

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

28. märts 2017 nr 213

Tammneeme küla, kinnistu Põldmäe 5
detailplaneeringu algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist muuta Viimsi Vallavolikogu 11.05.2004 otsusega nr 57 kehtestatud *Põldmäe V maaüksuse detailplaneeringut* ja jagada 3 685 m² suurune kinnistu kaheks üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krundiks ja vastavalt planeeringu koostamise käigus väljaselgitatavale vajadusele moodustada krundid ka Lutika alajaamale ning Luhaääre tee ja Tammneeme tee laiendamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringuga elamukrundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks. Detailplaneering vastab üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritaval alal on väikeelamute maa, samuti vastab detailplaneering üldplaneeringu teemaplaneeringule *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.*, mille kohaselt on üksikelamukrundi vähim lubatud suurus käsitletavas piirkonnas 1 500 m². Planeeritav ala asub kompaktse asustusega territooriumil (tiheasustuses), kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering.

Detailplaneeringuga määratakse lisaks tehnovõrkude asukohad, liikluskorralduse põhimõtted ja haljastuse põhimõtteline kujundus. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimiseseaduse § 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 *Planeerimiseseaduse rakendamine Viimsi vallas* § 4 punkti 2 kohaselt vallavalitsus.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimiseseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 125 lõikest 2 ja § 128 lõikest 1, Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 *Planeerimiseseaduse rakendamine Viimsi vallas* § 4 punktist 2 ja lähtudes huvitatud isiku Enary Ventseli 12.01.2017 taotlusest (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/227):

1. Algatada detailplaneering Tammneeme külas kinnistul Põldmäe 5 (89001:003:2230), kinnistu jagamiseks, kahe üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krundi, tee ja tänavamaa kruntide ja vajadusel elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (alajaamale) kasutamise sihtotstarbega kruntide moodustamiseks ning elamukrundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks, kruntidele mahasõitude asukoha määramiseks, liikluskorralduse põhimõtete lahendamiseks ning planeerimiseseaduse § 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. Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmida notariaalne leping detailplaneeringuga moodustatavate tee ja tänavamaa kruntide vallale tasuta üleandmiseks, vastavalt Enary Ventseli 13.02.2017 kirjalikus avalduses väljendatud nõusolekule (registreeritud valla dokumendiregistris 16.02.2017 numbriga 10-10/835).
5. Korralduse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
7. 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

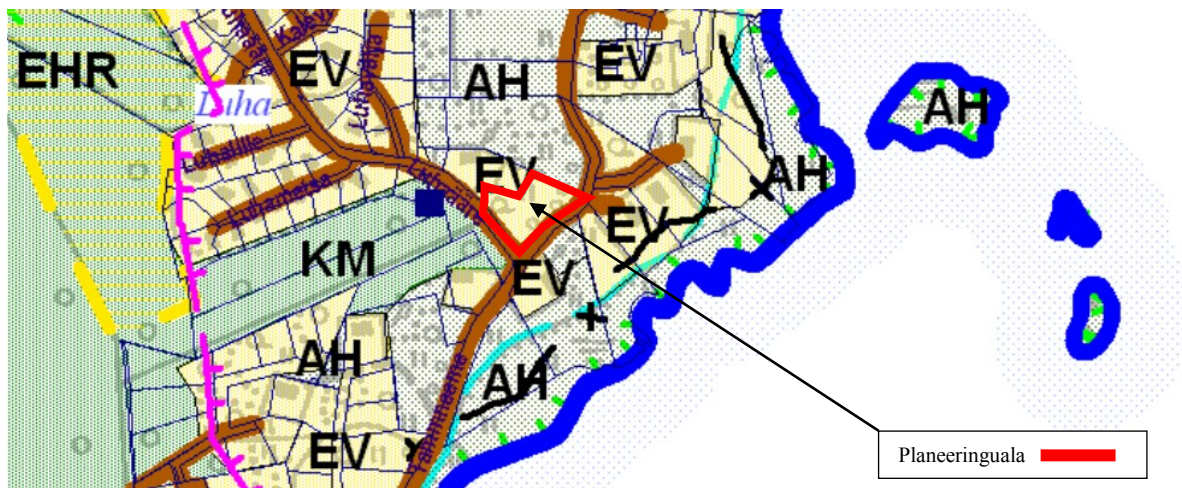
/allkirjastatud digitaalselt/

Merit Renlund
jurist vallasekretäri ülesannetes

LÄHTEÜLESANNE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala suurus on ligikaudu 0,4 ha ja see paikneb Tammneeme külas, väljakujunenud mereäärses elamupiirkonnas. Naaberkinnistud on valdavalt hoonestatud 1-2 korruseliste üksikelamutega. Kinnistu piirneb idast Tammneeme ja lõunast Luhaääre teega. Kinnistu on hoonestamata, vaid ala kagunurgas paikneb ajutise kasutusega abihoone (soojak). Planeeritav ala on osaliselt kõrghaljastatud ja tasase pinnase reljeefiga. Planeeritava ala asukoht on piiritletud punase joonega all oleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil.



