

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

28. detsember 2017 nr 916

Muuga küla, kinnistu Metsaserva tee 1
detailplaneeringu algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, muuta Viimsi Vallavalitsuse 15.03.2005 korraldusega nr 145 kehtestatud *Metsaserva tee 1 detailplaneeringut*. 892 m² suuruse kinnistu Metsaserva tee 1 kehtiva detailplaneeringuga määratud krundi kasutamise sihtotstarbed on elamumaa 55% ja ärimaa 45%, kinnistu omanik soovib suurendada krundi ärimaa sihtotstarbe osakaalu 60%-ni, samuti krundi täisehitust. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav krunt väikeelamumaa juhtotstarbega alal, kuid detailplaneering ei sisalda vastuolu liigilt üldisemate planeeringutega, kuivõrd ärimaale kavandatav tegevus toetab elukeskkonna toimimist ja kavandatav muudatus ei ole üldplaneeringu põhilahendust muutev. Krundil paikneva hoone esimesel korrusel on aastaid tegutsenud piirkonda teenindav kauplus, mida soovitakse laiendada, hoone teisel korrusel aga asuvad omaniku eluruumid. Planeerimisseaduse § 142 kohaselt loetakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist, hoonestuse kõrguspiirangu ületamist, krundi minimaalsuuruse vähendamist, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmist – ühtki eelloetletud ulatuslikku üldplaneeringu muutmist detailplaneeringuga ei kavandata.

Detailplaneering ei ole vastuolus üldplaneeringu teemaplaneeringutega „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ ja „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.“. Detailplaneeringuga määratakse lisaks juurdepääsude lahendus, liikluskorraldus, krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ning haljastuse ja heakorrastuse lahendus. 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 ning lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku, planeeritava kinnistu omaniku K. Soldatovi 27.04.2017 avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris 17.05.2017 numbriga 10-10/2322):

1. Algatada detailplaneering Muuga külas, kinnistul Metsaserva tee 1, kinnistu sihtotstarbe määramiseks 60% ärimaaks ja 40 % väikeelamumaaks, krundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu-ärihoone laiendamiseks ja ühe abihoone ehitamiseks. Detailplaneeringuga määratakse lisaks krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtted, 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/

Siim Kallas
vallavanem

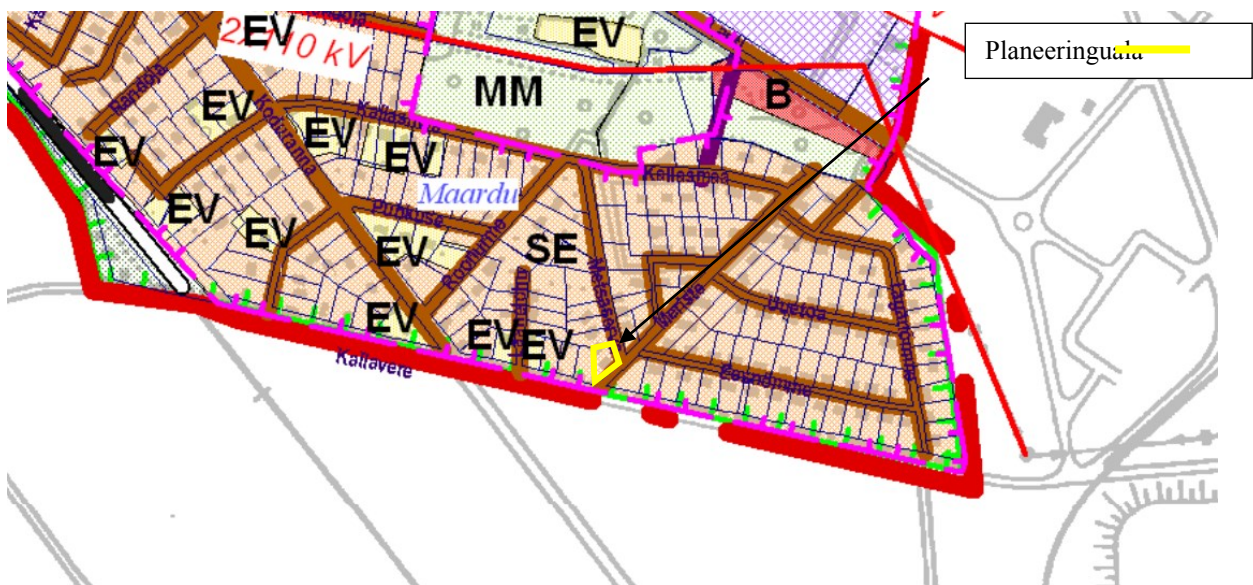
/allkirjastatud digitaalselt/

Kristi Tomingas
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala suurus on 892 m² ja see paikneb Muuga külas, väljakujunenud suvila- ja elumupiirkonnas, hõlmates elumumaa sihtotstarbega Metsaserva tee 1 (89010:001:0007) kinnistu. Planeeringuala piirneb suvilate ja elamutega ning Metsaserva teega ja Meriste teega. Planeeringualal paikneb üks põhihoone (kauplus-elamu) ja üks abihoone. Juurdepääs planeeringualale on olemas Metsaserva ja Meriste teelt. Planeeritava ala asukoht on piiritletud kollase joonega alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil.



