

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

16. mai 2017 nr 322

Randvere küla, kinnistu Aiaotsa tee 20
detailplaneeringu algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist jagada 6 848 m² suurune elamumaa sihtotstarbega kinnistu kaheks, moodustada kaks üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krundi ja määrata krundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks. Detailplaneering vastab üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis antud piirkonnas on väikeelamute maa ja ranna-äärses osas looduslik rohumaa, samuti vastab detailplaneering üldplaneeringu teemaplaneeringule *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.*, mille kohaselt on käsitletavas piirkonnas üksikelamukrundi vähim lubatud suurus 1 200 m². Planeeritav ala asub kompaktses 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 planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11, 12, 17 ja 20 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel 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 huvitatud isiku Ants Hübneri 09.02.2017 taotlusest (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/723):

1. Algatada detailplaneering Randvere külas kinnistul Aiaotsa tee 20, kinnistu jagamiseks, kahe üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krundi moodustamiseks ja krundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks, kruntidele juurdepääsu määramiseks, liikluskorralduse põhimõtete lahendamiseks 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

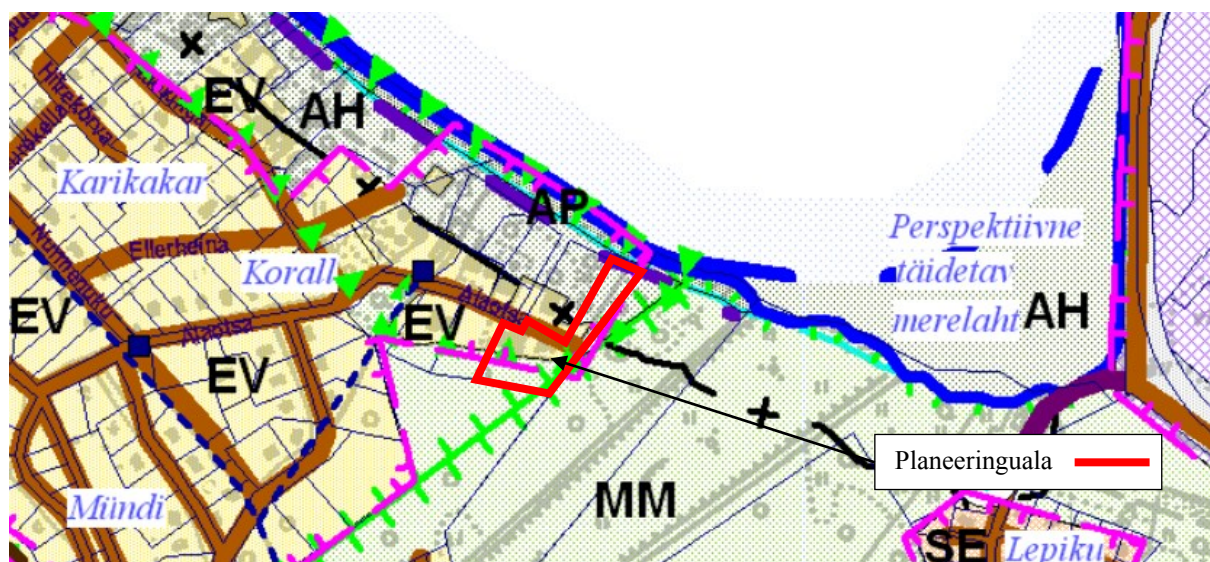
/allkirjastatud digitaalselt/

Kristi Tomingas
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala suurus on ligikaudu 0,7 ha ja see paikneb Randvere külas, väljakujunenud mereäärses elamupiirkonnas, hõlmates elamumaa sihtotstarbega Aiaotsa tee 20 kinnistut (89001:010:4540). Naaberkinnistud on valdavalt hoonestatud 1-2 korruseliste üksikelamutega. Kinnistu piirneb läänest ja põhjast elamumaadega sh osaliselt rannaalaga, lõunast ja idast kõrghaljastusega kaetud maatulundusmaadega. Kinnistul paikneb kaks elamut ja kaks abihoonet. Kinnistu põhjapoolne hoonestamata osa ulatub rannaalani ja paikneb sellega osaliselt ehituskeeluvööndis. Kogu kinnistu ulatuses esineb kõrghaljastust. Juurdepääs kinnistule on tagatud Aiaotsa teelt. 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 üksikelamumaa (EP) sihtotstarbega krundiks ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine üksikelamute ja abihoonete rajamiseks. Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobitades kujundavad naaberkinnistustega ruumilise terviklahenduse. Samuti määratakse hoonestusalad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted ning haljastuse ja heakorralduse põhimõtted.

Vastavalt Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringule *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine*. *Elamuehituse põhimõtted* saab väikeelamukrundile kavandada vaid ühe põhihoone (antud juhul üksikelamumaa) ning *Elamuehituse piirkondade* jaotuse järgi määrata planeeritavale alale elamukruntide suuruseks minimaalselt 1 200 m². Krundid asuvad Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasel tiheasustusel, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering.

