

# VIIMSI VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Viimsi

11. aprill 2014 nr 399

Detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine: Haabneeme alevik, Küti tee 13, Küti tee 20, Küti tee L 2 ja osaliselt Küti tee lõik 1

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on varem planeeritud kahe olemasoleva elamukrundi ja ühe transpordimaa sihtotstarbega katastriüksuse ümberplaneerimine neljaks elamukrundiks ning nende juurdepääsude lahendamine.

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 kahe elamukrundi jagamisega neljaks krundiks. Kavandatav tegevus on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringute „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ ning „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. 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 OÜ Scandiks 17.03.2014. a taotlust nr 10-10/1487:

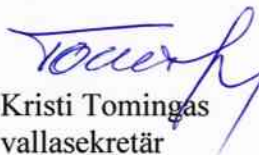
1. Algatada detailplaneering Haabneeme alevikus kinnistutel Küti tee 13, Küti tee 20, Küti tee L 2 ja osaliselt Küti tee lõik 1 nelja üksikelamukrundi moodustamiseks ja krundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja abihoone ehitamiseks.
2. Kinnitada planeeringu lähteülesanne vastavalt korralduse 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 algetada keskkonnamõju strateegilist hindamist kinnistute Kūti tee 13, Kūti tee 20, Kūti tee L 2 ja osaliselt Kūti tee lõik 1 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

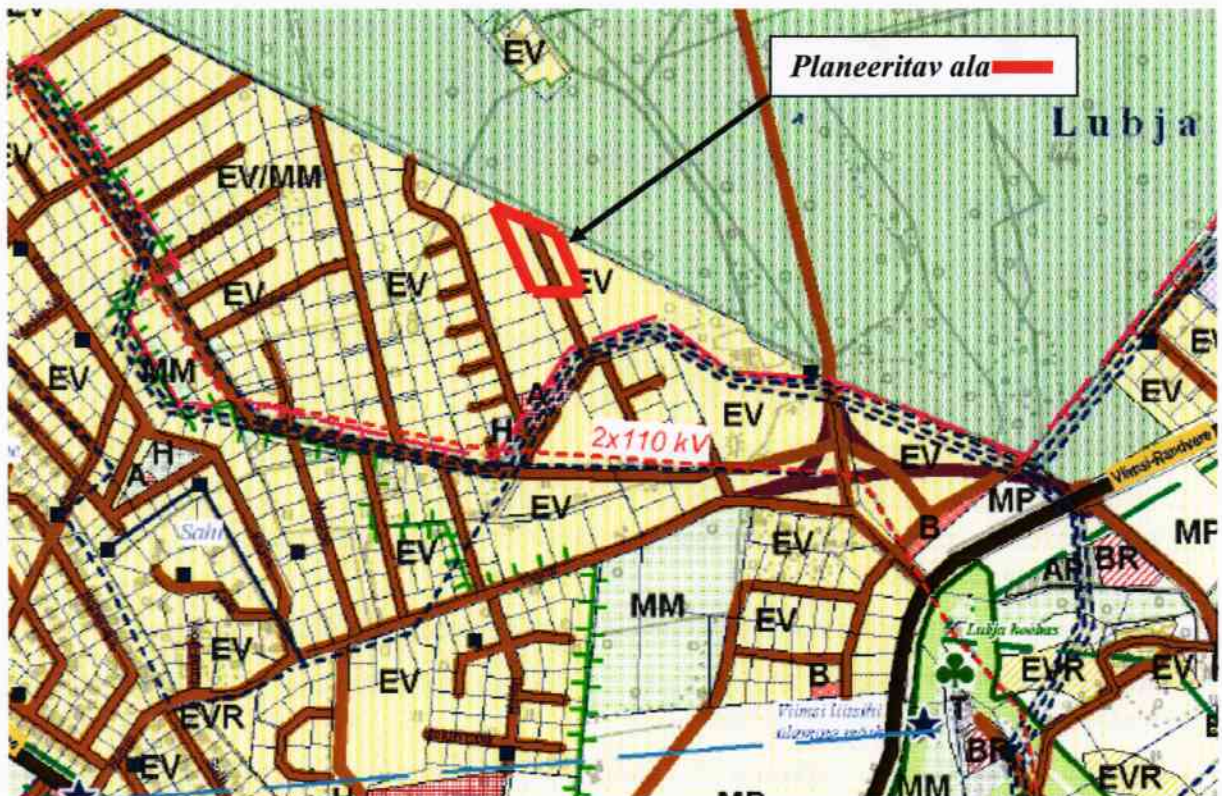


  
Kristi Tomingas  
vallasekretär

## LÄHTEÜLESANNE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritavasse alasse on hõlmatud olemasolevad üksikelamukrundid Kūti tee 13 ja Kūti tee 20 ning transpordimaa kinnistud Kūti tee L 2 ja osaliselt Kūti tee lõik 1. Idast, lõunast ja läänest külgneb planeeringuala elamukruntidega, põhjast riigimetsaga. Juurdepääs planeeringualale toimub Kūti teelt. Planeeritava ala asukoht on määratud alloleval skeemil, piiritletuna punase kontuuriga:



### 2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kehtiva krundijaotuse ja ehitusõiguse muutmise nelja üksikelamukrundi moodustamiseks ja krundi ehitusõiguse määramiseks üksikelamu ja abihoone ehitamiseks.

