

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

22. august 2017 nr 581

Lubja külas, kinnistu Anijärve tee 13
detailplaneeringu algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, jagada 3 377 m² suurune üksikelamukrunt, mis on moodustatud Viimsi Vallavolikogu 08.04.2008 otsusega nr 26 kehtestatud Männimetsa I maaüksuse detailplaneeringu alusel, kaheks ja määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks. Detailplaneering vastab *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu* (Üldplaneering) kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas asukohas on väikeelamute maa, samuti vastab detailplaneering üldplaneeringu teemaplaneeringule *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*. (Elamuehituse Teemaplaneering), mille kohaselt on planeeritava krundi vähim lubatud suurus 1 500 m². Detailplaneeringu eesmärk ei ole vastuolus ka üldplaneeringu teemaplaneeringuga *Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik*., kuigi planeeritav ala paikneb rohevõrgustiku puhveralal. Nimelt on teemaplaneeringus sätestatud, et rohevõrgustiku puhveraladel on eelistatud ja lubatud väikeelamute rajamine hoonestamiseks ettenähtud aladel ja vastavalt kehtivale Elamuehituse Teemaplaneeringule ning Üldplaneeringule.

Detailplaneeringuga määratakse lisaks hoonete ehitusõigusele ka tehovõrkude asukohad, haljastuse põhimõtteline kujundus, juurdepääs ja liikluskorralduse põhimõtted. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11, 12, 17 ja 20 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel asjaolude täpsustumisel täieneda.

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 Kristiin Bachi 12.06.2017 avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/2814):

1. Algatada detailplaneering Lubja külas, kinnistul Anijärve tee 13, elamumaa sihtotstarbega kinnistu jagamiseks kaheks üksikelamu maa kasutamise sihtotstarbega krundiks, krundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks, krundi tehovõrkudega varustamise põhimõtete lahendamiseks, juurdepääsu tingimuste määramiseks ja 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 3 377 m² ja see paikneb Lubja küla väljakujunenud elumupiirkonnas, hõlmates elumumaa sihtotstarbega kinnistu Anijärve tee 13 (89001:010:3387). Naaberkinnistud on valdavalt hoonestatud ühe- kuni kahekorruseliste üksikelamutega. Kinnistul paikneb üks põhihoone (üksikelamu). Juurdepääs kinnistule on olemas Anijärve teelt. Planeeritava ala asukoht on piiritletud punase joonega alloleval 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 ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja ühe abihoone püstitamiseks. 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 põhihoone (antud juhul üksikelamu) ning *Elamuehituse piirkondade* jaotuse järgi määrata planeeritavale alale elamukruntide suuruseks minimaalselt 1 500 m².

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on kruntide moodustamine, 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

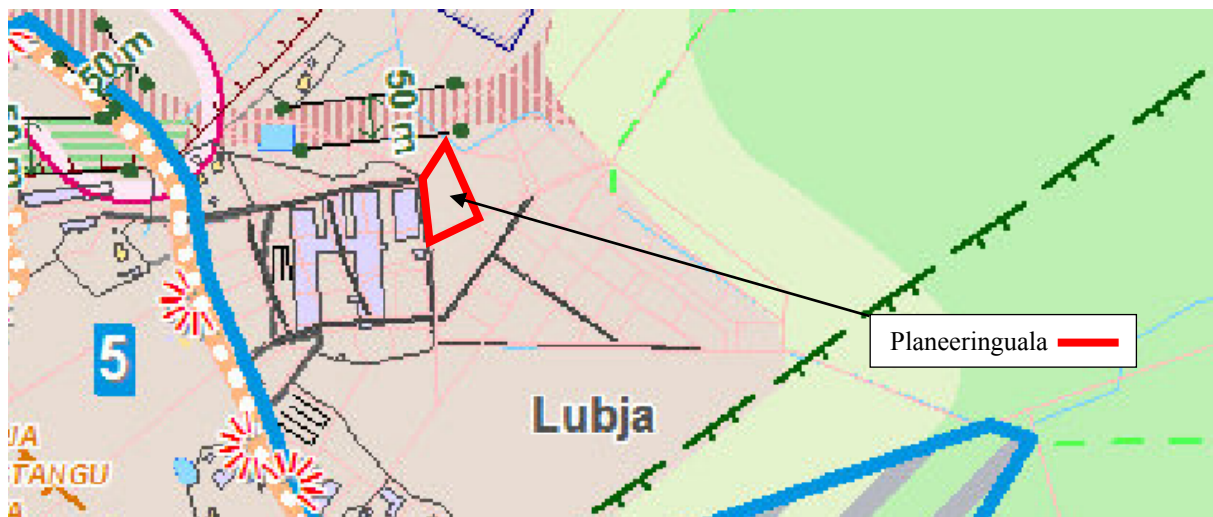
tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonningimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmine; eespool loetletud ülesannete elluviimiseks 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).

Detailplaneeringus arvestatakse üldplaneeringu teemaplaneeringu *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*. tingimusi. Piirkonna üksikelamukrundi minimaalne lubatud suurus on 1 500 m².

Detailplaneering ei ole vastuolus üldplaneeringu teemaplaneeringuga *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik*. Hoonestus on kavandatud rohevõrgustiku puhveralale, kus hoonestustingimuste määramisel tuleb arvestada teemaplaneeringuga puhveralale seatud maakasutus- ja ehitustingimustega. Puhveralale kavandatud maakasutus peab vastama üldplaneeringu järgsele maakasutusele, mis antud juhul on üldplaneeringu kohaselt elamumaa.



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 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 Anijärve tee 13 kinnistut (89001:010:3387).

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

5.5 Kruntide suurim lubatud täisehituse protsent on kuni 20%, uue krundi vähim lubatud suurus on 1 500 m². Uue üksikelamu maksimaalne kõrgus võib olla kuni 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 kõrghaljastusest, naaberkrundidel asuvate hoonete kaugusest ja muudest krundi iseärasustest.

5.7 Juurdepääsud kruntidele kavandada Anijärve teelt ja Kristlepa 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, tugiplaani, põhijoonis ja tehnoorkude joonis (M 1:500), haljastuse lahendus (võib olla põhijoonisel).

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 tehnoorkude 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