

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

11. aprill 2014 nr 398

Detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine: Haabneeme alevik, Karulaugu tee 13 ja osaliselt Karulaugu tee 15

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on varem planeeritud krundi piiride muutmine ja spordihoone ehitusaluse pindala suurendamine.

Kavandatav tegevus ei kuulu „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ (KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine on otseselt kohustuslik. Tegemist on kehtestatud detailplaneeringuga ette nähtud spordihoone ehitusaluse pindala suurendamise ja krundi piiride korrigeerimisega. Kavandatav tegevus on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringute „Lapsesõbralik Viimsi“ ning „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“ kohane. Detailplaneeringu ala piirneb Lubja klindiasangu maastikukaitsealaga, mis võeti kohaliku kaitse alla Viimsi Vallavolikogu 29. aprilli 2008. a määrusega nr 7 kehtestatud Lubja küla klindiasangu piirkonna üldplaneeringuga. Detailplaneeringu ellurakendamise eesmärgiga 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. Arvestada tuleb, et detailplaneeringu ellurakendamise käigus ei kahjustataks maastikukaitseala kaitse-eesmärke, milleks on *Tilio-Acerion*-kooslustega nõlvade, rusukallete ja jäärakute metsade ning piirkonna olulise maastikuelemendi klindiasangu kaitse. Täpsemad keskkonnatingimused kavandatu elluviimiseks määratakse detailplaneeringu koostamise käigus.

Eeltoodule tuginedes ei viida läbi eraldi 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 Viimsi Haldus OÜ 10.03.2014. a taotlust nr 10-10/1349:

1. Algatada detailplaneering Haabneeme alevikus kinnistutel Karulaugu tee 13 ja osaliselt Karulaugu tee 15 kruntide piiride korrigeerimiseks ja krundi ehitusõiguse määramiseks ühe spordihoone ja kahe hoonevälise tenniseväljaku ehitamiseks.
2. Kinnitada planeeringu lähteülesanne vastavalt korralduse lisale.
3. Kooskõlastatud detailplaneering 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 vallavalitsusele esitada hiljemalt üks kuu enne detailplaneeringu esitamise tähtaja lõppemist. Kui detailplaneering ei ole tähtaegselt esitatud, kaotab detailplaneeringu algatamise otsus kehtivuse.

4. Mitte algetada keskkonnamõju strateegilist hindamist kinnistute Karulaugu tee 13 ja osaliselt Karulaugu tee 15 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

