 kuni 6.51. 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 jagamine kaheks üksikelamu maa (EP) sihtotstarbega krundiks ja kruntidele ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone rajamiseks. 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.

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

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

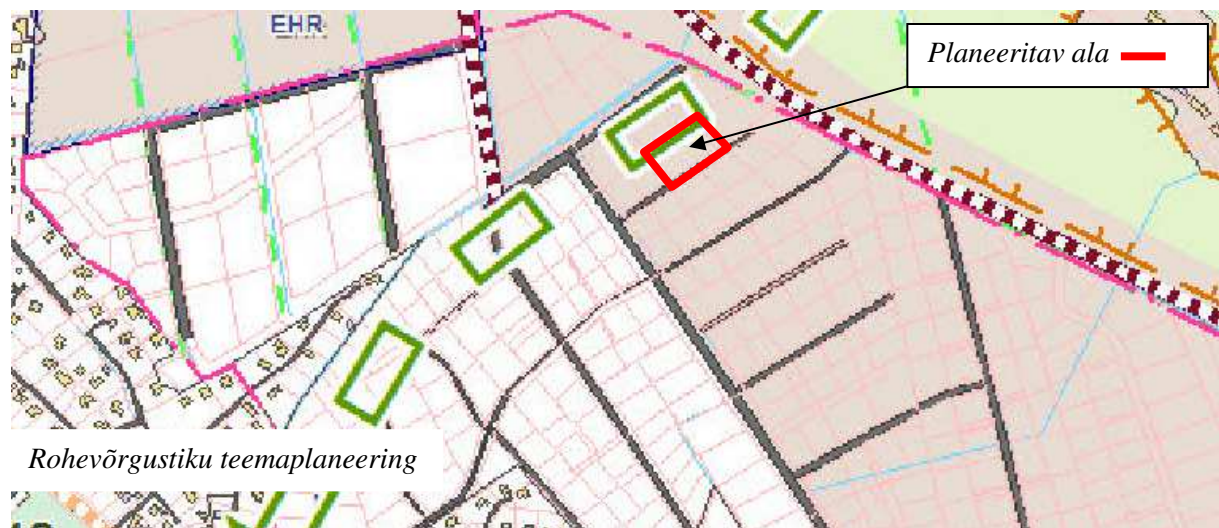
seadmise vajaduse märkimine, muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

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 on vastuolus üldplaneeringu teemaplaneeringuga *Miljöväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.* Planeeringuala jääb teemaplaneeringu kohaselt rohevõrgustiku koridori arengusuuna alale (vt allpool skeem). Rohekoridor on rohevõrgustiku tuumalasiid ühendav ribastruktuur, mille eesmärk on perspektiivselt tugevdada rohevõrgustiku erinevate osade sidusust. Planeeringuala naaberkinnistud on aga valdavalt juba elamualadena realiseeritud, mistõttu ei ole reserveeritud rohekoridor juba täna planeeringuala asukohas enam toimiv.



5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

5.1 Vastuvõtmiseks esitatav detailplaneering koostada mitte vanemale kui 1 aasta vanusele topogeodeetilisele 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 Kasemetsa tee 6 kinnistu (89001:010:1869).

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 Elamukruntidele on lubatud määrata ehitusõigus ühe kuni kahekorruselise üksikelamu ja kuni kahe ühekorruseliste abihoone ehitamiseks.

5.5 Kruntide suurim lubatud täisehitus on 20%, uue krundi vähim lubatud suurus on 1200 m². Üksikelamu maksimaalne kõrgus võib olla kuni 8,5 m ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist, abihoonetel kuni 5,0 meetrit. Põhihoone (üksikelamu) kaugus naaberkrundi piiridest määrata minimaalselt 7,5 meetrit. Abihoonete määramisel lähemale kui 5 meetrit krundi piirist, esitada naaberkinnistu omaniku kirjalik nõusolek.

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 Kruntide juurdepääs lahendada Kasemetsa teelt.

5.8 Parkimine lahendada krundisisiselt. 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 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.

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

5.15 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>.

5.16 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