

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

8. november 2013 nr 1260

Detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine: Haabneeme alevik, Randvere tee 11 ja lähiala

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine olemasolevale SPA-hotelli hoonele peale- ja juurdeehituse võimaldamiseks, parkimisalade asukohtade, üldise liikluskorralduse ning krundi haljastuslahenduse määramiseks.

Selgitamaks välja, kas kavandatav tegevus on „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud detailplaneering, so detailplaneering, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust või kavandatav tegevus on eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2–4 sätestatust, on koostatud järgnev analüüs.

Kavandatav tegevuse ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine on kohustuslik. Kui kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja selgitama välja, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. Käesoleval juhul kavandatakse olemasoleva SPA-hotellikompleksi laiendamist ehk tegevus kuulub KeHJS § 6 lõike 2 punktis 10 (infrastruktuuri ehitamine) või punktis 19 nimetatud tegevuse (puhke-, spordi- või virgestusalade rajamine) alla. KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud tegevusvaldkondade täpsustatud loetelu on toodud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ (VV määrus). VV määruse § 14 on nimetatud turismimajandus, puhke-, spordi- või virgestusalade rajamise valdkonda kuuluvad tegevused, mille korral on vajalik eelhindamine. Selliste tegevuste all on toodud väljaspool tiheasustusala puhkeküla ja -laagri, hotellikompleksi ning sellega seotud vaba aja veetmise rajatiste ehitamine, mis ei laiene käesoleva detailplaneeringuga kavandatule. Kavandatav tegevus on üldplaneeringu kohane ning teadaolevaid olulisi keskkonnamõjusid võrreldes olemasoleva olukorraga ei kaasne.

Eeltoodule tuginedes ei viida läbi KSH eelhindamist KSH menetluse algatamise üle otsustamiseks.

Arvestades eeltoodut ja juhitud „Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse“ § 6 lõikest 1 ja § 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 SPA Varad 5.06.2013. a taotlust nr 10-10/2808:

1. Algatada detailplaneering Haabneeme alevikus, kinnistul Randvere tee 11 ja lähialal ehitusõiguse määramiseks olemasoleva hoone laiendamiseks, parkimisalade määramiseks ja liikluskorralduse ning haljastatud alade asukohtade määramiseks.
2. Kinnitada planeeringu lähteülesanne vastavalt korralduse lisale 1.
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 Haabneeme alevikus, Randvere tee 11 ja lähiala 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.



