

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

6. juuni 2017 nr 384

Randvere küla, kinnistute Kurekannuse tee 14 ja Meritähe tee 8 detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist jagada 2 594 m² suurune elamukrunt, aadressiga Kurekannuse tee 14 kaheks üksikelamukrundiks ja 1 964 m² suurune elamukrunt, aadressiga Meritähe tee 8 üheks üksikelamukrundiks ja üheks tee ja tänavamaa krundiks. Kurekannuse tee 14 jagamise tulemusel moodustatavale üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krundile määratakse detailplaneeringuga ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks. Detailplaneering vastab üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis antud piirkonnas on väikeelamute maa, 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 kompaktse asustusega territooriumil (tiheasustuses), kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering.

Detailplaneeringuga määratakse lisaks tehnoõrkude asukohad, liikluskorralduse põhimõtted ja haljastuse põhimõtteline kujundus, juurdepääs moodustatavale üksikelamukrundile kavandatakse kinnistu Meritähe tee 8 jagamise teel moodustatava teemaa kaudu. 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 Uku Skilleri 23.03.2017 taotlusest (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/1442):

1. Algatada detailplaneering Randvere külas kinnistutel Kurekannuse tee 14 ja Meritähe tee 8, kinnistute jagamiseks, kolme üksikelamumaa ja ühe tee ja tänavamaa kasutamise sihtotstarbega krundi moodustamiseks ning krundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks, kruntidele mahasõitude asukoha 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. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
5. 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

