

# VIIMSI VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Viimsi

17. veebruar 2015 nr 243

Pärnamäe külas, kinnistu Puukooli  
detailplaneeringu algatamine, lähteülesande  
kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise  
hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kahe üksikelamukrundi moodustamine, krundi ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja abihoone ehitamiseks, krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtete määramine ja haljastuse üldiste põhimõtete määramine.

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 miljöväärtuslikud 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 Mart Kanguri 11.02.2014. a taotlust nr 10-10/809:

1. Algatada detailplaneering Pärnamäe külas kinnistul Puukooli, kinnistu jagamiseks ja kahe üksikelamukrundi moodustamiseks ning krundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja abihoone ehitamiseks, krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtete määramiseks ja haljastuspõhimõtete määramiseks.
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 algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist kinnistu Puukooli 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 teatavastegemisest.



Jan Trei  
vallavanem

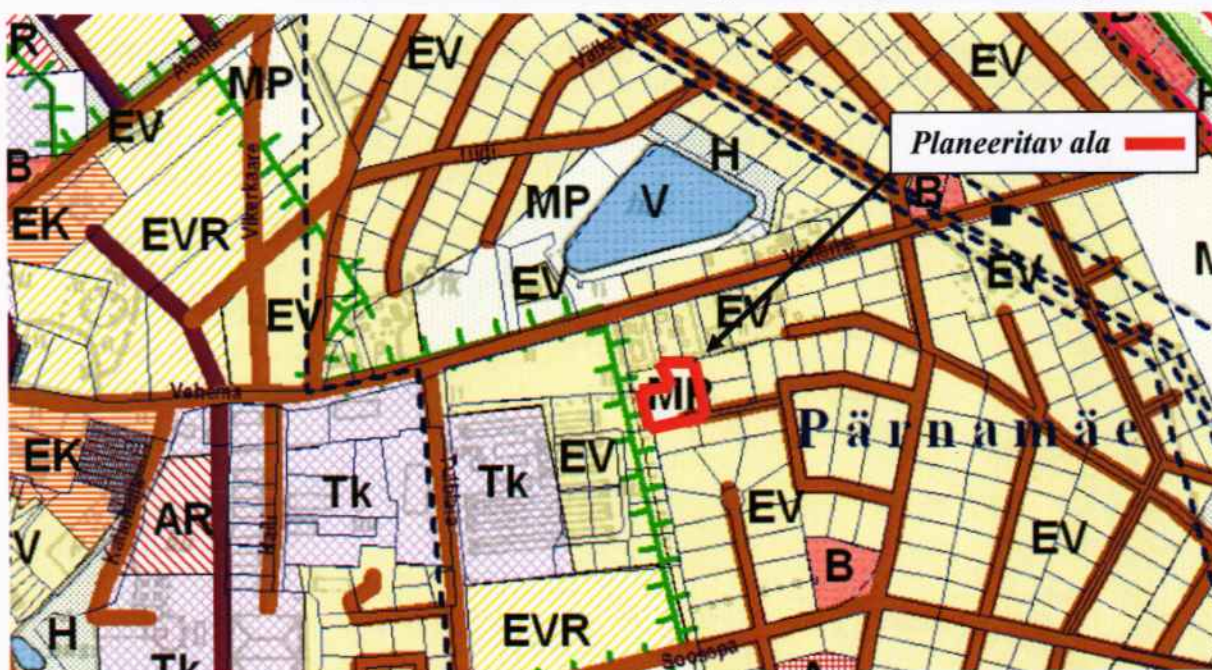


Kristi Tomingas  
vallasekretär

## LÄHTEÜLESANNE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritav maa-ala hõlmab 3299 m<sup>2</sup> suurust kinnistut nimetusega Puukooli, mis asub Pärnamäe külas Viimsi aleviku ja Pärnamäe küla piiril. Planeeritav ala piirneb elamukruntidega Vehema tee 24, Vehema tee 26, Vehema tee 28, Lageda põik 6, Lageda põik 5 ja Tulbiaia põik 3, juurdepääs planeeringualale toimub Lageda põikteelt. Kinnistu on reljeefilt tasane, rohke kõrghaljastusega – tegu on endise puukooli territooriumiga. Planeeritavat ala läbib Mähe oja, millele rakendub 25 meetri laiune ehituskeeluvöönd. Planeeritava ala asukoht on määratud alloleval skeemil, piiritletuna punase kontuuriga:



### 2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu jagamine ja kahe elamukrundi moodustamine kahe üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks.

