

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

14. märts 2014 nr 231

Detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine: Viimsi alevik, Daalia tee 12

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on üksikelamukrundi jagamine kaheks ja krundi ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja abihoone ehitamiseks.

Kavandatav tegevus ei kuulu „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ (KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine on kohustuslik. Kavandatav tegevus on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud 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. Eeltoodule tuginedes ei viida läbi eraldi KSH eelhindamist KSH menetluse algatamise üle otsustamiseks.

Arvestades eeltoodut ja juhindudes „Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse“ § 2 lõikest 1, § 3 punktist 1, § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 2, „Planeerimisseaduse“ § 10 lõigetest 5 ja 7, „Viimsi valla ehitusmääruse“ § 3 lõike 1 punktist 1 ja § 9 lõikest 7, „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ § 35 lõigetest 1 ja 5 ning arvestades Peep Ploomipuu 12.128.2013. a taotlust nr 10-10/7071:

1. Algatada detailplaneering Viimsi alevikus kinnistul Daalia tee 12 üksikelamukrundi jagamiseks kaheks ja krundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja abihoone ehitamiseks.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt korralduse lisale.
3. 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 üks kuu enne detailplaneeringu esitamise tähtaja lõppemist. Kui detailplaneering ei ole tähtaegselt esitatud, kaotab detailplaneeringu algatamise otsus kehtivuse.
4. Mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist kinnistu Daalia tee 12 detailplaneeringule.
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.

Alvar Ild
vallavanem

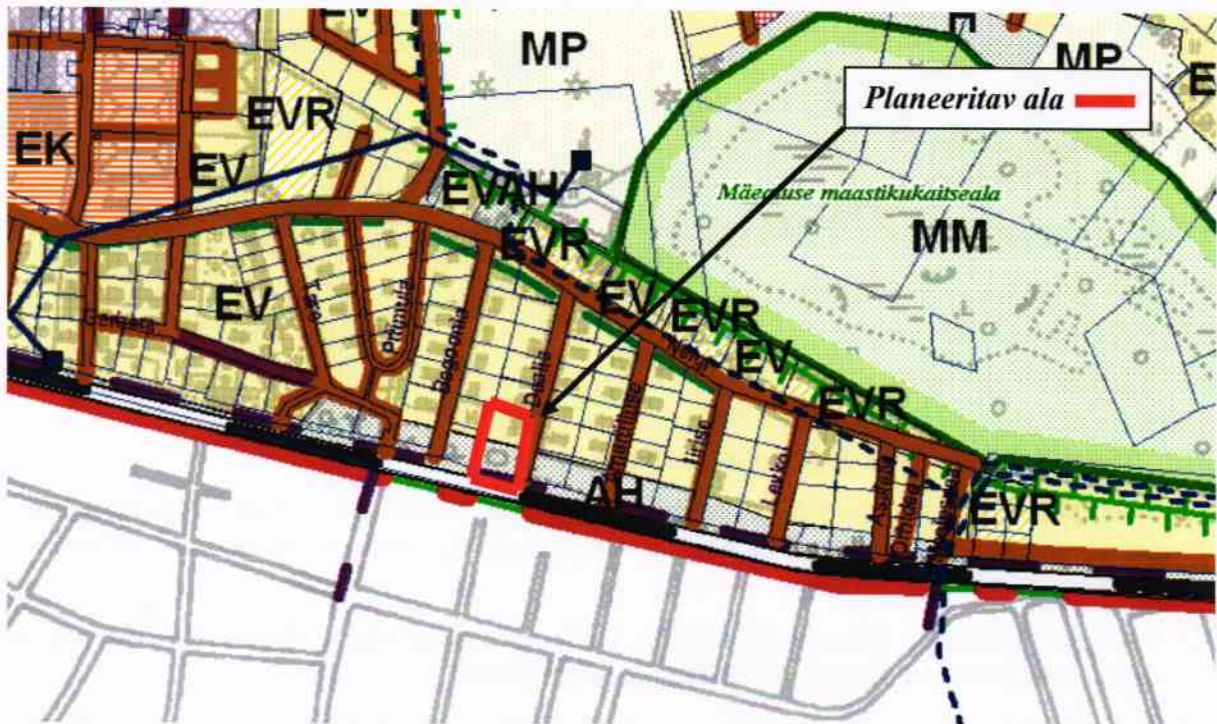


Kristi Tomingas
vallasekretär

LÄHTEÜLESANNE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritav ala asub Viimsi alevikus väljakujunenud hoonestusega elurajoonis ning hõlmab hoonestatud elamukrunti Daalia tee 12. Lõunast piirneb krunt AS-ile Milstrand kuuluva kinnistuga, millel asub raudtee, läänest elamukruntidega Begoonia tee 11 ja 13, põhjast elamukrundiga Daalia tee 10 ja idast Daalia teega. Planeeritava ala asukoht on määratud alloleval skeemil, piiritletuna punase kontuuriga:



