

# VIIMSI VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Viimsi

9. mai 2017 nr 311

Pärnamäe külas, kinnistute Pärnamäe tee 186 ja Pärnamäe tee 188 detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, muuta Viimsi Vallavolikogu 18.01.2011 otsusega nr 6 kehtestatud *Viimsi vald, Pärnamäe küla, Järsaku ja Vainu maaüksuste detailplaneeringut* (Viimsi Valla Arenduskeskus OÜ, töö nr 29-07), liita kaks detailplaneeringu kohast ärimaa kasutamise sihtotstarbega krunti üheks ning määrata moodustatava ärikrundi ehitusõigus ühe viiekorruselise ärihoone püstitamiseks. Detailplaneering on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane – üldplaneeringus on planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarve ärimaa, samas sisaldab detailplaneering vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik*, kuivõrd teemaplaneeringu kohaselt jääb planeeritav ala haljastu nr 24 koosseisu. Arvestades, et planeeringuala on üldplaneeringuga määratud ärimaaks ja sellel kehtib ka vastavat ehitusõigust kajastav detailplaneering, tuleb eelnimetatud vastuolu jätta tähelepanuta. Planeeritav ala paikneb üldplaneeringu kohaselt tihe- ja hajaasustuse piiril, jäädes siiski valdavalt hajaasustusalale.

Kuivõrd 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, § 128 lõikest 1, Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „*Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas*“ § 4 punktist 2 ja lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku Account OÜ esindaja Ivi Schwarzi 13.12.2016 avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris 03.01.2017 numbriga 10-10/6887):

1. Algatada detailplaneering Pärnamäe külas, kinnistutel Pärnamäe tee 186 ja Pärnamäe tee 188, kruntide liitmiseks, ühe väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV) ja kontori- ja büroohoone maa (ÄB) kasutamise sihtotstarbega krundi (katastris ärimaa 100%) moodustamiseks ja ärikrundi ehitusõiguse määramiseks ühe, kuni viiekorruselise ärihoone ehitamiseks, liiklus- ja parkimiskorralduse lahendamiseks, haljastuse põhimõttelise lahenduse määramiseks ja hoone tehnovõrkudega varustamise põhimõtete määramiseks.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale.
3. Koosõlastatud detailplaneering tuleb esitada vallavalitsusele vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul detailplaneeringu 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

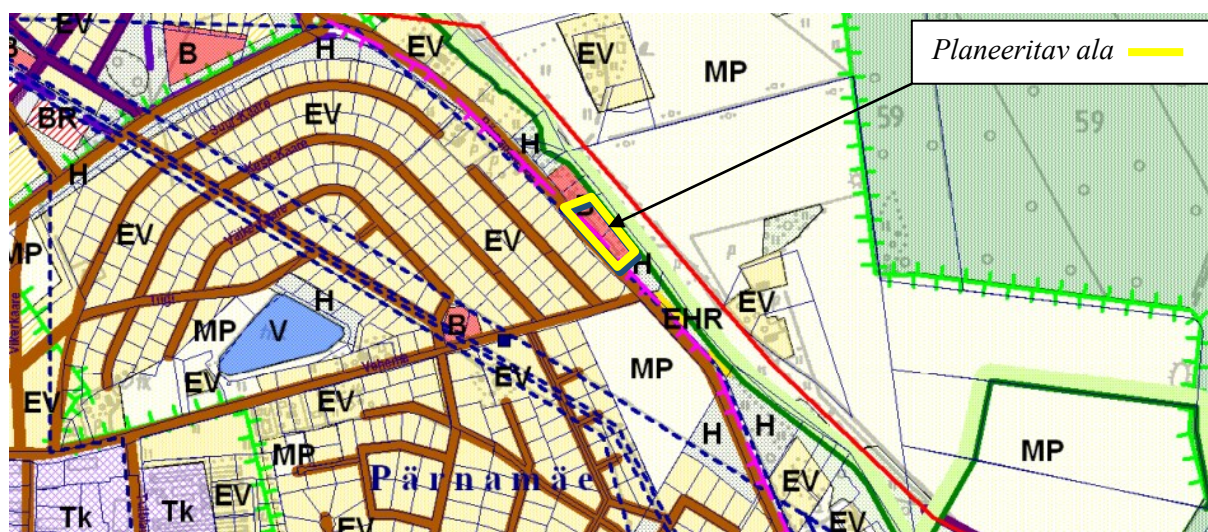
*/allkirjastatud digitaalselt/*

Kristi Tomingas  
vallasekretär

## LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritav ala asub Pärnamäe külas, Pärnamäe tee ääres klindipealsel alal ja hõlmab ärimaa sihtotstarbega Pärnamäe tee 186 kinnistut (pindala 1559 m<sup>2</sup>, 89001:010:3677) ja tootmismaa sihtotstarbega Pärnamäe tee 188 kinnistut (pindala 2332 m<sup>2</sup>, 89001:010:2588). Planeeringualal paikneb üks hoone ja juurdepääs alale on olemas Pärnamäe teelt. Detailplaneeringuala vastas teisel pool Pärnamäe teed paikneb olemasolev üksikelamupiirkond. Planeeritava ala asukoht on määratud alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil, piiritletuna kollase kontuuriga:



### 2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine ärihoone rajamiseks. Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoone arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobituses kujundavad naaberkinnistustega ruumilise terviklahenduse. Samuti määratakse hoonestusala, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning servituudi vajadused.

