

# VIIMSI VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Viimsi

20. jaanuar 2017 nr 20

Randvere küla, kinnistu Veeringu tee 1  
detailplaneeringu algatamine ja  
lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist jagada 2417 m<sup>2</sup> suurune kinnistu kaheks, moodustada kaks üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krunti ja määrata krundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks. Detailplaneering vastab üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis antud piirkonnas on väikeelamute maa, samuti vastab detailplaneering üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“, mille kohaselt on käsitletavas piirkonnas üksikelamukrundi vähim lubatud suurus 1200 m<sup>2</sup>. Planeeritav ala asub kompaktse asustusega territooriumil (tiheasustuses), kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering.

Detailplaneeringuga määratakse lisaks tehnovõrkude asukohad, liikluskorralduse põhimõtted ja haljastuse põhimõtteline kujundus. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimis- seaduse § 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, Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktist 2 ja lähtudes huvitatud isiku Natalja Bõvševa 12.05.2016 taotlusest (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/2342):

1. Algatada detailplaneering Randvere külas kinnistul Veeringu tee 1, kinnistu jagamiseks, kahe üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krundi moodustamiseks ja krundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks, kruntidele mahasõitude asukoha määramiseks, liikluskorralduse põhimõtete 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. 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/*

Rein Loik  
vallavanem

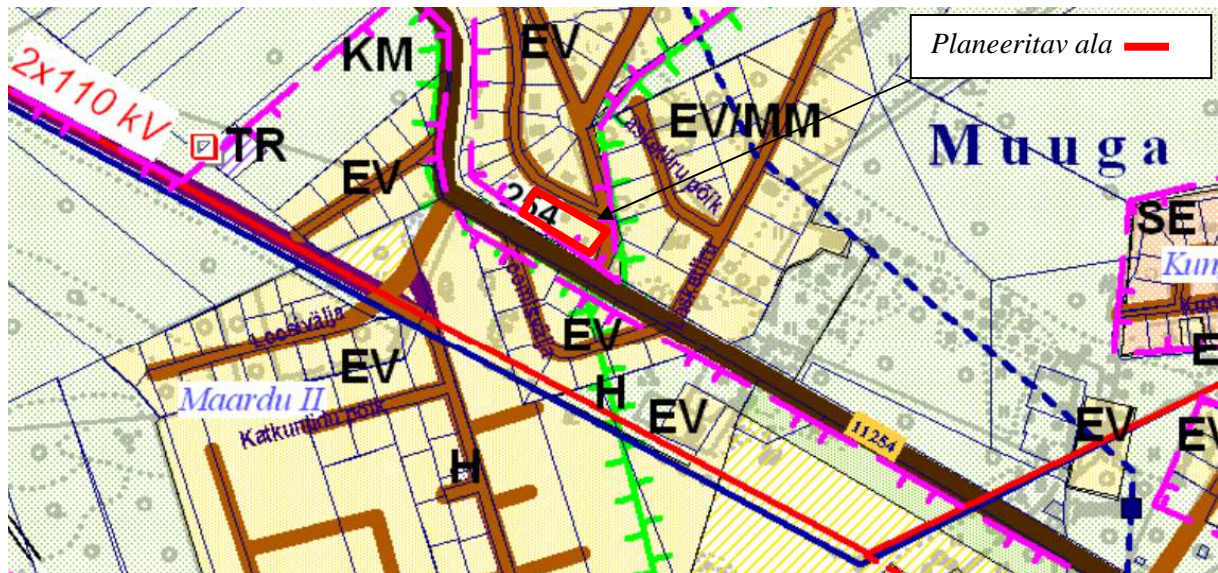
*/allkirjastatud digitaalselt/*

Kristi Tomingas  
vallasekretär

## LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala suurus on 2417 m<sup>2</sup> ning see asub valla kaguosas, Randvere külas, Muuga tee ääres. Planeeritav ala hõlmab Mündi tee 1 // Veeringu tee 1 kinnistut (89008:003:0016) ning paikneb endises aiandus- ja suvilapiirkonnas, kus valdavaks maakasutuseks on elamumaa. Kinnistul on olemas üks põhihoone (suvila) ja üks abihoone. Kinnistu piirneb Muuga tee, Veeringu tee ja Mündi teega ning läänest elamumaa sihtotstarbega Veeringu tee 3 kinnistuga. Planeeritav ala jääb valdavas osas Muuga tee kaitsevööndisse. Juurdepääs planeeritavale kinnistule on olemas Veeringu teelt. Planeeringuala on osaliselt kõrghaljastatud. Kinnistu idapiiril paikneb kaitsehaljastus (kuusehekk). Planeeritava ala maapinna reljeef on tasane, abs. kõrgused jäävad vahemikku 13.80 kuni 14.90. Planeeritava ala asukoht on määratud alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil, piiritletuna punase kontuuriga:



### 2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu jagamine kaheks üksikelamu maa (EP) kasutamise sihtotstarbega krundiks ja krundidele ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone rajamiseks. 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.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu järgselt paikneb planeeringuala tiheasustusalal, kus ehitusõiguse määramisel on detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