2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

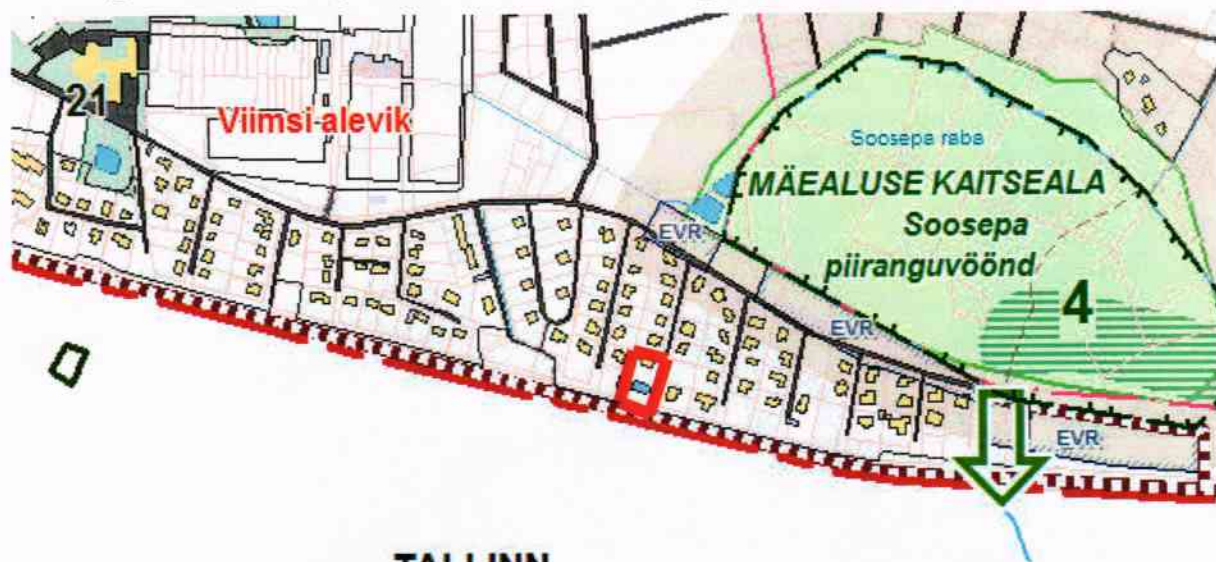
Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kahe üksikelamukrundi moodustamine ja krundi ehitusõiguse määramine ühe üksiklamu ja abihoone ehitamiseks.

3. Vastavus üldplaneeringule:

Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000. a otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt jääb osa planeeritavast alast loodusliku rohumaa juhtotstarbega alale, mis kulgeb ca 45 meetri laiuselt raudtee-äärsel alal, samas on see tänaseks valdavalt hoonestatud. PlanS § 8 lg 3¹ kohaselt on maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on piirkonna territooriumi kasutamise valdav otstarve elamumaa, detailplaneeringuga kavandatakse olemasoleva elamukrundi jagamist (planeeritava kinnistu maakasutuse sihtotstarve on 100 % elamumaa) ja ehitusõiguse määramist väljakujunenud elurajoonis asuval krundil. PlanS § 9 lg 7 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine: 1) vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine; 2) üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine; 3) muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu

9.

muutmine. Kuivõrd detailplaneeringuga ei kavandata ühtegi eelloetletud ulatuslikku muutust ja planeeritav tegevus lähtub ümbruskonnas väljakujunenud olukorrast, ei ole käesoleva detailplaneeringu puhul tegu üldisema planeeringu muutmist sisaldava detailplaneeringuga. Detailplaneering vastab ka teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“, mille kohaselt on moodustatavate kruntide suurus piirkonnas vähemalt 1200 m² (planeeritava ala suurus on 2880 m²), samuti ei sisalda vastuolu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“ – planeeritav ala ei jää rohevõrgustiku koosseisu, mis nähtub allolevalt teemaplaneeringu väljavõttelt.



4. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

- 4.1. Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui 1 aasta vanusele topogeodeetilisele alusplaanile, mõõdistada vähemalt 20 meetri laiune ala väljaspool planeeritava ala piiri.
- 4.2. Planeeringualale on lubatud kavandada kokku kaks elumumaa sihtotstarbega krunti ja määrata krundi ehitusõiguse üksikelamule ja abihoonele.
- 4.3. Krundi ehitusõiguse määramisel arvestada üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ nõudeid, hoonete arhitektuurikeele määramisel arvestada sobivust kontaktala hoonestusega, detailplaneeringuga tagada harmooniline arhitektuurne keskkond.
- 4.4. Põhihoone (üksikelamu) ja raudtee lähima rööpme telje vahe tagada vähemalt 30 meetrit, abihoone on lubatud rajada raudteele lähemale.
- 4.5. Planeerimisel arvestada raudteest lähtuva kõrgendatud müratasemega, mistõttu näha planeeringuga ette müra leevendavad meetmed hoone projekteerimisel.
- 4.6. Lahendada sademevee ärajuhtimine.
- 4.7. Planeerimisel arvestada, et kinnistu jääb kütuse veoks kasutatava raudtee ohualasse (800 m) – ehitamisel tuleb arvestada suurõnnetuse riskiga (ptk 4.6, lk 28).
- 4.8. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldi põhijoonis ja tehnoorkude joonis, detailplaneeringu lisana esitada vähemalt üks planeeringulahenduse illustratsioon.
- 4.9. Detailplaneeringule ei ole vaja korraldada eskiislahendust tutvustavat avalikku arutelu ja väljapanekut kui detailplaneeringule võetakse naaberkinnisasjade omanike nõusolekud.

4.10. Detailplaneering esitada (vajadusel) vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt ning kehtestamiseks minimaalselt viies eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt.

5. Vajalikud kooskõlastused:

5.1. Põhja-Eesti Päästkeskus

6. Kirjalikud seisukohad:

6.1. Planeeringuala kinnisasja omanik

6.2. AS Milstrand

6.3. Naaberkinnisasjade omanikud

6.4. Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

Alvar Ild
vallavanem



Kristi Tomingas
vallasekretär