

# VIIMSI VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Viimsi

5. detsember 2017 nr 860

Tammneeme külas, kinnistu Ehala tee 5  
detailplaneeringu algatamine ja  
lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, jagada 3 307 m<sup>2</sup> suurune üksikelamukrunt, mis on moodustatud Viimsi Vallavolikogu 11.06.2002 otsusega nr 142 kehtestatud *Eha I maaüksuse detailplaneeringu* alusel, kaheks ja määrata moodustatavate kruntide ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks. Detailplaneering vastab *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu* kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeringuala asukohas on väikeelamute maa, samuti vastab detailplaneering üldplaneeringu teemaplaneeringule *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.*, mille kohaselt on üksikelamukrundi vähim lubatud suurus 1 500 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringu eesmärk ei ole vastuolus ka üldplaneeringu teemaplaneeringuga *Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik.*, sest ei asu rohevõrgustiku- ega miljööväärtslikul alal.

Detailplaneeringuga määratakse krundi ehitusõigus, tehnovõrkude asukohad, haljastuse põhimõtteline kujundus, juurdepääsud kruntidele 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 Lauri Lüüsi 03.10.2017 avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/4887):

1. Algatada detailplaneering Tammneeme külas, kinnistul Ehala tee 5, elamumaa sihtotstarbega kinnistu jagamiseks kaheks üksikelamu maa kasutamise sihtotstarbega krundiks, krundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks, krundi tehnovõrkudega 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/*

Siim Kallas  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Kristi Tomingas  
vallasekretär

## LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala suurus on 3 307 m<sup>2</sup> ja see paikneb Tammneeme külas, väljakujunenud hoonestusega elamupiirkonnas, hõlmates elamumaa sihtotstarbega kinnistu Ehala tee 5 (89001:003:0842). Planeeringuala piirneb üksikelamutega ja perspektiivse spordi- ja mänguväljaku alaga. Juurdepääs planeeringualale on olemas Ehala teelt. Planeeritava ala asukoht on piiritletud punase joonega alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil.



### 2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kahe üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krundi moodustamine, üksikelamukruntidele ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks. Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobituses kujundavad naaberkinnistuste hoonestusega ruumilise terviku. 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 antud piirkonnas planeeritavale alale moodustatava üksikelamukrundi suuruseks minimaalselt 1 500 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 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

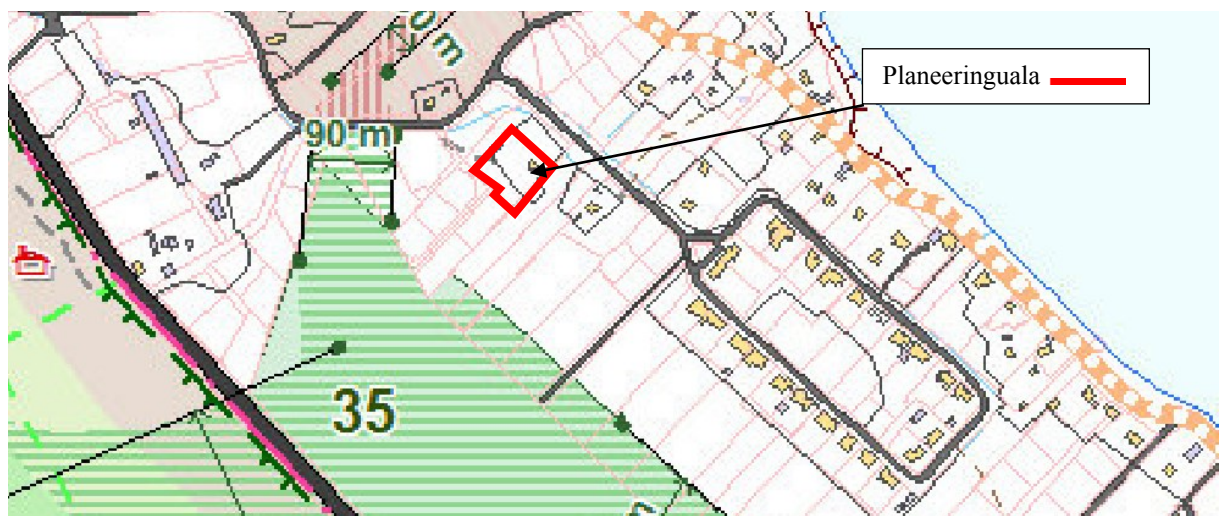
seadmine; eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine, muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

#### 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 tiheasustusalal on 1 500 m<sup>2</sup>.

Detailplaneering ei ole vastuolus üldplaneeringu teemaplaneeringuga *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik*. Kavandatavad üksikelamukrundid ei paikne rohelise võrgustiku alal.



#### 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. Mõõdistus 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 planeerimisametile 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](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 kinnistut Ehala tee 5 (89001:003:0842).

5.4 Planeeringualale on lubatud moodustada kaks üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krunti. Krundi lubatud vähim suurus on 1 500 m<sup>2</sup>. Elamukrundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe üksikelamu (kuni kahekorruselise) ja ühe abihoone (kuni ühekorruselise) ehitamiseks.

5.5 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 Hoonestusala asukoha määramisel säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus.

5.7 Hoone arhitektuursete tingimuste määramisel lähtuda kontaktvööndi hoonestuse eripärast, olemasolevast kõrghaljastusest, naaberkrundidel asuvate hoonete kaugusest ja muudest krundi iseärasustest.

5.8 Juurdepääs moodustatavatele kruntidele kavandada Ehala teelt.

5.9 Parkimine lahendada krundisiseseelt.

5.1 Detailplaneeringuga määrata tingimused krundi piirdeaia asukohale, materjali(de)le ja tihedusele, tagades tänavaruumi homogeense väljanägemise. Piire peab olema läbipaistev, suurima lubatud kõrgusega kuni 1,5 meetrit.

5.2 Lahendada sademevee ärajuhtimine.

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

5.4 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.

5.5 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt kontaktvööndi analüüs, tugiplaan, põhijoonis ja tehnoõrkude joonis (M 1:500), haljastuse lahendus (võib olla põhijoonisel).

5.6 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.

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

5.8 Enne detailplaneeringu kehtestamist peab olema otsustatud detailplaneeringuga kavandatud juurdepääsutee, avaliku haljastuse ja tehnoõrkude 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 koostööpartnerid:**

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