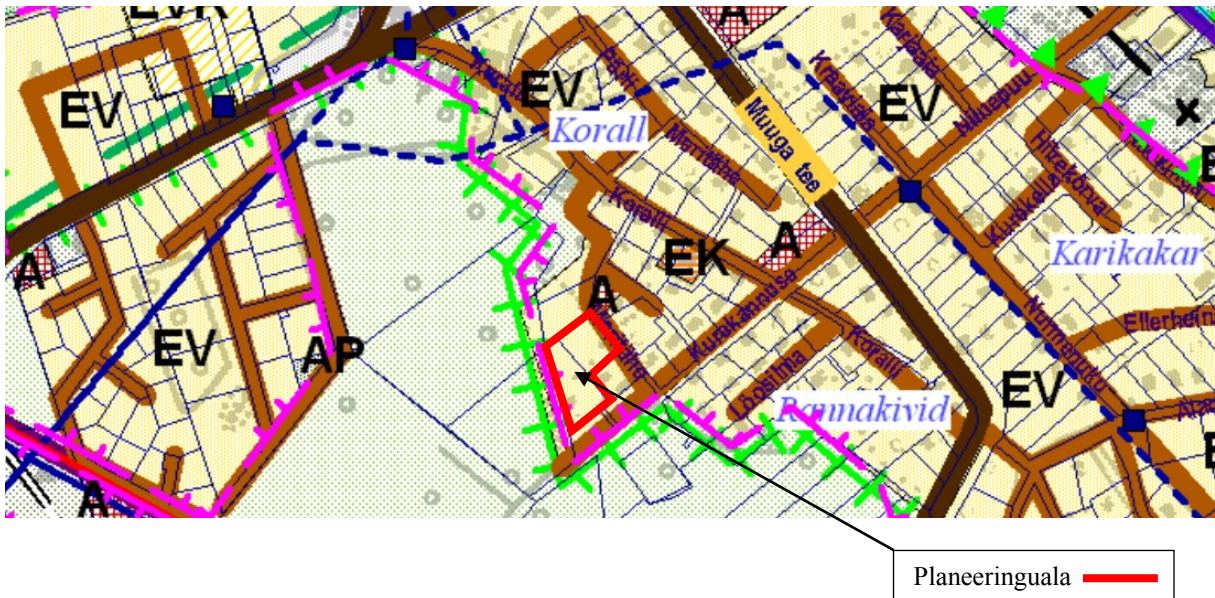
/allkirjastatud digitaalselt/

Kristi Tomingas
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala suurus on 4 558 m² ja see paikneb Randvere külas, väljakujunenud elumupiirkonnas, hõlmates elamumaa sihtotstarbega Kurekannuse tee 14 (89001:014:0230) ja Meritähe tee 8 kinnistut (89001:014:0016). Naaberkinnistud on valdavalt hoonestatud 1-2 korruseliste üksikelamutega. Kinnistu piirneb läänest ja põhjast elamumaadega, lõunast ja idast metsamaaga. Kinnistul paikneb üks elamut ja kaks abihoonet. Hoonestamata kinnistu osa on valdavalt kõrghaljastatud. Juurdepääs kinnistule on tagatud Kurekannuse 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 hoonestatud elamukrundi (Kurekannuse tee 14) jagamine kaheks üksikelamu maa (EP) sihtotstarbega krundiks ja moodustatavale krundile ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoone ehitamiseks ning juurdepääsu kavandamine läbi Meritähe 8 krundi, viimase jagamise teel. 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 üldplaneeringu teemaplaneeringule *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted* saab väikeelamukrundile kavandada vaid ühe põhihoone (antud juhul üksikelamu) ning *Elamuehituse piirkondade* jaotuse järgi määrata planeeritavale alale üksikelamukrundi suuruseks minimaalselt 1 200 m². Planeeringuala asub *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu* kohasel tiheasustusalal, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on kruntide moodustamine, krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimumiseks 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:

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 1 200 m².

Detailplaneering ei ole vastuolus üldplaneeringu teemaplaneeringuga *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik*. Hoonestus on ette nähtud rohevõrgustiku puhveralale, kus tuleb hoonestustingimuste määramisel lähtuda teemaplaneeringuga puhveralale seatud maakasutus- ja ehitustingimustest. Puhveralal tuleb ala planeerimisel lähtuda üldplaneeringu järgsest maakasutusest, mis antud juhul on üldplaneeringuga määratud väikeelamute maaks.



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 maamöödufirma poolt tuleb võtta võrguvaldajatelt uued kooskõlastused. Mõõdistuse peab olema koostanud litsentseeritud maamöödufirma 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 hoone kõrgetasemeline arhitektuurne kvaliteet ja esteetiline väljanägemine, samuti arvestada sobivust ümbritsevasse keskkonda.

5.3 Planeeringuala hõlmab Kurekannuse tee 14 (89001:014:0230) ja Meritähe tee 8 kinnistut (89001:014:0016).

5.4 Maa-alale on lubatud moodustada kolm üksikelamu krunti (kaks kinnistule Kurekannuse tee 14 ja üks kinnistule Meritähe tee 8). Elamukrundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe üksikelamu (kuni kahekorruselise) ja ühe ühekorruselise abihoone ehitamiseks.

5.5 Kruntide suurim lubatud täisehituse protsent on 20%, uue krundi vähim lubatud suurus on 1 200 m². Uue üksikelamu suurim lubatud kõrgus võib olla 8,5 meetrit 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 väärtuslikust kõrghaljastusest, naaberkrundidel asuvate hoonete kaugusest ja muudest krundi iseärasustest.

5.7 Juurdepääsud kruntidele kavandada Kurekannuse ja Meritähe teelt.

5.8 Parkimine lahendada krundisisiselt.

5.9 Lahendada sademevee ärajuhtimine.

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

5.11 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 tehnoorkude joonis (M 1:500), haljastuse lahendus (võib olla põhijoonisel).

5.2 Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paberandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn, avalikustamiseks *.pdf) ning kehtestamiseks minimaalselt viies eksemplaris paberandjal 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 tehnoorkude rajamise kohustus ning nende omandikuuluvus.

6. Vajalikud uuringud:

- 6.1 Topo-geodeetiline uuring
- 6.2 Maapinna radoonisisalduse uuring
- 6.3 Dendroloogiline hinnang

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