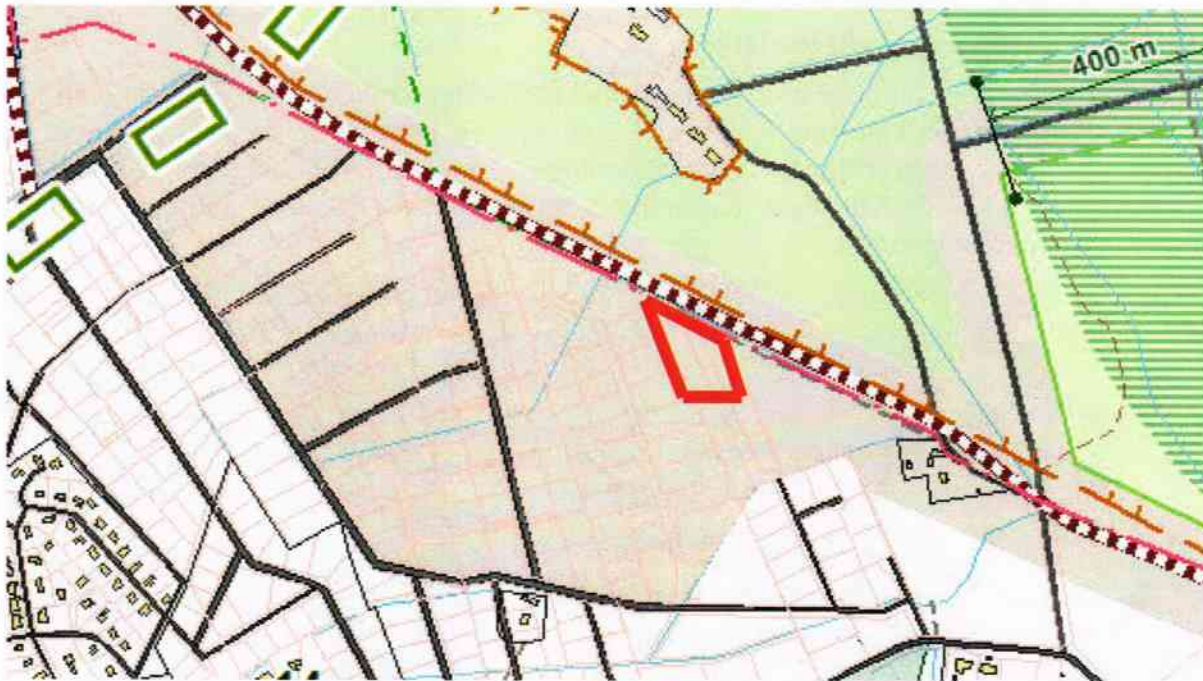
### 3. Vastavus üldplaneeringule:

Detailplaneering on üldplaneeringu kohane – Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve väikeelamute maa.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt asub planeeritav ala rohevõrgustiku puhveralal, kus on hoonestamine lubatud vastavalt üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbele ja üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ määratud tingimustele.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ kohaselt on üksikelamukrundi vähim lubatud suurus planeeritaval alal 1500 m<sup>2</sup>.

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. Planeeringuala kruntide suurim lubatud täisehitus on kuni 20 % krundi pindalast.
- 4.3. Krundi ehitusala määramisel arvestada väärtusliku kõrghaljastuse olemasolu ja selle maksimaalse säilitamise võimalust.
- 4.4. Krundi hoonestusala määramisel arvestada võimalusega, et tulevikus hakkab planeeringuala põhjapoolisel piiril kulgema suure liikluskoormusega tee.
- 4.5. Ehitusõiguse määramisel lähtuda üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ nõuetest (leitav aadressilt: <http://www.viimsivald.ee/kehtestatud-2>), hoonete arhitektuurikeele määramisel arvestada uute hoonete sobivust kontaktala olemasoleva hoonestusega ja tagada kvartali terviklik arhitektuurne miljöö.
- 4.6. Detailplaneeringuga määrata piirete täpne asukoht ja põhimõtteline arhitektuurne lahendus, lähtudes olemasolevast ja kavandatavast arhitektoonikast ning tagades tänavaruumi homogeense väljanägemise. Suurim lubatud piirde kõrgus on 1,5 meetrit.
- 4.7. Tagada sademevee ärajuhtimine.
- 4.8. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldi põhijoonis ja tehnoorkude joonis, detailplaneeringu lisana esitada vähemalt üks planeeringulahenduse illustratsioon, et detailplaneeringu avalikustamisel ja otsustamisel tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestuse paiknemisest.

- 4.9. Avaliku arutelu korraldamine detailplaneeringu lahenduse tutvustamiseks ei ole kohustuslik, kui detailplaneeringu lahendust tutvustatakse planeeringuala naaberkinnisasjade omanikele.
- 4.10. 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.

**5. Vajalikud kooskõlastused:**

5.1. Põhja-Eesti Päästkeskus

**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