

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

31. oktoober 2017 nr 787

Viimsi alevikus, kinnistu Iirise tee 5
detailplaneeringu algatamine ning
lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, jagada 2 495 m² suurune kinnistu kaheks ja määrata moodustatava krundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks. Detailplaneering vastab üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, kui krundi lubatud ehitusala määramisel arvestatakse raudtee-äärse ala haljastamise vajadusega. Samuti vastab detailplaneering üldplaneeringu teemaplaneeringule *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.*, mille kohaselt on planeeritavas piirkonnas üksikelamukrundi vähim lubatud suurus 1 200 m² – jagamise tulemusel moodustatava üksikelamukrundi suurus on nõuetekohane. Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.*, sest planeeringuga hõlmatav ala ei jää rohevõrgustiku aladele. Planeeritav ala asub kompaktses asustusega territooriumil (tiheasustuses), kus üldplaneeringu kohaselt on ehitamise aluseks kehtiv detailplaneering.

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, § 125 lõikest 3 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 planeeritava kinnistu omaniku Antti Arsti 24.08.2017 avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/4147):

1. Algatada detailplaneering Viimsi alevikus, kinnistul Iirise tee 5, kinnistu jagamiseks kaheks üksikelamukrundiks ja krundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks.
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 teatavastegemisest.
6. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Margus Kruusmägi
abivallavanem vallavanema ülesannetes