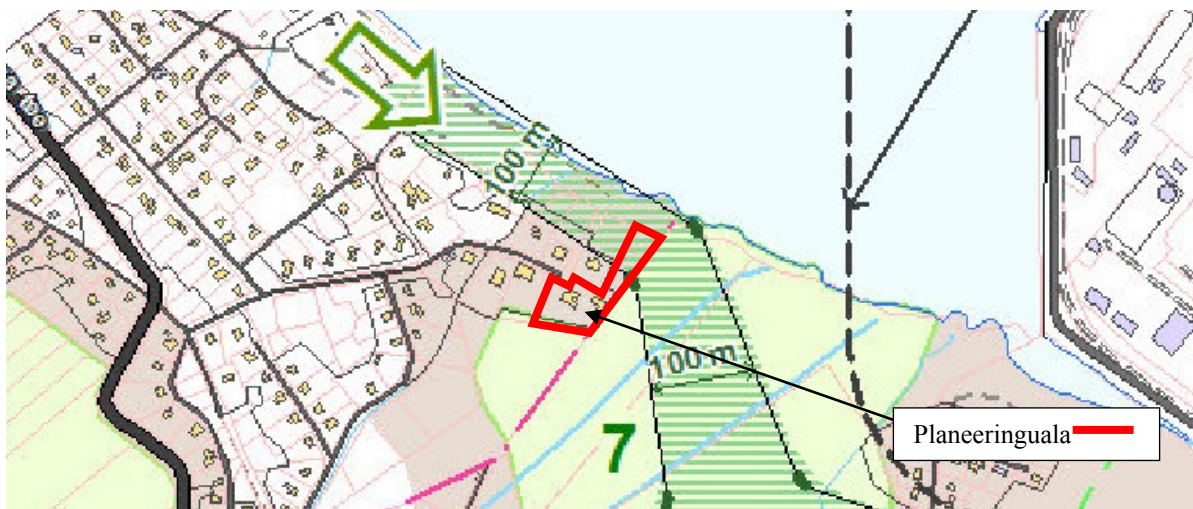
3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

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 jääb planeeringuala väikeelamute maale (EV) ja looduslikule rohumaale (AH). Detailplaneeringuga kavandatud lahendus näeb ette hoonestuse kavandamist üldplaneeringuga ettenähtud elumumaale.

Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik* järgi jääb planeeringuala kogu ulatuses rohevõrgustiku puhveralale ja rannapoolne hoonestamata kinnistu osa rohekoridori alale. Idast ja lõunast piirneb planeeritav ala rohevõrgustiku astmelauaga, kuhu uushoonestust kavandada ei ole lubatud. Hoonestus on ette nähtud rohevõrgustiku puhveralale, kus tuleb hoonestustingimuste määramisel lähtuda teemaplaneeringuga puhveralale seatud maakasutus- ja ehitustingimustest. Rohevõrgustikukoridori alale hoonestust ei kavandata.



5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

5.1 Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui 1 aasta vanusele topogeodeetilisele 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

planeerimiseametile toimikuna ja CD-l. Kui topo-geodeetiline alusplaan ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.

5.2 Planeeringu koostamisel tuleb arvestada üldplaneeringu teemaplaneeringutega *Miljööväärtuslikud hoonestusalad ja rohevõrgustik* ja *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.* (leitav valla kodulehelt: http://www.viimsivald.ee/public/ww_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf) nõudeid. Detailplaneeringuga tagada hoonete kõrgetasemeline arhitektuurne kvaliteet ja esteetiline väljanägemine, samuti arvestada sobivust ümbritsevasse keskkonda.

5.3 Planeeringuala hõlmab Aiaotsa tee 20 kinnistut (89001:010:4540).

5.4 Maa-alale on lubatud moodustada kaks üksikelamukrunti. Elamukrundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe üksikelamu (kuni kahekorruselise) ja kuni kahe ühekorruselise abihoone ehitamiseks, s.h kuuluvad abihoonete hulka alla 20 m² suurused abihooned. Hoonestust on lubatud kavandada üksnes üldplaneeringu kohasele elamumaale. Krundi osale, mis paikneb üldplaneeringus tähistatud 100 meetrises ehituskeeluvööndis ja teemaplaneeringu kohasel rohekoridori alal, hoonestust kavandada ei ole lubatud.

5.5 Kruntide suurim lubatud täisehituse protsent on kuni 20%, minimaalne lubatud uue krundi suurus on 1 200 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 Aiaotsa teelt.

5.8 Parkimine lahendada krundisisiselt.

5.9 Lahendada sademevee ära juhtimine.

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

5.11 Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgenenud 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 tehnoorkude 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, avalikustamiseks *.pdf) 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 Rahandusministeeriumi kodulehelt: <http://www.fin.ee/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 koostööstused:

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