2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ärimaa sihtotstarbe osakaalu ja ehitusõiguse suurendamine elu-ärihoone laiendamisega. 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.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

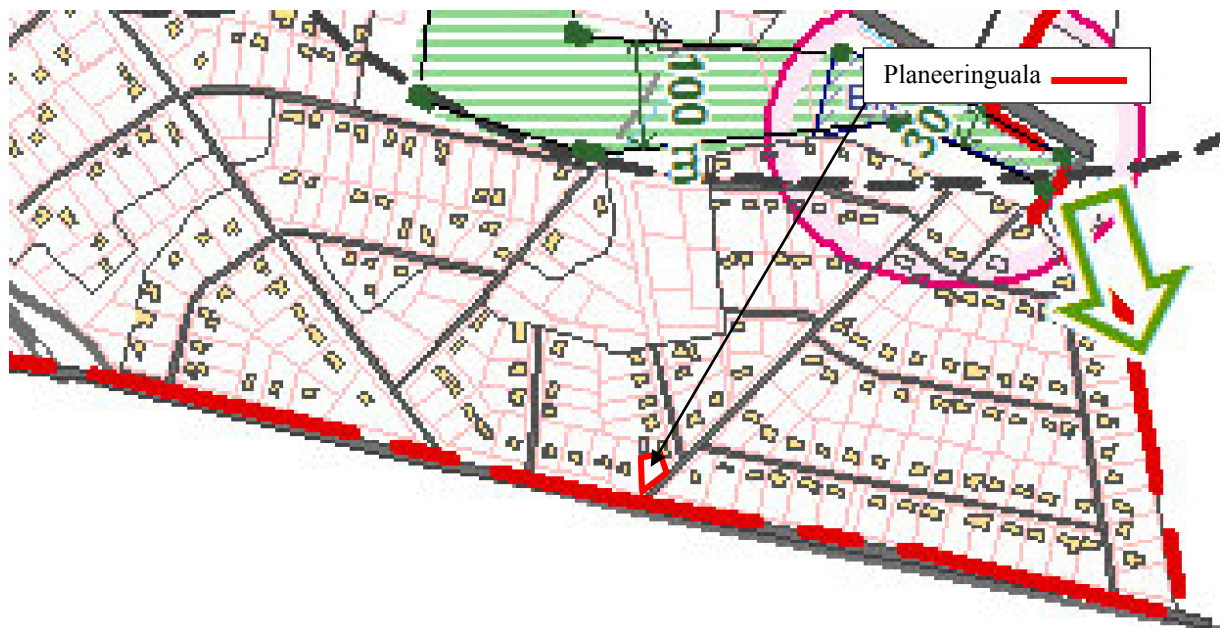
Detailplaneeringu koostamise ülesanne on maa sihtotstarbe muutmine, krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste 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:

Detailplaneering ei sisalda vastuolu Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbega, mis planeeritavas piirkonnas on suvilate- ja aiamajade maa (ES). Kuivõrd üldplaneering toetab elamupiirkonnas elanike teenindamiseks vajalike funktsioonide olemasolu kohapeal, siis ei käsitleta olemasoleva kaupluse laiendamiseast tulenevalt ärimaa sihtotstarbe suurendamist üldplaneeringut muutvana.

Detailplaneering ei ole vastuolus üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik.“, planeeringuala 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. 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 „Miljöövärtuslikud 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 Metsaserva tee 1 (89010:001:0007) kinnistut.

5.4 Planeeringualale on lubatud moodustada üks krunt, mille kasutamise sihtotstarbed on: kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) ja üksikelamumaa (EP). Krundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe põhihoone (ärihoone-elamu) ja ühe abihoone ehitamiseks.

5.5 Krundi suurim lubatud täisehitus on kuni 40%. Põhihoone maksimaalne kõrgus ei või ületada olemasoleva hoone kõrgust, abihoone kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on kuni 5,0 meetrit. Põhihoone hoonestusala kaugus naaberkrundi piiridest määrata minimaalselt 5,0 meetrit. Hoonestusala kauguse määramisel teedest arvestada naaberkrundil asuvate hoonete ehitusjooni.

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

5.7 Juurdepääs planeeritavale krundile näha ette Meriste teelt ja/või Metsaserva teelt.

5.8 Parkimine lahendada krundisiseseelt.

5.9 Lahendada sademevee ärajuhtimine.

5.10 Krundil säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus.

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

5.12 Tehnovõrkude ja teedevõrgu lahenduse väljatöötamise kaasata vajadusel vastava valdkonna pädevust omav isik.

5.13 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 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>.

5.4 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

7. Vajalikud kooskõlastused:

7.1 Põhja-Eesti Päästkeskus

8. Kirjalikud seisukohad:

- 8.1 Planeeringuala kinnisasja omanikud
- 8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad
- 8.3 Naaberkinnisasjade omanikud

9. Kaasatavad isikud:

- 9.1 Planeeringuala kinnisasjade omanikud
- 9.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad
- 9.3 Huvitatud isikud