

# VIIMSI VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Viimsi

19. jaanuar 2016 nr 59

Randvere küla, kinnistu Randvere tee 205  
detailplaneeringu algatamine, lähteülesande  
kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise  
hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist jagada kinnistu kaheks üksikelamukrundiks ning määrata krundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja abihoone ehitamiseks. Detailplaneeringuga määratakse lisaks tehnovõrkude asukohad, liikluskorralduse lahendus ning haljastuse põhimõtteline kujundus. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11 – 13, 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 Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringute „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ ning „Rohevõrgustik ja miljööväärtslikud alad“ 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.

Arvestades, et detailplaneering on üldplaneeringu kohane, otsustab detailplaneeringu algatamise „Viimsi valla ehitusmääruse“ § 3 lõike 1 punkti 1 kohaselt vallavalitsus.

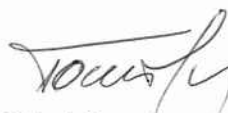
Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 2 lõikest 1, § 3 punktist 1, § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 125 lõigetest 1 ja 2 ja § 128 lõikest 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lõikest 2 ning lähtudes kinnistu omaniku K. Grigorjani 28.04.2015. a taotlusest (registreeritud valla dokumendi-registris numbriga 10-10/2369):

1. Algatada detailplaneering Randvere külas kinnistul Randvere tee 205, krundi jagamiseks kaheks üksikelamukrundiks ja krundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks, planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11 – 13, 17 ja 20 määratud ülesannete lahendamiseks.

2. Kinnitada planeeringu lähteülesanne vastavalt korralduse lisale.
3. Mitte algetada keskkonnamõju strateegilist hindamist kinnistu Randvere tee 205 detailplaneeringule.
4. Kooskõlastatud 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 kaks kuud enne detailplaneeringu esitamise tähtaja lõppemist. Kui detailplaneering ei ole tähtaegselt esitatud, kaotab detailplaneeringu algatamise korraldus kehtivuse.
5. Vastavalt 8.12.2015. a sõlmitud kokkuleppele (registreeritud valla majanduslepingute registris 14.12.2015. a numbriga 2-10.1/503) kohustub detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik K. Grigorjan tellima ja finantseerima Randvere tee 205 juurdepääsutee projekti ja ehitustööd ja rajama projektikohase juurdepääsutee enne detailplaneeringu kohastele kruntidele kavandatud hoonetele ehitusloa taotlemist, kuid mitte hiljem kui 31.12.2017. a.
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

