

# VIIMSI VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Viimsi

5. jaanuar 2016 nr 1

Kelnase küla, kinnistute Tiitovi ja Paadi detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist jagada 3404 m<sup>2</sup> suurune elamukrunt Tiitovi kaheks elamukrundiks ja määrata detailplaneeringuga moodustatava uue krundi ning lisaks selle naaberkrundi Paadi ehitusõigus, kummalegi krundile ühe kuni 60 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga suvemaja ja täiendavalt ühe abihoone ehitamiseks. Prangli saare üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve väikeelamumaa, mis kanti üldplaneeringusse Viimsi Vallavolikogu 15.06.2010. a otsusega nr 31 kehtestatud Tiitovi maaüksuse detailplaneeringu alusel. Arvestades, et samale maa-alale on detailplaneering varasemalt kehtestatud, millega vähendati muuhulgas ehituskeeluvööndi ulatust, on uue detailplaneeringu koostamine kohustuslik, kui soovitakse kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigust muuta. Samas tuleb detailplaneeringu koostamisel lähtuda kehtiva detailplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi joonest.

Detailplaneeringuga moodustatakse üks üksikelamumaa kasutusotstarbega krunt olemasoleva hoonestusega planeeringuala osale, kaks hooajalise kasutusega elamumaa krunti ja määratakse uute moodustatavate kruntide ehitusõigus ühe suvemaja ja abihoone ehitamiseks. Täiendavalt määratakse detailplaneeringuga tehnovõrkude asukohad, juurdepääsud ning kõrghaljastuse säilitamise kohustusega alad. Detailplaneeringuga lahendatakse planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 12, 17 ja 20 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel täiendada.

Kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine on kohustuslik. Kui kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja selgitama, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. Kavandatav tegevus ei kuulu ka KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. Kavandatav tegevus on Prangli saare üldplaneeringu kohane. Detailplaneeringu ellurakendamisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervist ja heaolu lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2–4 sätestatust. Täpsemad keskkonnatingimused kavandatu elluviimiseks määratakse detailplaneeringu koostamise käigus. Eeltoodule tuginedes ei viida läbi eraldi KSH eelhindamist KSH menetluse algatamise üle otsustamiseks.

Kui detailplaneering on üldplaneeringu kohane, otsustab detailplaneeringu algatamise Viimsi valla ehitusmääruse § 3 lõike 1 punkti 1 kohaselt vallavalitsus.

Arvestades eeltoodud asjaolusid ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 2 lõikest 1, § 3 punktist 1, § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 124

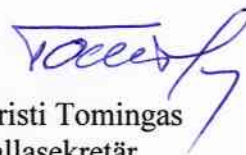
lõigetest 1, 2 ja 10, § 128 lõikest 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lõikest 2 ning lähtudes A. Tiitovi 4.09.2015. a taotlusest (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/4920):

1. Algatada detailplaneering Prangli saarel, Kelnase külas kinnistutel Tiitovi ja Paadi, kinnistu Tiitovi jagamiseks kaheks (millest üks on üksikelumumaa kasutusotstarbega krunt ja teine hooajalise kasutusega elumumaa krunt) ning detailplaneeringuga moodustatavale uuele krundile ja kinnistule Paadi ehitusõiguse määramiseks ühe suvemaja (hooajalise elamu) ja abihoone ehitamiseks ning planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 12, 17 ja 20 määratud ülesannete lahendamiseks.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt korralduse lisale.
3. Mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist kinnistute Tiitovi ja Paadi detailplaneeringule.
4. Koosõlastatud detailplaneering tuleb esitada vallavalitsusele vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul planeeringu lähteülesande kinnitamise kuupäevast arvates. Vallavalitsus võib põhjendatud taotluse alusel pikendada detailplaneeringu esitamise tähtaega. Taotlus detailplaneeringu esitamise tähtaja pikendamiseks tuleb esitada hiljemalt üks kuu enne detailplaneeringu esitamise tähtaja lõppemist. Kui detailplaneering ei ole tähtaegselt esitatud, kaotab detailplaneeringu algatamise korraldus kehtivuse.
5. Korraldus avaldada ajalehtedes „Viimsi Teataja“ ja „Harju Elu“, Ametlikes Teadaannetes ja valla veebilehel.
6. Korralduse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses.
7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
8. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

