

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

15. detsember 2015 nr 2059

Pärnamäe küla, kinnistu Kesk-Kaare tee 81
detailplaneeringu algatamine, lähteülesande
kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise
hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist suurendada kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusalust pindala kuni 230 m²-ni, mis vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (üksikelumukrundi suurim lubatud täisehitus on 20 %). Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on väikeelamute maa. Tegu on alaga, kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering.

Detailplaneeringuga määratakse üksikelamu maa kasutusotstarbega krundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks, lisaks määratakse tehnovõrkude asukohad, teedevõrgu ja liikluskorralduse lahendus ning haljastuse põhimõtteline kujundus. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11, 12, 17 ja 20 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel täieneda.

Kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine on kohustuslik. Kui kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja selgitama, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. Kavandatav tegevus ei kuulu ka KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. 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 KSH eelhindamist KSH menetluse algatamise üle otsustamiseks.

Arvestades, et detailplaneering on üldplaneeringu kohane, otsustab detailplaneeringu algatamise „Viimsi valla ehitusmääruse“ § 3 lõike 1 punkti 1 kohaselt vallavalitsus.


Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 2 lõikest 1, § 3 punktist 1, § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 125 lõigetest 1 ja 2 ja § 128 lõikest 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lõikest 2 ning lähtudes kinnistu omaniku OÜ Hyde Park Estate

volitatud esindaja H. Bergsoni 4.11.2015. a taotlusest (registreeritud valla dokumendi-registris numbriga 10-10/7010):

1. Algatada detailplaneering Pärnamäe külas kinnistul Kesk-Kaare tee 81, Soosepa tee, Lageda tee, Vehema tee ja Pärnamäe tee vahelise ala detailplaneeringuga kehtestatud ehitusõiguse osaliseks muutmiseks, krundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks, suurima lubatud ehitusaluse pindalaga 230 m², ning planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11, 12, 17 ja 20 määratud ülesannete lahendamiseks.
2. Kinnitada planeeringu lähteülesanne vastavalt korralduse lisale.
3. Mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist kinnistu Kesk-Kaare tee 81 detailplaneeringule.
4. 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 kaks kuud enne detailplaneeringu esitamise tähtaja lõppemist. Kui detailplaneering ei ole tähtaegselt esitatud, kaotab detailplaneeringu algatamise korraldus kehtivuse.
5. Korraldus avaldada ajalehtedes „Viimsi Teataja“ ja „Harju Elu“, Ametlikes Teadaannetes ja Viimsi valla veebilehel.
6. Korralduse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses.
7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
8. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.



