

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

19. detsember 2017 nr 894

Laiaküla külas, kinnistute Käära tee 46 ja osaliselt Uus-Kopli detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneering koostatakse eesmärgiga, jagada kinnistu Käära tee 46 kolmeks üksikelamukrundiks ja moodustada tee ja tänavamaa kasutamise sihtotstarvetega krundid. Viimsi Vallavolikogu 13.06.2000 otsusega nr 139 kehtestatud „Kopli I maaüksuse detailplaneeringu“ kohast tootmismaa krunti käesoleva detailplaneeringuga uuesti ei planeerita, planeeringuala hõlmab teemaad ja 4 049 m² suurust kinnistut Käära tee 46. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2,5 hektarit.

Detailplaneering vastab Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Muuga küla üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas asukohas on väikeelamute maa, samuti vastab detailplaneering üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“, mille kohaselt on planeeritava üksikelamukrundi vähim lubatud suurus 1 500 m². Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.“, kuivõrd elamukrundid ei jää rohevõrgustiku aladele. Planeeritav ala asub kompaktses asustusega territooriumil (tiheasustuses), kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering.

Detailplaneeringuga määratakse lisaks hoonete ehitusõigusele ka tehnovõrkude asukohad, haljastuse põhimõtteline kujundus, juurdepääs krundile 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 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 detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku kinnistu omaniku M. Ambuse 18.01.2017 taotlusest (registreeritud valla dokumendiregistris 19.01.2017 numbriga 10-10/328):

1. Algatada detailplaneering Laiaküla külas kinnistutel Käära tee 46 ja osaliselt Uus-Kopli, kinnistu Käära tee 46 jagamiseks kolmeks üksikelamukrundiks ja Kinnistul Uus-Kopli paiknevale teele tee ja tänavamaa krundi moodustamiseks, elamukrundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks, krundi tehnovõrkudega

varustamise põhimõtete, juurdepääsu ja haljastuse 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. 12.12.2017 sõlmitud kirjaliku kokkuleppe (registreeritud valla majanduslepingute registris 14.12.2017 numbriga 2-10.1/815) kohaselt antakse detailplaneeringuga kavandatavad teemaa krundid tasuta valla omandisse, mille kohta kohustub planeeritava kinnistu omanik sõlmima enne detailplaneeringu vastuvõtmist notariaalse võlaõigusliku lepingu, kokkuleppes tulenevate notariaalset vormi nõudvate toimingute teostamiseks. Notariaalse lepingu mittesõlmimisel on kokkuleppe kohaselt kohalikul omavalitsusel õigus jätta detailplaneering vastu võtmata.
5. Korralduse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
7. 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

Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala suurus on ligikaudu 2,5 hektarit ning see asub valla lõunaosas, Laiakülas. Planeeritav ala hõlmab elamumaa sihtotstarbega kinnistut Käära tee 46 (89001:010:2925) ja teemaa ulatuses osaliselt (ca 2,08 hektarit) tootmismaa sihtotstarbega kinnistut Uus-Kopli (89001:010:2926). Planeeritav ala on suures ulatuses kõrghaljastatud, kuid hoonestamata. Planeeringuala hõlmab osa Käära teest. Juurdepääs planeeringualale on olemas Käära teelt. Planeeritava ala asukoht on määratud alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil, piiritletuna punase kontuuriga:



EV-väikeelamute maa; EK/ER – korruselamute maa

Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kolme üksikelamu maa (EP) krundi ja kahe teemaa krundi moodustamine ning üksikelamumaa kruntide ehitusõiguse määramine üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks. Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoonete arhitektuurilised, kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobitades kujundavad naaberkinnistustega ruumilise terviklahenduse. Samuti määratakse hoonestusalad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted, ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 125 lõike 2 alusel, Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted. elluviimiseks.

Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritava maa-ala sihtotstarbe muutmine; krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra- vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsiooni tingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide

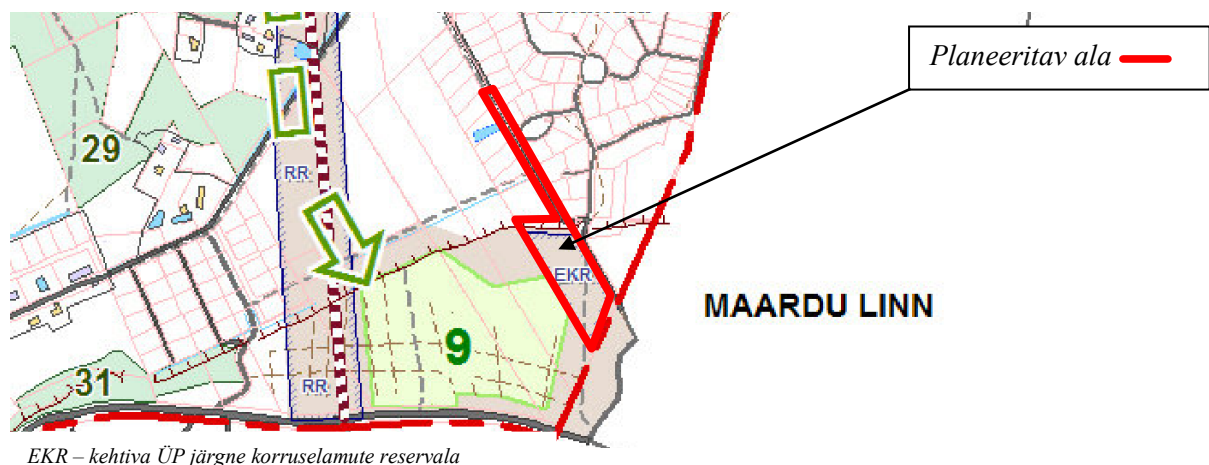
seadmine ja eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine, muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