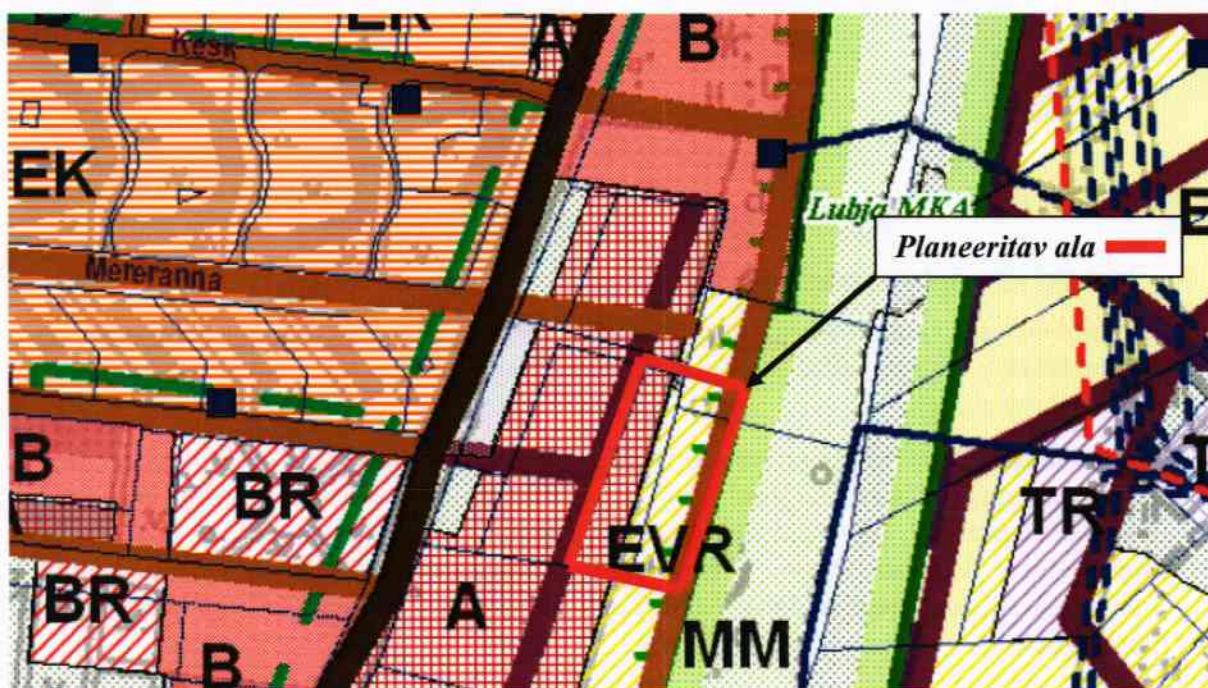



Kristi Tomingas
vallasekretär

LÄHTEÜLESANNE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritav ala paikneb ida-lääne suunaliselt perspektiivse Haabneeme välistaadioni ja Karulaugu tee vahelisel maa-alal, mis piirneb lõunast Viimsi Keskkooli krundiga ja põhjast lasteaia „Päikeseratas“ poolse Karulaugu teega. Planeeritav ala hõlmab kogu ulatuses kinnistut Karulaugu tee 13 ja idapoolset osa kinnistust Karulaugu tee 15, juurdepääs planeeringualale toimub Karulaugu teelt. Planeeritava ala asukoht on määratud alloleval skeemil, piiritletuna punase kontuuriga:



2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kruntide piiride ja ehitusõiguse korrigeerimine kavandatava spordihoone ehitusaluse pindala suurendamiseks, lisaks kahe tenniseväljaku ehitamiseks välitingimustes.

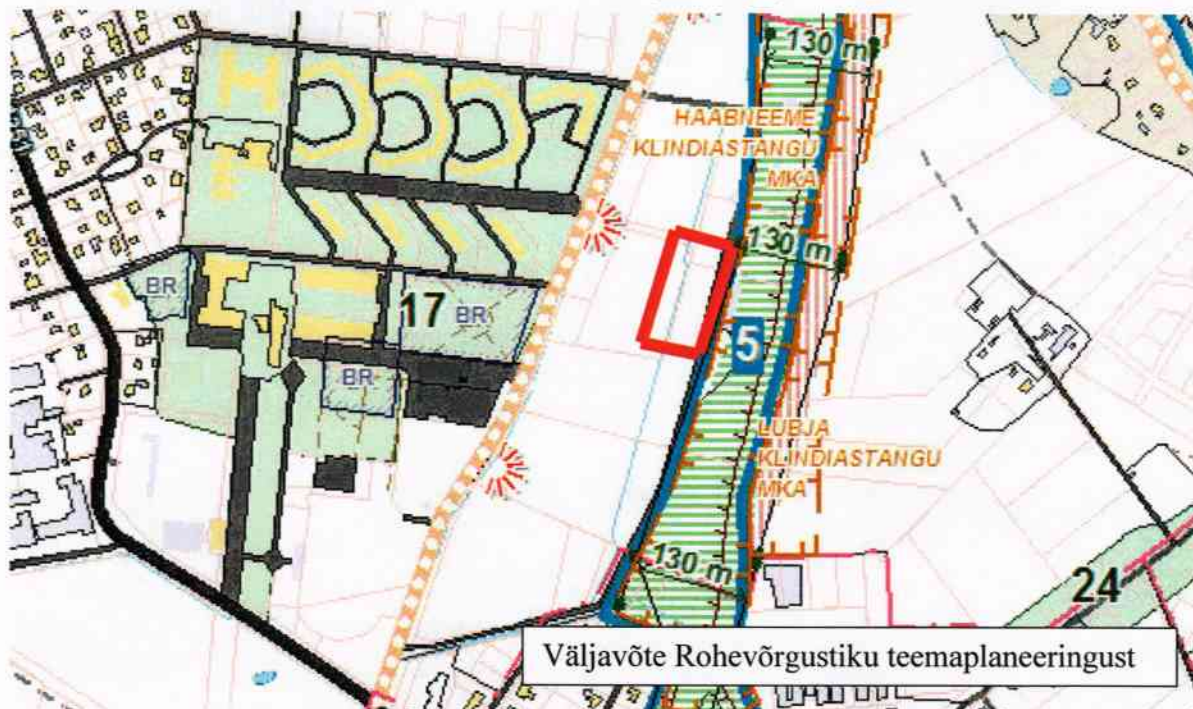
3. Vastavus üldplaneeringule:

Detailplaneering on üldplaneeringu kohane – Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarveteks ühiskondlike hoonete maa ja osaliselt ärimaa.