### 3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõiguse määramine, krundi hoonestusala piiritlemine, tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, kujade määramine, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning rajatise ehitus- ja kujundusnõuete seadmine, servituutide vajaduse määramine, kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.

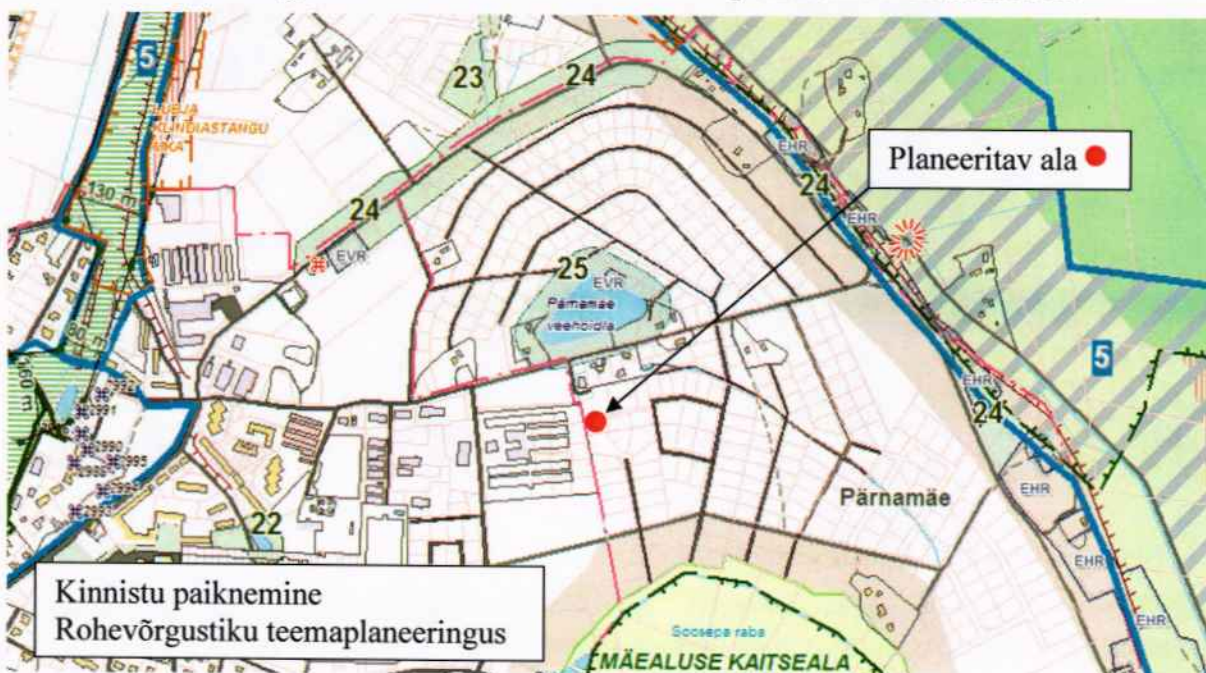
### 4. Vastavus üldplaneeringule:

Kuigi Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus on kinnistu tähistatud maatulundusmaana, on detailplaneeringuga kavandatav siiski üldplaneeringu kohane, sest piirkonna maakasutuse valdav juhtotstarve on väikeelamute maa kompaktses asutusega territooriumi osal.

