

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

28. märts 2017 nr 214

Rohuneeme külas, kinnistu Sadama tee 3
detailplaneeringu algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, jagada 6 846 m² suurune üksikelamukrunt kaheks ja määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks. Samuti soovitakse detailplaneeringuga määrata ehitusõigus olemasoleva lautri pikendusele ja rannakindlustusrajatisele ning lisaks eelnevale tuleb määrata ka avalik juurdepääs kallasrajale. 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 1 200 m². Detailplaneeringu eesmärk ei ole vastuolus ka üldplaneeringu teemaplaneeringuga *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik*, kuivõrd planeeringuala ei jää rohevõrgustiku aladele, samas piirneb haljastuga nr 2. 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 – 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 Peeter Inšakkovi 16.09.2016 taotlusest (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/4803):

1. Algatada detailplaneering Rohuneeme külas, kinnistul Sadama tee 3, elamumaa sihtotstarbega kinnistu jagamiseks ning kahe üksikelamu maa ja ühe tee ja tänavamaa kasutamise sihtotstarbega krundi moodustamiseks, elamukrundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks, krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtete lahendamiseks, krundile juurdepääsu- ja liikluskorralduslike tingimuste määramiseks, ehitusõiguse määramiseks olemasoleva lautri pikendamiseks ja rannakindlustusrajatise ehitamiseks, kallasrajale avaliku juurdepääsu määramiseks 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

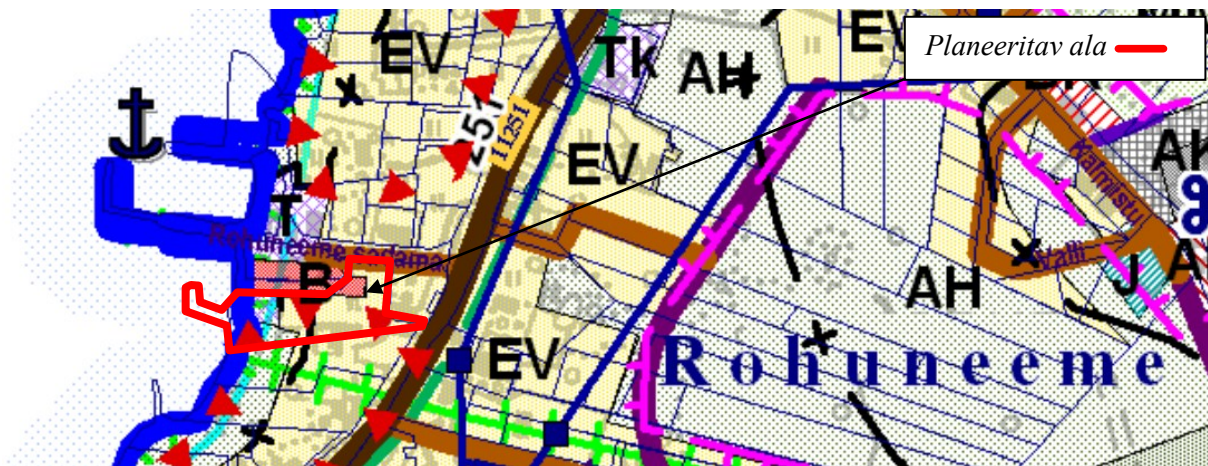
/allkirjastatud digitaalselt/

Merit Renlund
jurist vallasekretäri ülesannetes

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala suurus on 6 846 m² ning see asub Viimsi valla läänerrannikul, Rohuneeme külas, Sadama ja Rohuneeme tee vahetus läheduses, piirnedes lääneküljest vahetult merega ja põhjast Rohuneeme väikesadamaga. Planeeritav ala hõlmab elamumaa sihtotstarbega Sadama tee 3 kinnistut (89001:003:1167) ning osa merealast sh olemasoleva lautrikoha. Kinnistul on olemas üks põhihoone (elamu) ja viis abihoonet. Kinnistu põhjapoolsed piirinaabrid on tootmismaa sihtotstarbega Sadama tee 9 ja Sadama tee 7 kinnistu (sadama ala) ning lõunapoolsed elamumaa sihtotstarbega Rohuneeme tee 109 ja Rohuneeme tee 107a kinnistu. Juurdepääs planeeritavale kinnistule on olemas Sadama teelt. Planeeringuala paikneb osaliselt rannaala ehituskeeluvööndis ja täielikult rannaala piiranguvööndis. Planeeritava ala maapinna reljeef langeb mere suunas, abs. kõrgused jäävad vahemikku 0.09 kuni 3.60. 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 üheks teemaa (LT) krundiks. Mõlemale elamukrundile määratakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone rajamiseks ning merepoolsele elamukrundile ajaloolise lautrikoha taastamiseks ja rannakindlustuse 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, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning servituudi vajadused.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu järgselt paikneb planeeringuala tiheasustusalal, 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.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

