

# VIIMSI VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Viimsi

25. november 2014 nr 1548

Haabneeme alevikus Hõbepaju tee 1  
detailplaneeringu algatamine, lähteülesande  
kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise  
hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on üksikelamukrundi 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.

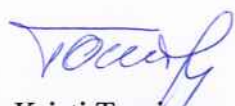
Arvestades eeltoodut ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 2 lõikest 1, § 3 punktist 1, § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 10 lõigetest 5 ja 7, Viimsi valla ehitusmääruse § 3 lõike 1 punktist 1 ja § 9 lõikest 7, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lõigetest 1 ja 5 ning arvestades 31.07.2014. a taotlust nr 10-10/4157:

1. Algatada detailplaneering Haabneeme alevikus kinnistul Hõbepaju tee 1 üksikelamukrundi 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 Hõbepaju tee 1 detailplaneeringule.
5. Korralduse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses.
6. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

7. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.



Jan Trei  
vallavanem



Kristi Tomingas  
vallasekretär

## LÄHTEÜLESANNE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritav ala asub Haabneeme alevikus väljakujunenud hoonestusega elurajoonis endise suvilaühistu territooriumil. Planeeritav krunt on ümbritsetud teiste hoonestatud elamukruntidega, kagust piirneb Hõbepaju teega, millelt ühtlasi toimub krundile juurdepääs. Planeeritava ala asukoht on määratud alloleval skeemil, piiritletuna punase kontuuriga:



### 2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

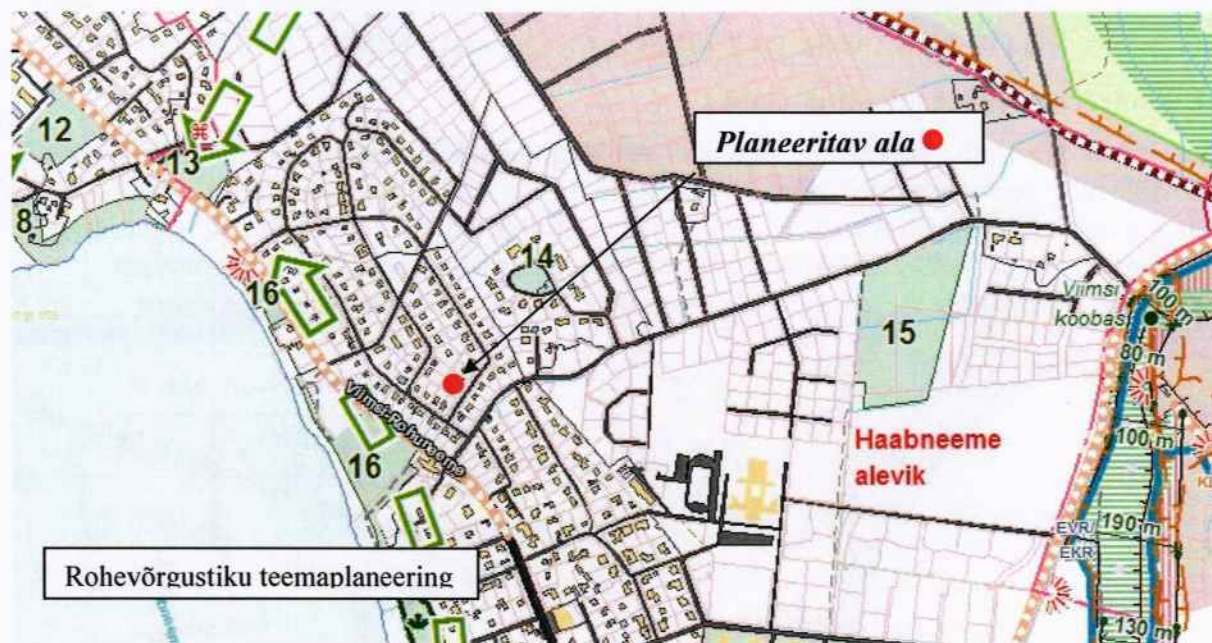
Detailplaneeringu koostamise eesmärk on krundi ehitusõiguse määramine ühe üksiklamu ja abihoone ehitamiseks.

### 3. Vastavus üldplaneeringule:

Detailplaneering vastab Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000. a otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule, mille kohaselt asub planeeritav ala väikeelamute maa juhtotstarbega alal.

Arvestades, et tegu on väljakujunenud krundistruktuuri ja tänavatevõrguga nõukogude ajajärgul rajatud aiandusühistu territooriumiga, ei ole võimalik ega üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ peatükist 4.1.1 tulenevalt ka vajalik kohaldada kõiki teemaplaneeringust tulenevaid nõudeid – jättes kõrvale asjaolu, et krundi suurus ei vasta piirkonna uutele kruntidele esitatavatele nõuetele (tegu ei ole ka uue krundiga), tuleb planeerimisel arvestada lisaks krundi kitsast ja pikaksvenitatud kuju, mistõttu ei saa kohaldada ka 7,5 meetri laiust kuja naaberkrundi piirist. Samuti tuleb arvestada piirkonnale iseloomulikkude ehitustava ja lubada krundile traditsiooni kohase abihoone ehitamist, kuigi tegu on alla 1000 m<sup>2</sup> suuruse krundiga, kuhu teemaplaneeringu kohaselt pole abihoone ehitamine lubatud.

Detailplaneering ei sisalda vastuolu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljöväärtuslikud 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 määrata ehitusõigus ühe üksikelamu ja abihoone ehitamiseks.
- 4.3. Krundi suurim lubatud täisehitus on 20 % krundi pindalast, elamu suurim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,5 meetrit, abihoonel kuni 5,0 meetrit. Hoonete arhitektuurikeele (s.h katusekalde) määramisel, arvestada sobivust kontaktala hoonestusega, detailplaneeringuga tagada harmooniline arhitektuurne keskkond.
- 4.4. Hoonete kauguse määramisel Hõbepaju tee poolsest krundipiirist tagada võimalus vähemalt kahe auto parkimiseks oma krundil.
- 4.5. Lahendada sademevee ärajuhtimine.
- 4.6. Planeerimisel arvestada, et Viimsi valla territoorium asub osaliselt kõrgeenenud radooniohuga piirkonnas. Enne krundile hoone projekteerimist on soovitatav täpsustada pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele vajadusel rakendada meetmeid radooni eluruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks.
- 4.7. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada põhijoonis ja tehnoõrkude joonis, detailplaneeringu lisana esitada vähemalt üks planeeringulahendust illustreeriv joonis.
- 4.8. Detailplaneeringule ei ole nõutav korraldada eskiislahendust tutvustavat avalikku arutelu ja väljapanekut kui detailplaneeringule võetakse naaberkinnisasjade omanike nõusolekud.
- 4.9. Detailplaneering esitada (vajadusel) vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt ning kehtestamiseks minimaalselt viies eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt (\*.dwg või \*.dgn, lisaks \*.pdf).

**5. Vajalikud kooskõlastused:**


5.1. Põhja-Eesti Päästkeskus

**6. Kirjalikud seisukohad:**

6.1. Planeeringuala kinnisasja omanik

6.2. Naaberkinnisasjade omanikud (juhul kui soovitakse rakendada PlanS § 22 kohast erisust planeeringu menetlemisel)

6.3. Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad



Jan Frei  
vallavanem



Kristi Tomingas  
vallasekretär