Alvar Ild  
vallavanem



Kristi Tomingas  
vallasekretär

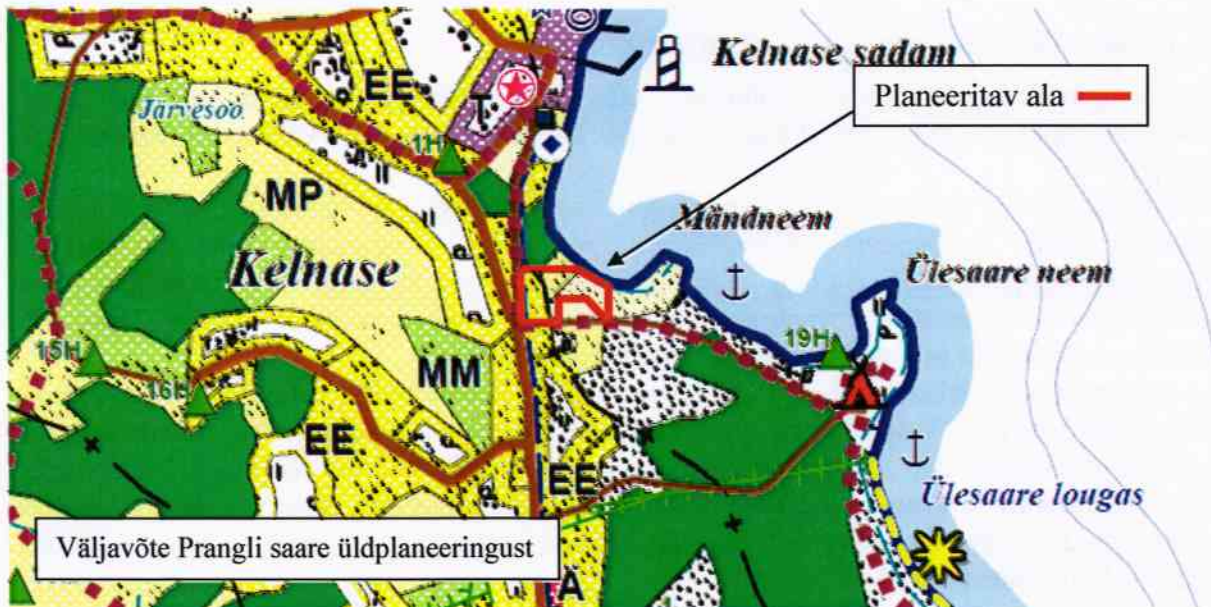




## LÄHTEÜLESANNE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala suurus on 3850 m<sup>2</sup> ja see asub Kelnase külas, saart läbiva tee ja mere vahelisel alal. Kelnase sadamast jääb maa-ala ligikaudu 230 meetri kaugusele lõunasse ning Ülesaare kempingukompleksi juurde viivast teest põhjapoole. Planeeritav ala piirneb kinnistutega Jänese, Karu, Priidu, Ülesaare tee L2 ja Kelnase tee. Planeeritava ala maapinna kõrgus väheneb ühtlase langusega mere suunas, abs. kõrgused jäävad vahemikku 5.0 kuni 2.0. Planeeritav ala on osaliselt hoonestatud, kinnistul Tiitovi paikneb üksikelamu koos mitme abihoonega, kinnistute mõned osad on kaetud kõrghaljastusega. Juurdepääs planeeringualale toimub Ülesaare teelt. Planeeritava ala ligikaudne asukoht on määratud alloleval Prangli saare üldplaneeringu kaardil ja on piiritletud punase kontuuriga:



### 2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist muuta kehtivat detailplaneeringut ja jagada kinnistu Tiitovi kaheks elamukrundiks ning korrigeerida kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigust. Moodustatavatele elamukrundidele määratakse ehitusõigust ühe suvemaja ja abihoone ehitamiseks, suurima lubatud ehitusaluse pindalaga 80 m<sup>2</sup>, ühtlasi lahendatakse krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtted, määratakse hoonete arhitektuursed tingimused, kujundades naabruses asuva hoonestusega harmoneeruva, saare eripära arvestava ruumilise terviklahenduse.

### 3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine; 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;



kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonningimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine; eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine.

#### **4. Vastavus üldplaneeringule:**

Detailplaneering vastab Prangli saare üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on väikeelamumaa.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“.

Üldplaneeringu teemaplaneeringusse „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad.“ ei kaasatud Viimsi valla saari, mistõttu teemaplaneeringust tulenevaid tingimusi detailplaneeringule ei kohaldata.

#### **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.

5.2 Planeerimisel arvestada üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ nõudeid (leitav kodulehel: [http://www.viimsivald.ee/public/ww\\_vana/Teemaplan\\_Seletuskiri.pdf](http://www.viimsivald.ee/public/ww_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf)), hoonete ehituslike ja arhitektuursete tingimuste määramisel pole lubatud funktsionalistlik käsitlus, hoonete välisilme määramisel arvestada sobivust ümbritseva miljöoga.

5.3 Planeeritavale alale on lubatud kavandada üks üksikelamumaa kasutusotstarbega krunt (olemasolev) ja kaks hooajalise kasutusega elamu krunti ning määrata uute hoonestamata kruntide ehitusõigus ühe kahekorruselise suvemaja ehitamiseks, suurima lubatud kõrgusega 7,0 meetrit ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest katuseharja peale. Lisaks on lubatud kummalegi krundile üks abihoone, suurima lubatud kõrgusega 4,5 meetrit. Krundi suurim lubatud ehitusalune pindala on 80 m<sup>2</sup>.

5.4 Detailplaneeringuga määrata krundi haljastuse põhimõtteline lahendus, maapinna kõrguse muutmine pole lubatud, säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus.

5.5 Juhul kui soovitakse planeerida piirdeid, tuleb detailplaneeringuga määrata tingimused piirdeaia asukohale, materjali(de)le ja tihedusele, arvestades sealjuures keskkonda sobivust. Piirdeaia suurima lubatud kõrguse määramisel lähtuda väljakujunenud tavast.

5.6 Detailplaneeringu põhijoonisel näidata juurdepääsud kruntidele, vajadusel määrata servituudialad.

5.7 Lahendada sademevee ärajuhtimine.

5.8 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada põhijoonis ja tehnoorkude joonis (M 1:500). Planeeringu vormistamisel kasutada ruumilise planeerimise leppemärke (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Siseministeeriumi kodulehelt: <https://www.siseministeerium.ee/et/tegevusvaldkond/ruumiline-planeerimine>.

5.9 Detailplaneeringu lisana esitada kontaktvööndi plaan ja vähemalt üks planeeringulahenduse illustratsioon, et detailplaneeringu avalikustamisel ja otsustamisel tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.

5.10 Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis \*.dwg või \*.dgn) ning kehtestamiseks minimaalselt viies eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt.

**6. Vajalikud uuringud:**

6.1 Topo-geodeetilised uuringud

**7. Vajalikud koostöölised:**

7.1 Põhja-Eesti Päästkeskus

**8. Kirjalikud seisukohad:**

8.1 Planeeringuala kinnisasja omanik

8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

**9. Kaasatavad isikud:**

9.1 Naaberkinnisasjade omanikud

Alvar Ild  
vallavanem



Kristi Tomingas  
vallasekretär