

# VIIMSI VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Viimsi

21. mai 2015 nr 782

Tammneeme külas, kinnistu Tammneeme  
tee 19d detailplaneeringu algatamine,  
lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju  
strateegilise hindamise algatamata jätmine

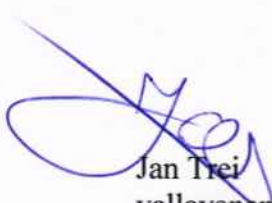
Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoone ehitamiseks ning rohevõrgustiku koridori asukoha määratlemine.

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. 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. Kavandatav tegevus, milleks on elamumaa sihtotstarbega krundile ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja abihoone ehitamiseks, ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. Kavandatav tegevus on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljööväärtselikud alad“ kohane. Detailplaneeringu ellurakendamise eesmärgiga 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 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 Olev Mihkelsoni ja Moonika Mihkelsoni 16.04.2015. a taotlust nr 10-10/2106:

1. Algatada detailplaneering Tammneeme külas kinnistul Tammneeme tee 19d, krundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja abihoone ehitamiseks ja rohevõrgustiku koridori asukoha määramiseks.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt korralduse lisale.
3. Kooskõlastatud detailplaneering 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 kinnistu Tammneeme tee 19d detailplaneeringule.
5. Korralduse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik etteteatamisel tutvuda 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