Haldo Oravas
vallavanem

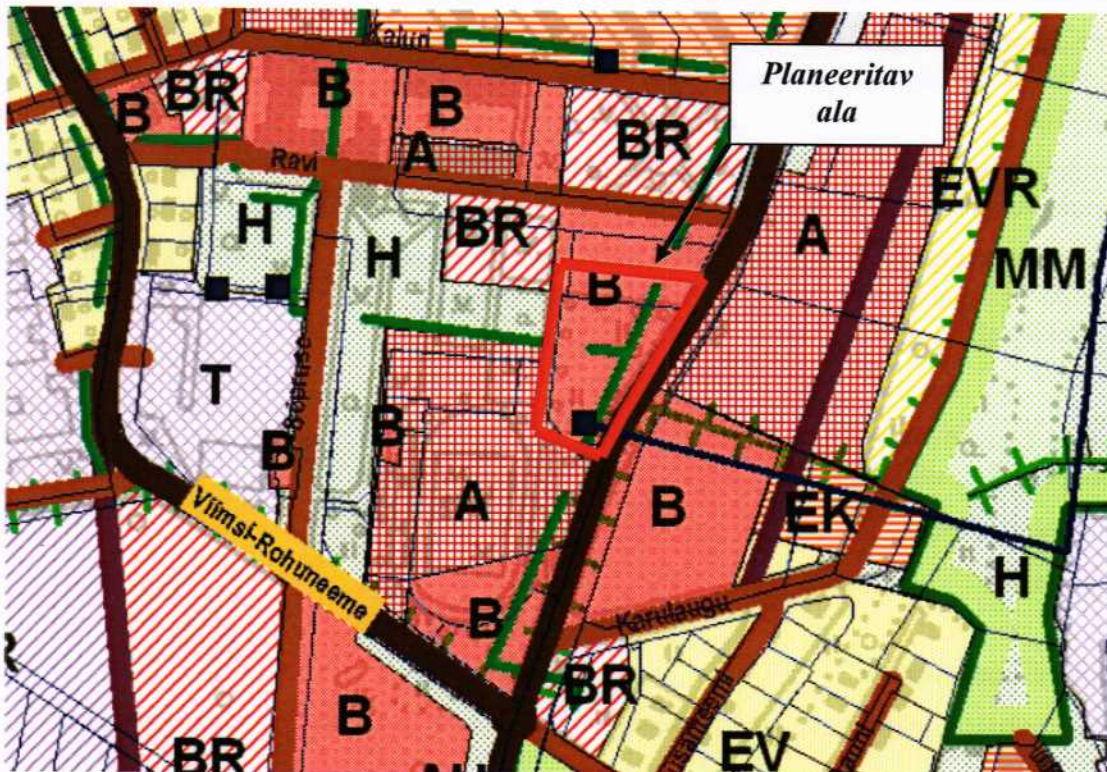


Kristi Tomingas
vallasekretär

LÄHTEÜLESANNE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritav ala hõlmab 11 001 m² suurust kinnistut Randvere tee 11 ja vajadusel ning naaberkinnisasja omaniku nõusolekul lisaks sellega vahetult külgnevat ala. Planeeritav ala asub Viimsi vallas Haabneeme alevikus, paiknedes endise Kirovi nim. kalurikolhoosi staadioni ja Ravi tee äärsel parkla vahelisel alal, üle Randvere tee idas asuvad Viimsi Keskkool ja kaubandus-teenindushoone. Planeeritav ala on hoonestatud, sellel paikneb tegutsev äriettevõtte – SPA-hotell. Planeeritava ala asukoht on määratud alloleval skeemil, planeeritava ala ulatus on ligikaudne ja see täpsustub menetluse käigus, kui selgub, kas ja kui suures ulatuses on vajalik kaasata planeeringusse põhjapoolne naaberkinnistu:



2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine olemasoleva hoone laiendamiseks, s.h pealeehitamise võimalusega, parkimis- ja liikluskorralduse lahendamine ning krundi haljastusega alade määramine.

3. Vastavus üldplaneeringule:

Detailplaneering vastab kehtivale Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule, mille kohane maakasutuse juhtotstarve on ärimaa, samuti kajastub vastav maakasutus menetletavas Haabneeme aleviku ja lähiala üldplaneeringus – tegu on keskuse maaga, mis on keskuse ruumi toimimiseks vajalik segafunktsiooniga hoonestusega ala ja avalik ruum.

4. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

- 4.1. Detailplaneering koostada mitte enam kui 1 aasta vanusele topo-geodeetilisele alusplaanile, mõõdistada vähemalt 20 meetri laiune ala väljaspool planeeritava ala piiri.
- 4.2. Detailplaneeringuga tagada planeeringuala hoonestuse kõrgetasemeline arhitektuur, vältida monotoonseid fassaadilahendusi.
- 4.3. Randvere tee poolsesse tänava kaitsevööndisse, mis on 10 meetrit teemaa piirist, hoonestust mitte kavandada. Hoone laiendamine olemasolevast (s.h 26.06.2013. a ehitusloa nr 25209 alusel rajatava hooneploki) fassaadist Randvere tee suunas pole lubatud.
- 4.4. Detailplaneeringu eskiislahenduse koosseisus esitada makett, milles käsitleda kogu kvartali hoonestust hõlmav ala, lisaks sama ala hõlmav 3D illustratsioon. Hoone kõrgemaks kavandamise korral esitada kaugvaadete analüüs.
- 4.5. Hoone kõrguspiirangut ega korruselisust käesoleva lähteülesandega ei määrata – see selgitatakse edasise menetluse käigus koostöös hoone algse projekti koostanud arhitektiga.
- 4.6. Minimaalne haljastuse osakaal krundi pindalast on 25 %, mille hulka ei arvestata teede ja parkimisplatside alust maad.
- 4.7. Planeeringuga tagada normatiivne parkimiskohtade arv, mille määramisel lähtuda EVS 843:2003 Linnatänavad tabelis 10.1 „Eesti linnade ehitiste parkimismormatiivid“ äärelinnale määratud normidest.

5. Vajalikud kooskõlastused:

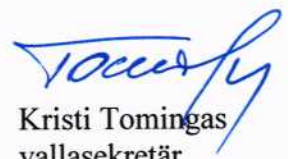
- 5.1. Põhja-Eesti Päästkeskus
- 5.2. Terviseameti Põhja Talitus
- 5.3. Maanteeamet

6. Kirjalikud nõusolekud:

- 6.1. Hoone juurdeprojekteeritav maht kooskõlastada hoone projekti autoriga (arhitekt Ülo Peil)
- 6.2. Planeeringuala kinnisasjade omanikud
- 6.3. Naaberkinnisasjade omanikud
- 6.4. Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad



Haldo Oravas
vallavanem



Kristi Tomingas
vallasekretär