Planeerimisseaduse § 8 lg 3<sup>1</sup> kohaselt on maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on piirkonna territooriumi kasutamise valdav kasutamise otstarve väikeelamute maa, detailplaneeringuga määratakse moodustatavatele kruntidele samuti elamumaa sihtotstarve ja seda vaid 3299 m<sup>2</sup> suurusel maa-alal. Planeeringualal seni kehtiva Lageda põik 4 detailplaneeringuga jäeti käsitletav ala maatulundusmaaks üksnes põhjusel, et territoorium oli kasutusel puukoolina, tänaseks on tegevus lõpetatud. Käesoleva korraldusega algatatava detailplaneeringuga tehakse ettepanek kinnistu jagamiseks ja kahe üksikelamukrundi moodustamiseks. PlanS § 9 lg 7 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmise vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve ulatuslik muutmise, üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine ja muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmise, detailplaneeringuga ei kavandata ühtegi eelloetletud muutust.

Üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ detailplaneering vastuolu ei sisalda, sest planeeritav ala ei jää rohevõrgustiku aladele.

Detailplaneeringuga pole kavas teha ettepanekut üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ muutmiseks.



## 5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

- 5.1. Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui 0,5 aasta vanusele topogeodeetilisele alusplaanile, mõõdistada vähemalt 20 meetri laiune ala väljaspool planeeritava ala piiri.
- 5.2. Planeeringualale on lubatud kavandada kaks elamumaa sihtotstarbega krundi ja määrata ehitusõigus kahe üksikelamu ja abihoone ehitamiseks.
- 5.3. Ehitusõiguse määramisel arvestada üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (leitav aadressilt: [http://www.viimsivald.ee/public/ww\\_vana/Teemaplan\\_Seletuskiri.pdf](http://www.viimsivald.ee/public/ww_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf)) nõudeid,

hoonete arhitektuurikeele määramisel arvestada sobivust kontaktala hoonestusega, detailplaneeringuga tagada harmooniline arhitektuurne keskkond.

- 5.4. Detailplaneeringus tähistada Mähe oja ehituskeeluvööndi laius, mis on Looduskaitseaduse § 38 lõike 1 punkti 5 kohaselt 25 meetrit ja veekaitsevööndi laius, mis on Veeseaduse § 29 lõike 2 punkti 2 kohaselt 10 meetrit.
- 5.5. Juhul, kui soovitakse taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist, esitada detailplaneeringu seletuskirjas asjakohased kaalutlused ja põhjendused.
- 5.6. Kinnistu põhjapoolsest piirist jätta vähemalt 2 meetri laiune piiretevaba tsoon Mähe oja kaitseks. Detailplaneeringuga määrata servituutide vajadused.
- 5.7. Lahendada sademevee ärajuhtimine.
- 5.8. Parkimiskohad näha ette krundisisesed.
- 5.9. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada põhijoonis, millel on lubatud kajastada ka tehnovõrkude osa, detailplaneeringu lisana esitada vähemalt üks planeeringulahenduse illustratsioon (3D), et detailplaneeringu avalikustamisel ja otsustamisel tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.
- 5.10. Avaliku arutelu korraldamine detailplaneeringu lahenduse tutvustamiseks ei ole kohustuslik kui detailplaneering kooskõlastatakse naaberkinnisasjade omanikega.
- 5.11. Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks digitaalselt (\*.pdf formaadis) ja paberandjal minimaalselt kahes eksemplaris, kehtestamiseks digitaalselt (\*.dwg või \*.dgn formaadis ja \*.pdf formaadis) ning paberandjal viies eksemplaris.

## **6. Vajalikud kooskõlastused:**

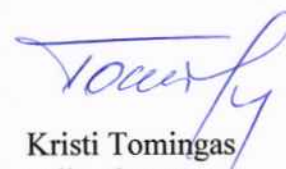
- 6.1. Põhja-Eesti Päästkeskus
- 6.2. Keskkonnaamet

## **7. Kirjalikud seisukohad:**

- 7.1. Planeeringuala kinnisasjade omanikud
- 7.2. Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad



Jan Trei  
vallavanem



Kristi Tomingas  
vallasekretär