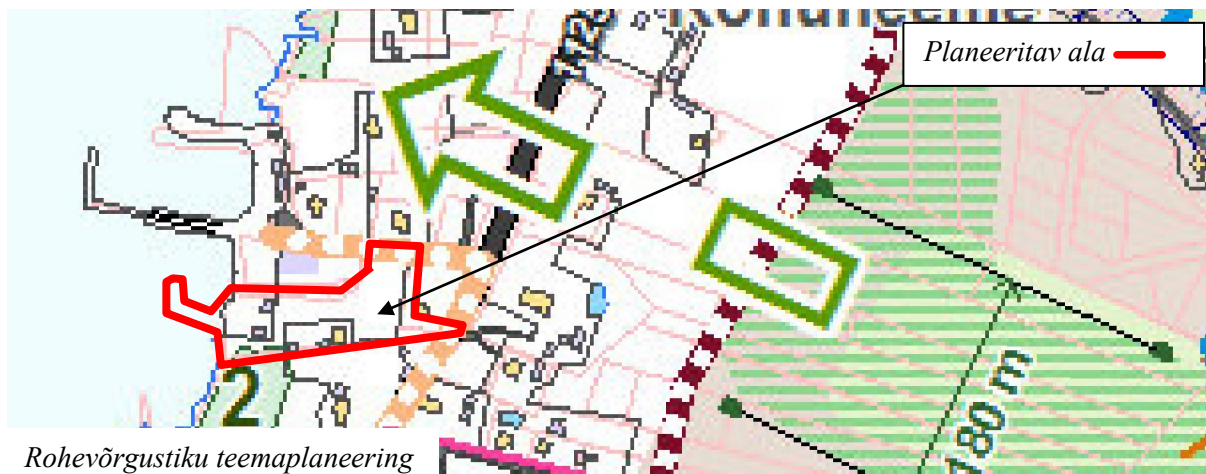
Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine; krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja –rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede 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 insolatsiooni tingimusi 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), kuhu detailplaneering näeb ette üksikelamu maa. Planeeringualasse kaasatud rannaala on vastavalt üldplaneeringule määratud osaliselt tootmis- ja haljasmaaks. Rannaalale on detailplaneeringuga ette nähtud lautrikoht koos kaitsemuuliga (lainemurdja). Rannaala ja hoonestusala vahele on kavandatud rannakindlustus, millest merepoole säilitatakse 10 meetri ulatuses avalik kallasrada.

Detailplaneeringus arvestatakse üldplaneeringu teemaplaneeringu *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.* tingimusi. Piirkonna üksikelamukrundi minimaalne lubatud suurus on 1 200 m².

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



5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

5.1 Vastuvõtmiseks esitav 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 Sadama tee 3 kinnistu (89001:003:1167) ja osaliselt mereala.

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 Maa-alale on lubatud moodustada kaks üksikelamu krunti. Elamukrundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe kuni kahekorruselise üksikelamu ja kuni kahe ühekorruseliste abihoonete ehitamiseks.

5.5 Kruntide suurim lubatud täisehituse protsent on kuni 20%, minimaalne lubatud uue krundi suurus on 1 200 m². 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 asjaolust, et moodustatavad elamukrundid on juba hoonestatud, ei kohandata kavandatavatele kruntidele 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, naaberkruntidel asuvate hoonete kaugusest ja muudest krundi eripäradest.

5.7 Moodustatavatele elamukruntidele lahendada juurdepääsud Sadama teelt ühelt mahasõidult. Detailplaneeringualal moodustatavale tee ja tänavamaa krundile määrata avaliku kasutuse servituut Viimsi valla kasuks.

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. Kallasraja ulatuses piirete rajamine ei ole lubatud. Merepoolne piire määrata rannakindlustusest maa poole, tagades vaba liikumise rannas (vt üldplaneeringu teemaplaneeringu *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*. ptk 4.5 – Mere ääres on soovituslik piirde kaugus tavapärasest veepiirist minimaalselt 25 meetrit).

5.10 Detailplaneeringuga määrata haljastuse põhimõtteline lahendus.

5.11 Lahendada sademevee ärajuhtimine.

5.12 Säilitada mere ja kavandatava rannakindlustuse vahel 10 meetri laiune avalik kallasrada.

5.13 Detailplaneeringuga määrata tingimused rannakindlustuse rajamiseks.

5.14 Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgenenud 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 kontaktvööndi analüüs, tugiplaan, põhijoonis ja tehnoorkude 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 paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn, avalikustamiseks *.pdf) ning kehtestamiseks minimaalselt viies eksemplaris paberkandjal 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
- 7.2 Veeteede Amet
- 7.3 Politsei- ja Piirivalveamet

8. Kirjalikud seisukohad:

- 8.1 Planeeringuala kinnisasja omanik
- 8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnoorkude valdajad

9. Kaasatavad isikud:

- 9.1 Maa-amet
- 9.2 Planeeringuala kinnisasja omanik
- 9.3 Olemasolevate ja planeeritavate tehnoorkude valdajad
- 9.4 Naaberkinnisasjade omanikud