

# VIIMSI VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Viimsi

5. september 2017 nr 627

Metsakasti küla, kinnistute Hansu tee 2, Jäätma tee 15  
ja Jäätma tee 17 detailplaneeringu algatamine ja  
lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, muuta planeeringualal kehtivate detailplaneeringutega *Vana-Jäätma I* (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 12.04.2011 otsusega nr 20) ja *Jäätma maaüksus* (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 09.04.2002 otsusega nr 71) moodustatud kruntide piire ja moodustada 9 064 m<sup>2</sup> suurusele planeeringualale kolm elamukrunti. Hansu tee 2 krunti suurendatakse naaberkrundi arvel ja moodustatavale krundile määratakse kaksikelamumaa kasutamise sihtotstarve. Teistele kruntidele määratakse üksikelamumaa kasutamise sihtotstarve. Detailplaneeringuga määratakse krundi kasutamise sihtotstarbele vastav ehitusõigus, planeeringualal võib detailplaneeringu kohaselt paikneda üks kaksikelamu ja kaks üksikelamut, samuti on kruntidele lubatud abihoonete püstitamine.

Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu (Üldplaneering) kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeringuala piirkonnas on väikeelamute maa, samuti vastab detailplaneering üldplaneeringu teemaplaneeringule *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*. (Elamuehituse Teemaplaneering), mille kohaselt on käsitletavas piirkonnas üksikelamukrundi vähim lubatud suurus 1 200 m<sup>2</sup> ja kaksikelamukrundil 1 800 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringu eesmärk ei ole vastuolus ka üldplaneeringu teemaplaneeringuga *Miljööväärtuslikud 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 tehnovõrkude asukohad, liikluskorralduse põhimõtted ja haljastuse põhimõtteline kujundus, juurdepääs moodustatavatele elamukrundile toimub Jäätma teelt. 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 Riivo Hinn'i 04.05.2017 avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/2093):

1. Algatada detailplaneering Metsakasti külas, kinnistutel Hansu tee 2, Jäätma tee 15 ja Jäätma tee 17, kinnistute piiride muutmiseks, ühe kaksikelamukrundi ja kahe üksikelamukrundi moodustamiseks ning krundi ehitusõiguse määramiseks, vastavalt krundi kasutamise otstarbele ühe kaksikelamu ja kahe üksikelamu ehitamiseks. Samuti on kruntidele lubatud abihoonete püstitamine. Detailplaneeringuga määratakse lisaks liikluskorralduse põhimõtted ja haljastuse põhimõtteline kujundus ning lahendatakse planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11, 12, 17 ja 20 sätestatud ülesanded.
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 teatavastegemisest.
5. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Rein Loik  
vallavanem

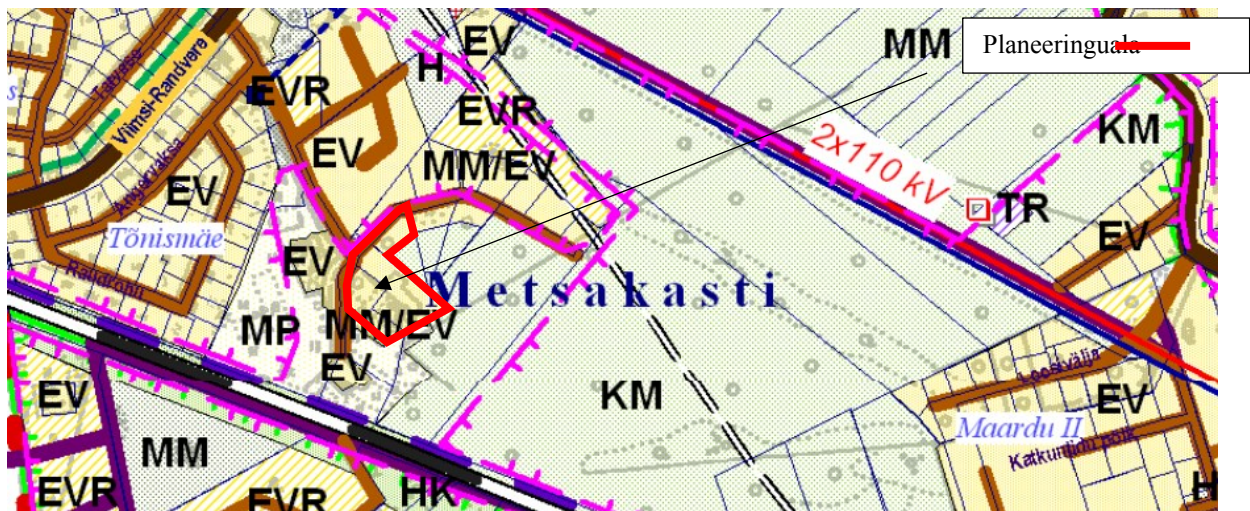
*/allkirjastatud digitaalselt/*

Kristi Tomingas  
vallasekretär

## LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala suurus on 9 064 m<sup>2</sup> ja see paikneb Metsakasti külas, väljakujunenud elamupiirkonnas, hõlmates elamumaa sihtotstarbega kinnistud Hansu tee 2 (89001:010:3563), Jäätma tee 17 (89001:010:3183) ja Jäätma tee 15 (89001:010:3181). Planeeringuala piirneb ühelt poolt üksikelamukruntidega, teiselt poolt metsaga. Planeeringualasse hõlmatud Hansu tee 2 kinnistu on hoonestamata, teised kaks kinnistut on hoonestatud elamute ja abihoonetega. Juurdepääs planeeringualale on olemas Hansu teelt. Planeeritava ala asukoht on piiritletud punase joonega alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil.