Alvar Ild
vallavanem

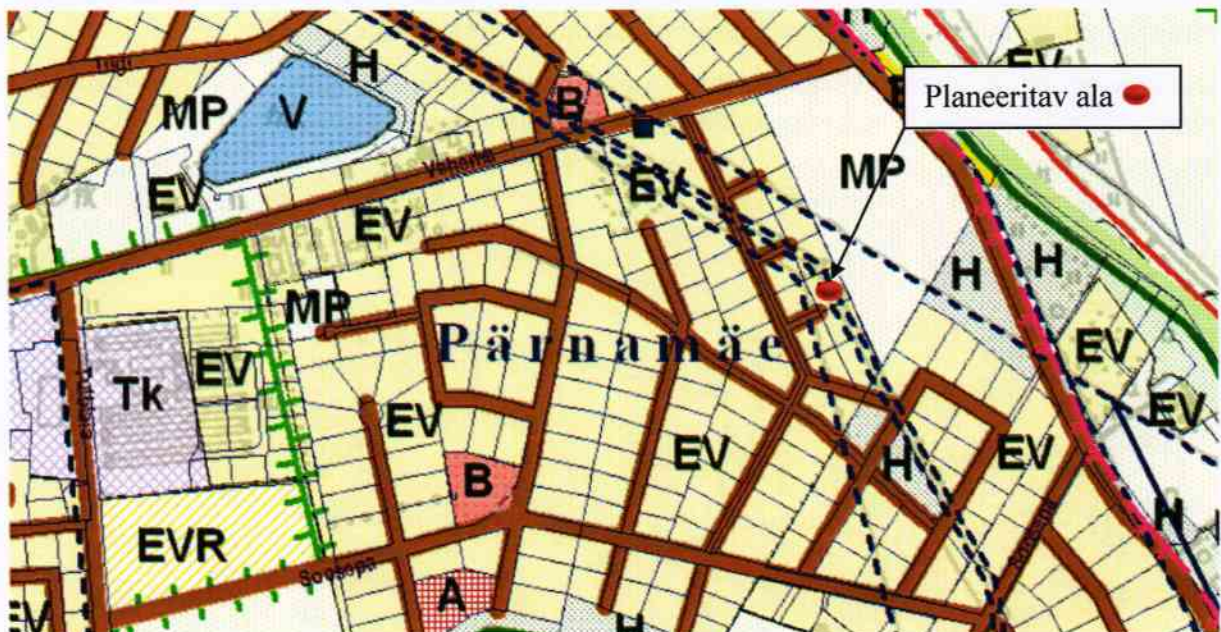


Kristi Tomingas
vallasekretär

LÄHTEÜLESANNE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala suurus on 1440 m² ja see asub Pärnamäe külas Kesk-Kaare tee L9 ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu Mäe vahelisel alal. Krunt on ruudukujuline hoonestuseta elamukrunt, kus haljastus puudub. Krunt piirneb põhjast, läänest ja lõunast elamukruntidega Kesk-Kaare tee 75, Kesk-Kaare tee 79 ja Kesk-Kaare tee 83, millest viimane on ainsana hoonestatud, idast piirneb loodusliku rohumaaga. Planeeritava ala maapind on tasane, abs. kõrgused jäävad vahemikku 47.0 kuni 46.5. Juurdepääs krundile toimub Kesk-Kaare teelt. Planeeritava ala asukoht on määratud alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil, piiritletuna punase kontuuriga:



2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus:

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist suurendada varem kehtestatud detailplaneeringuga määratud ehitusalust pindala, mis kehtiva detailplaneeringu kohaselt on 110 m², lisaks soovitakse krundile ehitada abihoone, mis kehtiva detailplaneeringuga pole lubatud. Krunt asub tiheasustusalal, kus Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on ehitamise aluseks kehtiv detailplaneering. Detailplaneeringuga määratakse üksikelamukrundi ehitusõigus ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtted, s.h krundi asukohast lähtuvalt hoone arhitektuursed tingimused, kujundades naabruses asuva elamualaga arvestava ruumilise terviklahenduse, mis sobitub ümbritseva keskkonnaga.

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 125 lõike 2 alusel, Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ elluviimiseks.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine; krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike

Handwritten signature

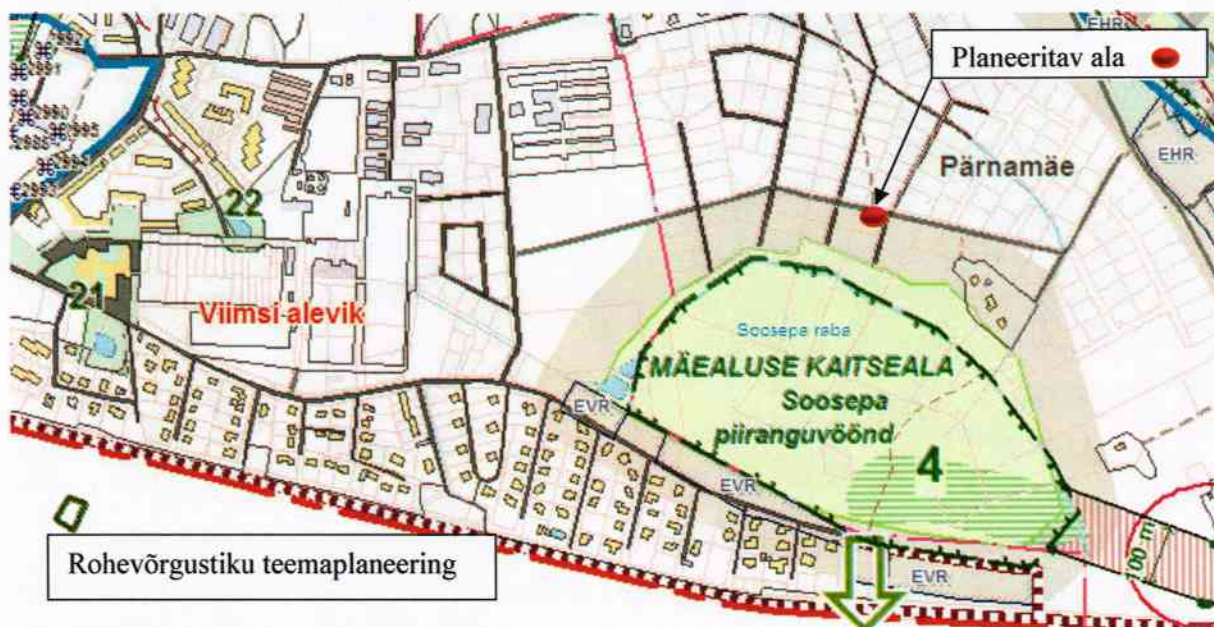
hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine; eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine.

4. Vastavus üldplaneeringule:

Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele – üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav krunt tiheasustuses väikeelamute maa juhtotstarbega alal.

Detailplaneeringus arvestatakse üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ tingimusi.

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljööväärtslikud alad.“, sest planeeritav ala ei asu rohevõrgustiku aladel.



5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

5.1 Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui 1 aasta vanusele topogeodeetilisele alusplaanile, mõõdistada ka piirnev ristmikuala.

5.2 Krundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe ühekorruselise üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks. Üksikelamu suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest katuseharja peale on 5,5 meetrit, krundi suurim lubatud ehitusalune pindala on 230 m².

5.3 Hoone arhitektuursete tingimuste määramisel arvestada sobivust ehitatud keskkonda.

5.4 Parkimine lahendada krundi siseselt.

5.5 Planeeringus näha ette müra leevendavad meetmed hoone projekteerimisel.

5.6 Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgeenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada (ehituslikke) meetmeid radooni hoonesse sisseimbumise tõkestamiseks.

5.7 Detailplaneeringuga määrata krundi haljastuse põhimõtteline lahendus, maapinna kõrguse muutmine pole lubatud.

5.8 Detailplaneeringuga määrata tingimused krundi piirdeaia asukohale, materjali(de)le ja tihedusele, tagades tänavaruumi homogeense väljanägemise. Läbipaistva piirdeaia suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit.

5.9 Lahendada sademevee ärajuhtimine.

5.10 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt põhijoonis ja tehnoõrkude joonis (M 1:500), haljastuse lahendus (s.h säilitatavad puud) võib olla põhijoonisel. Planeeringu vormistamisel kasutada ruumilise planeerimise leppemärke (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Siseministeeriumi kodulehelt: <https://www.siseministeerium.ee/et/tegevusvaldkond/ruumiline-planeerimine>.

5.11 Detailplaneeringu lisana esitada kontaktvööndi plaan ja vähemalt üks planeeringulahenduse illustratsioon, et detailplaneeringu avalikustamisel ja otsustamisel tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.

5.12 Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn) ning kehtestamiseks minimaalselt viies eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt.

6. Vajalikud uuringud:

6.1 Topo-geodeetilised uuringud

6.2 Maapinna radoonisisalduse uuring

7. Vajalikud kooskõlastused:

7.1 Põhja-Eesti Päästkeskus

8. Kirjalikud seisukohad:

8.1 Planeeringuala kinnisasja omanik

8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnoõrkude valdajad

9. Kaasatavad isikud:

9.1 Naaberkinnisasjade omanikud

Alvar Ild
vallavanem

Kristi Tomingas
vallasekretär