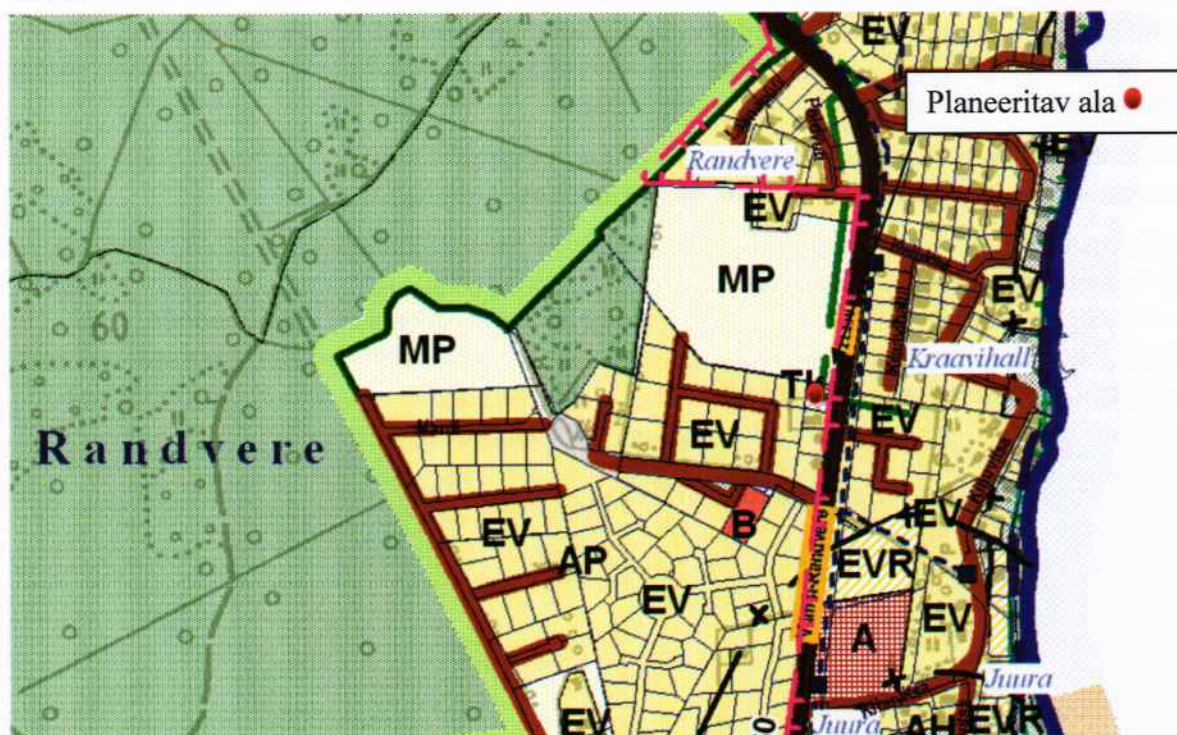


  
Kristi Tomingas  
vallasekretär

## LÄHTEÜLESANNE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala suurus on 2434 m<sup>2</sup> ja see asub Randvere külas riigimaantee 11250 Viimsi-Randvere ääres. Tegu on endise talukohaga, kus varasemalt paiknes ka tänaseks likvideeritud puurkaev ning krundil asuvad lisaks amortiseerunud elamu, kuur ja kelder. Krunt piirneb põhjast hoonestuseta maatulundusmaa kinnistuga Uus-Kreiuksse, idast Randvere teega, lõunast hoonestatud elamukrundiga Randvere tee 203 ja läänest hoonestatud elamukruntidega Viirpuu tee 2 ja Viirpuu tee 4. Juurdepääs planeeritavale krundile toimub Randvere teelt. Planeeritava ala asukoht on näidatud alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil punase ringiga:



### 2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus:

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist muuta Viimsi Vallavolikogu 13.11.2001. a otsusega nr 226 kehtestatud Reini I osalise maaüksuse detailplaneeringut ning jagada viimasega planeeritud puurkaevu krunt kaheks üksikelamukrundiks ja määrata krundi ehitusõigus ühe üksiklamu ja abihoone ehitamiseks. Krunt asub tiheasustusalal, kus Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on ehitamise aluseks kehtiv detailplaneering. Detailplaneeringuga määratakse üksikelamukrundi ehitusõigus ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtted, s.h krundi asukohast lähtuvalt hoonete arhitektuursed tingimused, kujundades naabruses asuva elamualaga arvestava ruumilise terviklahenduse, mis sobitub ümbritseva keskkonnaga.

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 125 lõike 2 alusel, Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ elluviimiseks.