### 2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on krundipiiride muutmine Hansu tee 2 krundi suurendamiseks ja elamukruntidele ehitusõiguse määramine ühe kaksikelamu ja kahe üksikelamu kavandamiseks. 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 juhtumil ühel krundil kaksikelamu ja kahel krundil üksikelamu) ning *Elamuehituse piirkondade* jaotuse järgi määrata planeeritavale alale üksikelamukruntide suuruseks minimaalselt 1 200 m<sup>2</sup> ja kaksikelamukrundi suuruseks minimaalselt 1 800 m<sup>2</sup>.

### 3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

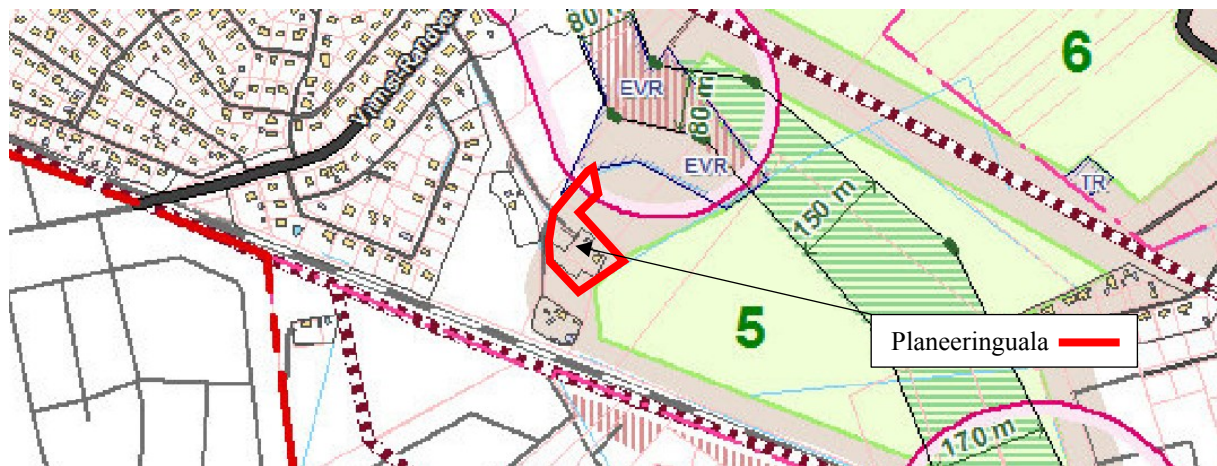
Detailplaneeringu koostamise ülesanne on kruntide moodustamine, krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimumiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra- vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonningimusi 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 m<sup>2</sup> ja kaksikelamukrundi minimaalne lubatud suurus on 1 800 m<sup>2</sup>.

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 elamumaaks.



### 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-1. 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](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 kinnistuid Hansu tee 2 (89001:010:3563), Jäätma tee 17 (89001:010:3183) ja Jäätma tee 15 (89001:010:3181).

5.4 Planeeringualale on lubatud moodustada kaks üksikelamukrunti ja üks kaksikelamukrunt. Üksikelamukrundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe üksikelamu (kuni kahekorruselise) ja kuni kolme abihoone ehitamiseks ning kaksikelamukrundile ühe kaksikelamu (kuni kahekorruselise) ja kahe abihoone ehitamiseks.

5.5 Üksikelamukrundi suurim lubatud täisehitus on 20%, kaksikelamukrundil 25%. Üksikelamukrundi vähim lubatud suurus on 1 200 m<sup>2</sup> ja kaksikelamukrundil 1 800 m<sup>2</sup>. Uue elamu maksimaalne kõrgus võib olla kuni 8,5 meetrit ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist, abihoonetel kuni 5,0 meetrit. Hoonestusala kaugus naaberkrundi piiridest määrata hoonestamata krundil minimaalselt 7,5 meetrit, detailplaneeringuga tagada põhihoonete vaheline vähim lubatud kuja 15,0 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 Juurdepääs moodustatavatele kruntidele kavandada Hansu teelt ja Jäätma teelt.

5.8 Parkimine lahendada krundisiseselt.

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 tehnovõrkude 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 Enne detailplaneeringu kehtestamist peab olema 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 Kõrghaljastuse dendroloogiline hinnang
- 6.3 Maapinna radoonisisalduse uuring

#### **7. Vajalikud koostöölastused:**

- 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