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:

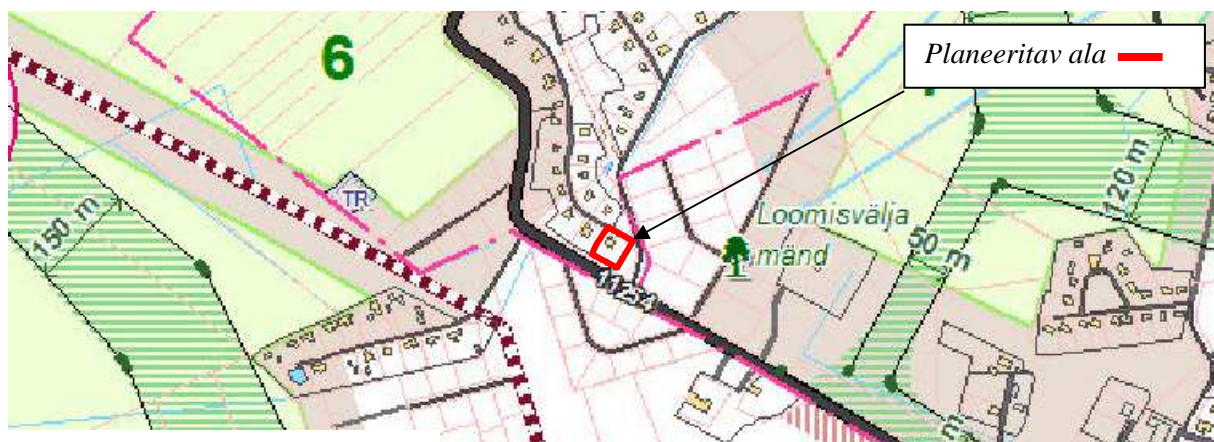
Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine; krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede 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 insolatsiooni tingimusi ning muid keskkonningimusi 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.

### 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 on 1200 m<sup>2</sup>.

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



*Rohevõrgustiku teemaplaneering*

### 5. 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 Mündi tee 1 // Veeringu tee 1 kinnistu (89008:003:0016).

5.3. Planeerimisel arvestada üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ nõudeid (leitav valla kodulehelt: [http://www.viimsivald.ee/public/ww\\_vana/Teemaplan\\_Seletuskiri.pdf](http://www.viimsivald.ee/public/ww_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf)).

5.4. Maa-alale on lubatud moodustada kaks üksikelamu krunti. Elamukrundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe kuni kahekorruselise üksikelamu ja kuni kahe ühekorruselise abihoone ehitamiseks.

5.5. Kruntide suurim lubatud täisehituse protsent on kuni 20%, minimaalne lubatud uue krundi suurus on 1200 m<sup>2</sup>. Üksikelamu suurim lubatud kõrgus võib olla kuni 8,5 meetrit ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist, abihoonetel kuni 5,0 meetrit. Põhihoone hoonestusala kaugus naaberkrundi piiridest määrata minimaalselt 7,5 meetrit. Hoonestusala kauguse määramisel teedest arvestada naaberkrundil asuvate õigusliku alusega hoonete ehitusjoone ja Muuga tee kaitsevööndiga.

5.6. Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel arvestada sobivust ehitatud keskkonda. Hoonete paigutamisel krundile lähtuda väärtuslikust kõrghaljastusest, naaberkrundidel asuvate hoonete kaugusest ja muudest krundi eripäradest.

5.7. Moodustatavatele kinnistutele lahendada juurdepääsud Veeringu teelt.

5.8. Kruntide hoonestamisel tuleb arvestada Muuga tee kaitsevööndiga, mis on 50 meetrit.

5.9. Parkimine lahendada krundisisiselt. Avalikule teemaale ei ole lubatud parkimiskohti planeerida.

5.10. 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.

5.11. Detailplaneeringuga määrata haljastuse põhimõtteline lahendus.

5.12. Olemasoleva maapinna üldist kõrgust ei ole lubatud muuta.

5.13. Lahendada sademevee ärajuhtimine.

5.14. Planeeringus näha ette Muuga teelt lähtuva liiklusrüüra leevendusmeetmed hoone projekteerimisel.

5.15. 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.

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

5.17. 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>.

5.18. Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paberikandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis \*.dwg või \*.dgn, avalikustamiseks \*.pdf) ning kehtestamiseks minimaalselt viies eksemplaris paberikandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema L-EST-koordinaatsüsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.

## **6. Vajalikud uuringud:**

- 6.1 Topo-geodeetiline uuring
- 6.2 Maapinna radoonisisalduse uuring

## **7. Vajalikud kooskõlastused:**

- 7.1 Põhja-Eesti Päästkeskus
- 7.2 Maanteeamet

## **8. Kirjalikud seisukohad:**

- 8.1 Planeeringuala kinnisasja omanik
- 8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

## **9. Kaasatavad isikud:**

- 9.1 Planeeringuala kinnisasja omanik
- 9.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad
- 9.3 Naaberkinnisasjade omanikud