### 3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

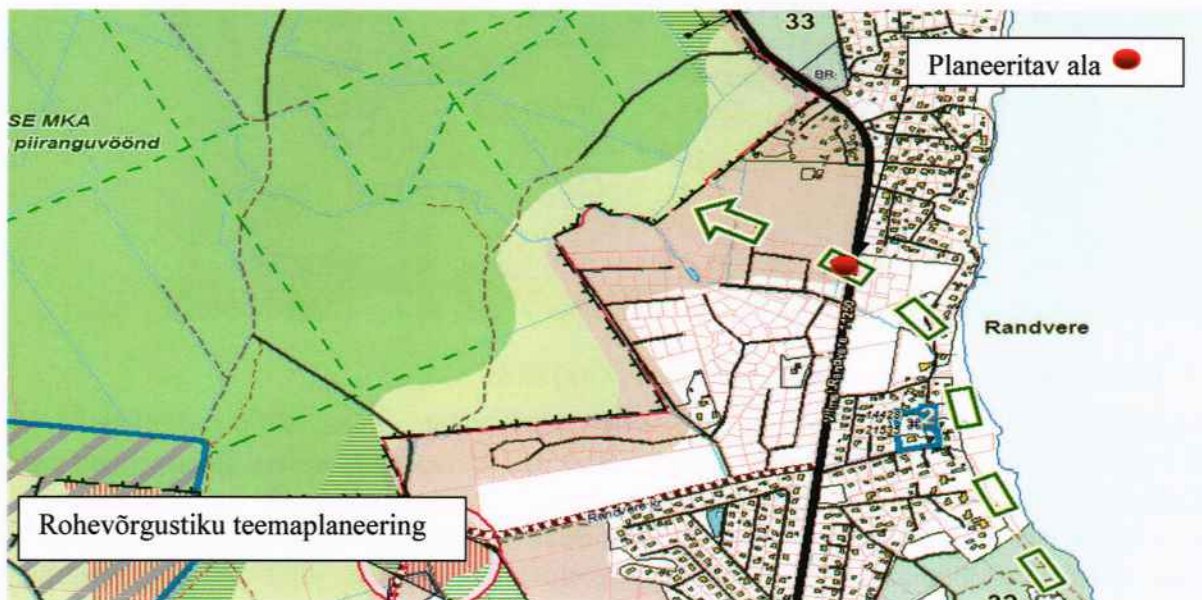
Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine; krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi 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 Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele – üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav krunt tiheasustuses väikeelamute maa juhtotstarbega alal, krundil markeeritud tootmismaa tähistab üksnes ala, kus varem paiknes puurkaev, mis tänaseks on aga likvideeritud.

Detailplaneeringus arvestatakse üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ tingimusi.

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljöväärtuslikud alad.“. Planeeritav ala asub rohevõrgustiku puhveralal, kus hoonestamine on lubatud vastavalt üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbele, mis on väikeelamute maa. Teemaplaneeringus tähistatud rohevõrgustiku koridori arengusuund saab detailsamal tasandil jätkuda planeeritava ala põhjapoolsel naaberlinal, mis ei ole elamumaa.



### 5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

5.1 Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui 1 aasta vanusele topogeodeetilisele alusplaanile, mõõdistada ka piirnev teemaa.

5.2 Detailplaneeringuga on lubatud jagada kinnistu kaheks üksikelamukrundiks ja määrata krundi ehitusõigus ühe kahekorruselise üksikelamu ja ühe ühekorruselise abihoone

ehitamiseks. Üksikelamu suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrguseset katuseharja peale on 8,5 meetrit, abihoonel 4,5 meetrit.

5.3 Hoonete arhitektuursete tingimuste ja ehitusõiguse määramisel arvestada sobivust ehitatud keskkonda.

5.4 Parkimine lahendada krundi siseselt.

5.5 Arvestades, et krunt asub suure liikluskooamisega tee ääres näha detailplaneeringuga ette müra leevendavad meetmed hoone projekteerimisel.

5.6 Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgeenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada (ehituslikke) meetmeid radooni hoonesse sisseimbumise tõkestamiseks.

5.7 Detailplaneeringuga määrata krundi haljastuse põhimõtteline lahendus, maapinna kõrguse muutmine pole lubatud.

5.8 Detailplaneeringuga määrata tingimused krundi piirdeaia asukohale, materjali(de)le ja tihedusele, tagades tänavaruumi homogeense väljanägemise. Läbipaistva piirdeaia suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit.

5.9 Lahendada sademevee ärajuhtimine.

5.10 Detailplaneeringuga lahendada kruntidele ühine mahasõit, lahenduse väljatöötamisel teha koostööd Maanteeametiga.

5.11 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt põhijoonis ja tehnoorkude joonis (M 1:500), haljastuse lahendus (s.h säilitatavad puud) võib olla põhijoonisel. 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>.

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

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

## **6. Vajalikud uuringud:**

6.1 Topo-geodeetilised uuringud

6.2 Maapinna radoonisisalduse uuring

## **7. Vajalikud koostööpartnerid:**

7.1 Põhja-Eesti Päästkeskus

7.2 Maanteeamet

## **8. Kirjalikud seisukohad:**

8.1 Planeeringuala kinnisasja omanik

8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnoorkude valdajad

## **9. Kaasatavad isikud:**

9.1 Naaberkinnisasjade omanikud.

Alvar Ild  
vallavanem



Kristi Tomingas  
vallasekretär