Vastavus üldplaneeringule:

Detailplaneeringuga kavandatav vastab „Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Muuga küla 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 vähim lubatud suurus on 1 500 m².

Planeeringuala elamukruntide osa ei paikne rohevõrgustiku aladel, kuid kehtiva detailplaneeringu kohasele tootmismaa krundile kavandatav tee jääb teemaplaneeringu kohasele puhveralale. Arvestades, et alal on ka kehtiv detailplaneering, mis näeb puhveralale ette ehitusõigusega tootmismaa ja „Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Muuga küla üldplaneeringuga“ on detailplaneeringu kohane tootmismaa reserveeritud korterelamute- ja ärimaaks, ei saa detailplaneeringut lugeda üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja Rohevõrgustik“ vastuolus olevaks.



Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

5.1 Vastuvõtmiseks esitatav detailplaneering koostada mitte vanemale kui 1 aasta vanusele topo-geodeetilisele alusplaanile, mõõtkavas 1:500. 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 ulatuma vähemalt 20 meetrit planeeringuala piirist väljapoole. 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 Planeeringualasse kuulub Käära tee 46 kinnistu (89001:010:2925) ja teemaa ulatuses osaliselt Uus-Kopli kinnistu (89001:010:2926).

5.3 Planeerimisel arvestada üldplaneeringu teemaplaneeringute „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ nõudeid (leitav valla kodulehelt: http://www.viimsivald.ee/public/ww_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf) ja

„Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ maakasutus- ja ehitustingimusi rohevõrgustiku puhveralal uute hoonete kavandamisel.

- 5.4 Maa-alale on lubatud moodustada kolm üksikelamukrunti. Elamukrundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe üksikelamu (kuni kahekorruselise) ja ühe abihoone (ühekorruselise) ehitamiseks.
- 5.5 Elamukruntide suurim lubatud täisehituse protsent on kuni 20%. Üksikelamu maksimaalne kõrgus võib olla kuni 8,5 meetrit ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist, abihoonetel kuni 5,0 meetrit. Hoonestusala kaugus naaberkrundi piiridest põhihoonele määrata minimaalselt 7,5 meetrit. Hoonestusala kauguse määramisel teedest arvestada naaberkrundil asuvate hoonete ehitusjooni.
- 5.6 Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel arvestada sobivust ehitatud keskkonda. Hoonete paigutamisel krundile lähtuda naaberkrundidel asuvate hoonete kaugusest ja muudest krundi eripäradest.
- 5.7 Juurdepääsud krundile lahendada Käära teelt. Teedevõrgu planeerimisel lähtuda kehtivast üldplaneeringust – s.h Käära tee ja sellega ristuvale kavandatavale teele määrata eraldi teekrunt. Detailplaneeringus näidata samuti üldplaneeringu kohane matkaraja asukoht ja perspektiivne tee.
- 5.8 Parkimine lahendada krundisisesealt. Avalikule teemaale ei ole lubatud parkimiskohti planeerida.
- 5.9 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.
- 5.10 Detailplaneeringuga määrata haljastuse põhimõtteline lahendus, krundi hoonestusala asukoha määramisel säilitada maksimaalselt olemasolev väärtuslik kõrghaljastus.
- 5.11 Olemasoleva maapinna üldist kõrgust ei ole lubatud muuta.
- 5.12 Lahendada sademevee ärajuhtimine, vajadusel kaasata detailplaneeringu koostmisse eriosade insenerid.
- 5.13 Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgeenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne üksikelamu projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni hoonesse sisseimbumise tõkestamiseks.
- 5.14 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt tugiplaan, krundijaotusplaan, põhijoonis ja tehnovõrkude joonis (M 1:500), liikluskorralduse lahendus, haljastuse lahendus (s.h säilitatavad puud) võib olla põhijoonisel.
- 5.15 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>.
- 5.16 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.

Vajalikud uuringud:

- 6.1 Topo-geodeetiline uuring

6.2 Maapinna radoonisisalduse uuring

6.3 Kõrghaljastuse dendroloogiline hinnang

Vajalikud kooskõlastused:

7.1 Põhja-Eesti Päästkeskus

Kirjalikud seisukohad:

8.1 Planeeringuala kinnisasja omanik

8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

Kaasatavad isikud:

9.1 Planeeringuala kinnisasja omanik

9.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

9.3 Naaberkinnisasjade omanikud