2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on olemasoleva kinnistu jagamine kaheks üksikelamu maa (EP) kasutamise sihtotstarbega krundiks. 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.

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 elamukruntide suuruseks minimaalselt 1 500 m². Krundid asuvad Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasel tiheasustusosal, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

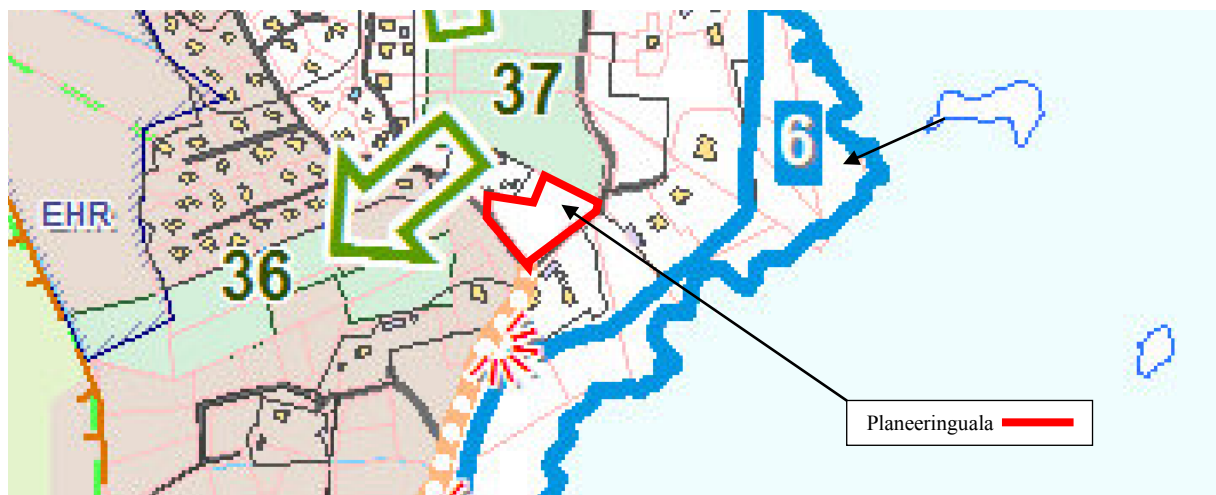
Detailplaneeringu koostamise ülesanne on krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitise 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 planeerimiseseaduse § 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.

Detailplaneering ei ole vastuolus üldplaneeringu teemaplaneeringuga *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik*. Planeeringuala ei paikne rohelise 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 planeerimisametile 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/ww_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf) nõudeid. Detailplaneeringuga tagada hoone kõrgetasemeline arhitektuurne kvaliteet ja esteetiline väljanägemine, samuti arvestada sobivust ümbritsevasse keskkonda.

5.3 Planeeringualasse kuulub Põldmäe 5 (89001:003:2230) kinnistu.

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

5.5 Kruntide suurim lubatud täisehituse protsent on kuni 20%, minimaalne lubatud uue krundi suurus on 1 500 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.

5.7 Juurdepääsud kruntidele kavandada Luhaääre teelt ja Tammneeme teelt.

5.8 Parkimine lahendada krundisisesele.

5.9 Lahendada sademevee ärajuhtimine.

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

5.11 Krundil paiknev Lutika alajaam 160 KVA 100A liita Luhaääre tee kinnistu koosseisu.

5.12 Hoonestusala määramisel tuleb arvestada elektripaigaldise ja Luhaääre tee ning Tammneeme tee kaitsevööndiga.

5.13 Liiklusturvalisuse tagamiseks teha kavandatavast läänepoolsest elamukrundist äralõige Luhaääre ja Tammneeme teemaa kasuks. Vajalikud äralõike parameetrid tuleb täpsustada valla kommunaalametiga.

5.14 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, tugiplaan, põhijoonis ja tehnovõrkude 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 L-EST 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 tehnovõrkude rajamise kohustus ning nende omandikuuluvus.

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 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