Planeeritav ala ei asu rohevõrgustiku alal, kuid piirneb üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt Lubja klindiastangu maastikukaitsealaga, mis on ühtlasi miljööväärtuslik ala numbriga 5 (klindiastangu). Lisaks on teemaplaneeringuga antud oluline tähtsus klindile avanevatele vaatesuundadele.

Üldplaneeringu teemaplaneeringus „Lapsesõbralik Viimsi“ on planeeritava ala piirkond määratletud sporditegevusi toetavana – tähistatud on see kui perspektiivse Viimsi kooli staadioni ala, koos sinna juurde kuuluvate spordihoonetega.

Planeeringuala paiknemine Rohevõrgustiku teemaplaneeringus:



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 kavandatava spordihoone suurim lubatud ehitusalune pindala on taotluse juurde esitatud eskiisis märgitud 7000 m² ja kõrguseks 2 korrust. Detailplaneeringuga määrata tingimused, mis tagavad hoone esindusliku arhitektuurse välisilme ja võimalusel liigendatuse. Hoonele teise korruse (s.h kõrguse meetrites) määramisel lähtuda minimaalsest vajadusest ja täpsustada teise korruse maht – mitte planeerida hoonele kahte täiskorrust.
- 4.3. Leida sobivad lahendused parkimiskohtade lisamiseks – kehtiva detailplaneeringuga kavandatud parkimiskohtade arv jääb uute ehitusmahtude juures ebapiisavaks, s.h lahendada liikluskorralduse põhimõtted.
- 4.4. Arvestades kavandatava hoone väga suurt mahtu, tuleb hoone arhitektuursele välisilmele pöörata erilist tähelepanu. Detailplaneeringuga tagada hoone kõrgetasemeline arhitektuur, mis lähtuks sobivusest kontaktala hoonestusega. Selleks anda planeeringus täpsemad arhitektuurse tingimused, mis tagavad kvartali tervikliku arhitektuurse miljöö ja seada arhitektuurikonkursi korraldamise nõue.
- 4.5. Soovituslikult piirdeid mitte planeerida, äärmisel vajadusel on lubatud läbipaistev piirde, maksimaalse kõrgusega 1,2 meetrit. Piirete planeerimisel määrata nende täpne asukoht ja sobiv arhitektuurne lahendus, lähtudes olemasolevast ja kavandatavast arhitektoonikast ning tagades tänavaruumi homogeense väljanägemise.
- 4.6. Tagada sademevee ärajuhtimine.
- 4.7. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldi põhijoonis ja tehnovõrkude joonis. Lisaks esitada detailplaneeringus perspektiivvaated (3D, inimese silmakõrguselt), mis kajastavad kavandatavaid hooneid (spordihoone ja staadioni tribüün), olemasolevaid

hooneid (kool ja lasteaed) ja klinti, vähemalt kahest punktist Randvere teelt (Ravi tee ja Mereranna tee Randvere teega ristumiskohtadelt) ja kooli kinnistu lõunaosaga piirnevalt Karulaugu teelt, et detailplaneeringu avalikustamisel ja otsustamisel tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast, hoonestuse paiknemisest ja mahtudest.

- 4.8. Vähemalt ühe avaliku arutelu korraldamine detailplaneeringu lahenduse tutvustamiseks kohustuslik.
- 4.9. Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn) ning kehtestamiseks minimaalselt viies eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt.

5. Vajalikud kooskõlastused:

- 5.1. Põhja-Eesti Päästkeskus
- 5.2. Terviseamet

6. Kirjalikud seisukohad:

- 6.1. Planeeringuala kinnisasjade omanikud
- 6.2. Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad
- 6.3. Naaberkinnisasjade omanikud

Alvar Ild
vallavanem




Kristi Tomingas
vallasekretär