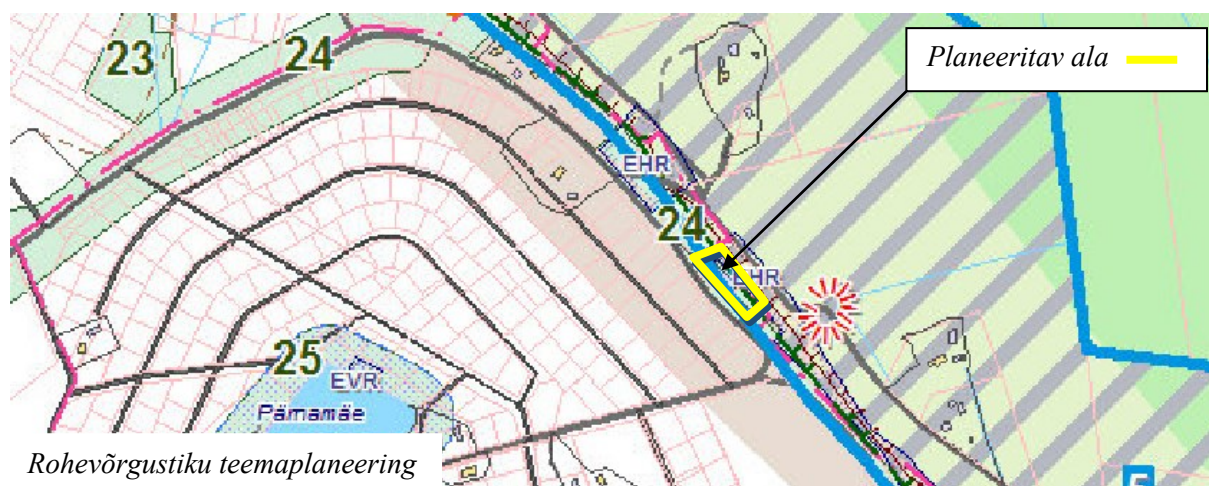
### 3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritava maa-ala kruntide sihtotstarbe muutmine, 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 äri- ja büroohoonete maa (B).

Planeeringuga kavandatav maakasutus ei vasta teemaplaneeringule „*Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik*“, kuivõrd teemaplaneeringuga on antud asukohas moodustatud haljastu nr 24 – Aiandi- ja Pärnamäe teega piirnev ala Lubja ja Pärnamäe küla piiril. Antud haljastu eesmärk planeeritava ala asukohas on maastiku liigendamine. Kuna üldplaneering näeb alale ette ärimaa funktsiooni, siis ei käsitleta kavandatavat tegevust vastuolulisena teemaplaneeringuga st üldplaneeringu tasandi planeeringut muutvana.



#### 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 Pärnamäe tee 186 kinnistu (89001:010:3677) ja Pärnamäe tee 188 kinnistu (89001:010:2588).

5.3 Maa-alale on lubatud moodustada üks ÄV/ÄB sihtotstarbega krunt. Krundile on lubatud määrata ehitusõigus kuni viiekorruselise ärihoone kavandamiseks.

5.4 Hoone arhitektuursete tingimuste määramisel tuleb järgida, et hoonemahud oleks omavahel liigendatud, välistamaks monotoonsete mahtude ja fassaadide tekkimist. Detailplaneeringuga tagada arhitektuurne terviklahendus, arvestades sealhulgas kavandatava hoone sobivust olemasolevasse ehitatud keskkonda ja Pärnamäe tee 190/192 kinnistule kavandatava ärihoone arhitektuurse lahendusega (koostöö kohustus).

5.5 Moodustatavale krundile lahendada juurdepääsud Pärnamäe teelt. Juhul kui antud detailplaneeringu koostamisega samaaegselt planeeritakse Pärnamäe tee 190/192 kinnistule ehitusõigust ärihoone rajamiseks, siis lahendada mõlemale planeeringualale vähemalt üks juurdepääs ühise mahasõiduna.

5.6 Pärnamäe tee äärde tuleb ette näha vähemalt 3,5 meetri laiune kergliiklustee, mis on sidusalt ühendatud krundisisesest jalgteedega.

5.7 Parkimine lahendada krundisiseselt ja vähemalt 80% ulatuses hoonemahus. Avalikule teemaale ei ole lubatud parkimiskohti planeerida. Parkimiskohtade arvutamiseks võtta aluseks normatiiv 1 parkimiskoht hoone 50 m<sup>2</sup> brutopinna kohta. Ette näha varjualusega või hoonesisiseselt jalgrattaparkla.

5.8 Detailplaneeringuga määrata haljastuse põhimõtteline lahendus. Parkimisalad ja teemaad liigendada haljastusvõtetega. Krundisiseselt kavandada liiklusmaast eraldatud ja jalgteedega kergesti ligipääsetavaid haljasalaid kvaliteetse avaliku ruumi tekkeks.

5.9 Lahendada sademevee ärajuhtimine.

5.10 Ärihoone ehituslike tingimuste sh maa-aluste parkimismahtude määramisel tuleb arvestada klindist tulenevate ehitusegeoloogiliste eripäradega ja ehitusgeoloogilise uuringu tulemustega.

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

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

5.13 Planeeringu vormistamisel kasutada ruumilise planeerimise leppemärke (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Rahandusministeeriumi kodulehelt: <http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>.

5.14 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
- 6.3 Ehitusgeoloogiline uuring

## **7. Vajalikud koostöölastused:**

- 7.1 Põhja-Eesti Päästkeskus

## **8. Kirjalikud seisukohad:**

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

## **9. Kaasatavad isikud:**

- 9.1 Planeeringuala kinnisasja omanik
- 9.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnoorkude valdajad
- 9.3 Naaberkinnisasjade omanikud
- 9.4 Pärnamäe külavanem