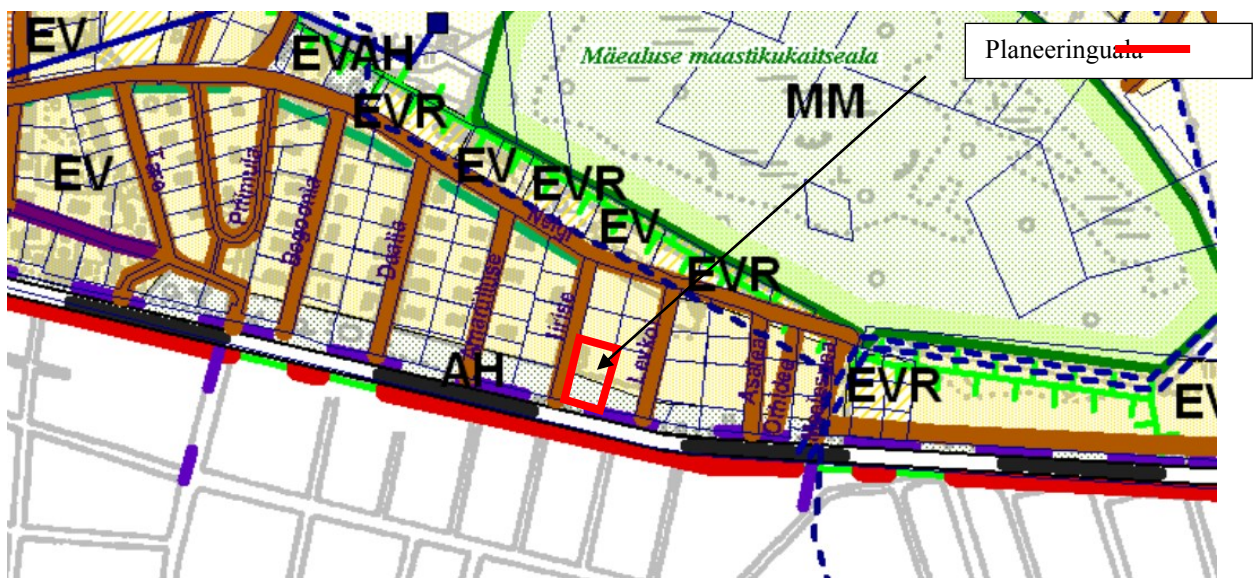
/allkirjastatud digitaalselt/

Kristi Tomingas
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala suurus on 2 495 m² ja see paikneb Viimsi alevikus, väljakujunenud elamu-
piirkonnas, hõlmates elamumaa sihtotstarbega kinnistu, aadressiga Iirise tee 5 (89001:010:5120).
Naaberkinnistud on valdavalt hoonestatud 1 kuni 2 korruseliste üksikelamutega. Kinnistul
paikneb üks põhihoone (üksikelamu) ja abihoone. Planeeringuala piirneb lõunast AS-ile
Milstrand kuuluva raudteega. Juurdepääs kinnistule on olemas Iirise 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 hoonestatud elamukrundi jagamine
kaheks üksikelamu maa (EP) sihtotstarbega krundiks ning moodustatavatele kruntidele
ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks. 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 üksikelamu) ning *Elamuehituse piirkondade* jaotuse järgi määrata planeeritaval alal
üksikelamukrundi minimaalseks suuruseks 1 200 m². Planeeringuala asub Viimsi valla
mandriosa üldplaneeringu kohaselt tiheasustusalal, kus ehitamise aluseks on kehtiv
detailplaneering.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

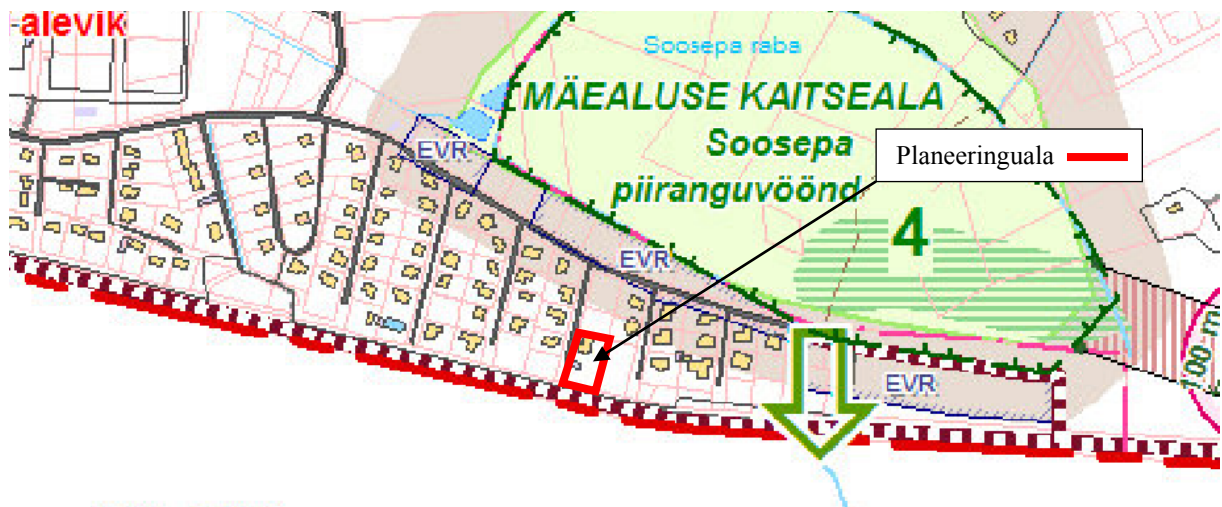
Detailplaneeringu koostamise ülesanne on kruntide moodustamine, krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohaste hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste 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) ja looduslik rohumaa (AH), kui planeerimisel arvestatakse kõrghaljastuse rajamise vajadusega krundi raudteepoolsel osal.

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.* Planeeringualal ei paikne roheline võrgustiku elemente.



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

5.3 Planeeringuala hõlmab Iirise tee 5 kinnistut (89001:010:5120).

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

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 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 Iirise teelt.

5.8 Parkimine lahendada krundisisiselt.

5.9 Hoonete rajamisel, ennekõike raudtee kaitsevööndis ja selle lähialal ette näha raudteest lähtuva müra- ja vibratsiooni mõju vähendavad ja leevendavad ehituslikud meetmed ja haljastusvõtted.

5.10 Lahendada sademevee ärajuhtimine.

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

5.12 Insener-tehniliste võrkude lahenduse väljatöötamisse kaasata vajadusel vastava valdkonna pädevust omav spetsialist.

5.13 Viimsi valla territoorium asub osaliselt kõrgeenenud radooniohuga alal. 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 Planeeringu vormistamisel kasutada ruumilise planeerimise leppemärke (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad valla kodulehelt: <http://www.viimsivald.ee/index.php?id=11011>.

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 kooskõlastused ja nõusolekud:

- 7.1 Põhja-Eesti Päästkeskus
- 7.2 Terviseamet
- 7.3 Tehnilise Järelevalve Amet
- 7.4 Raudtee omanik AS Milstrand

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