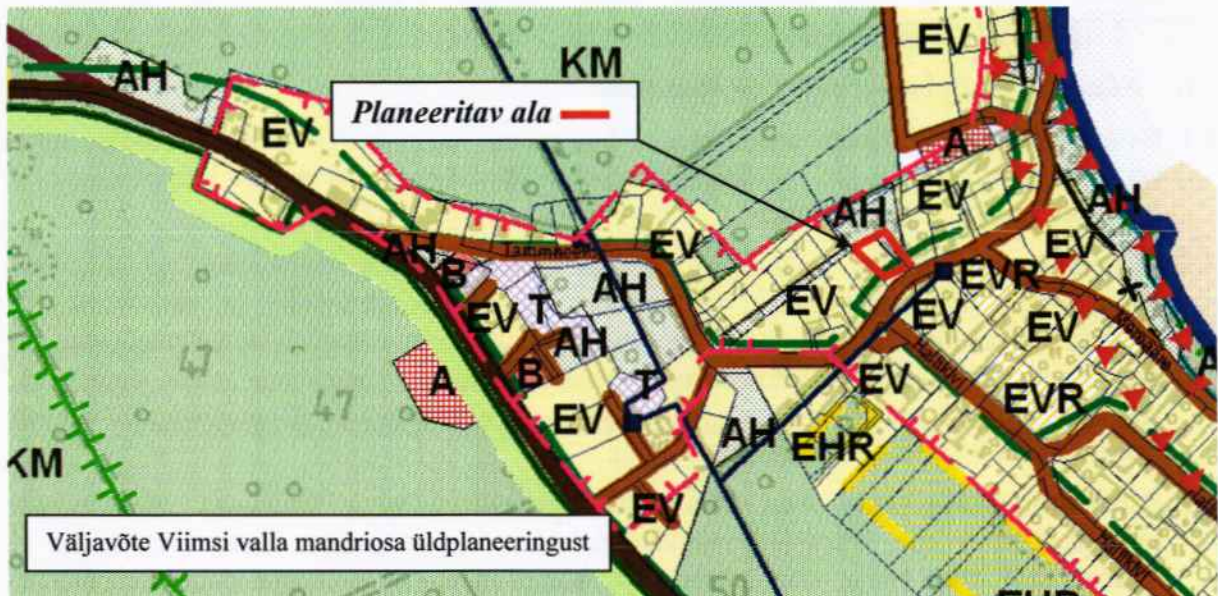


Kristi Tomingas  
vallasekretär

## LÄHTEÜLESANNE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. Planeeritava ala asukoht, ulatus ja iseloomustus:

Planeeritav 2543 m<sup>2</sup> suurune kinnistu asub Tammneeme tee ääres, Hallikivi tee ja Mereääre tee vahelisel alal. Krunt on ümbritsetud kinnistutega Tammneeme tee 19c, Tammneeme tee 21 ja Tammneeme tee 21a. Tegu on varem planeeritud alaga, mida käesoleva tööga soovitakse muuta nii kinnistute piiride kui ka ehitusõiguse osas. Tegu on suhteliselt korratu lageda maa-alaga, kust kõrghaljastus on likvideeritud. Planeeritava ala asukoht on määratud alloleval skeemil, piiritletuna punase kontuuriga:



### 2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

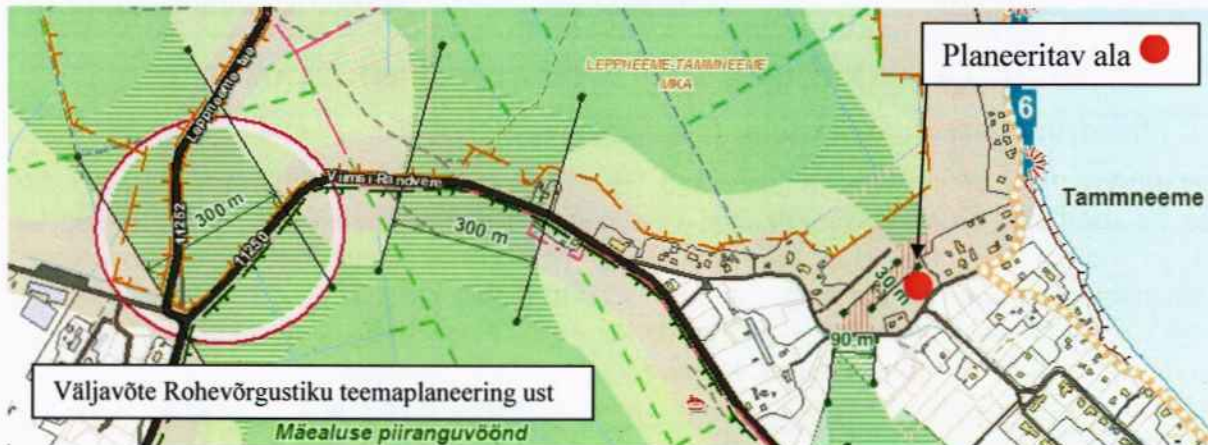
Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kehtiva detailplaneeringuga määratud kruntide piiride muutmise, moodustades suurema krundi, samuti kehtiva ehitusõiguse muutmise ning rohevõrgustiku koridori maa-ala täpsustamine.

### 3. Vastavus üldplaneeringule:

Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000. a otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt jäi planeeritav ala algselt loodusliku rohumaa juhtotstarbega alale, kuid Viimsi Vallavolikogu 10.08.2008. a otsusega nr 50 kehtestati Silla, Silla I, Silla II ja Silla III maaüksuste detailplaneering, millega muudeti eelnimetatud kinnistute maakasutuse juhtotstarve väikeelamute maaks. Seega lähtub kavandatav tegevus täna kehtiva üldplaneeringu eesmärkidest.

Teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ (Rohevõrgustiku teemaplaneering) kohaselt läbib planeeritava ala põhjaosa rohevõrgustiku koridor, mille paiknemisega tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada. Valdav osa planeeritavast alast paikneb rohevõrgustiku puhveralal, kus võimaliku ehitusõiguse realiseerimine on lubatud vastavuses teiste üldisema tasandi planeeringutega. Kuivõrd üldplaneeringuga on krunt määratud elamumaaks ja kui planeerimisel järgitakse teemaplaneeringust „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ tulenevaid nõudeid, ei sisalda

detailplaneering vastuolu Rohevõrgustiku teemaplaneeringuga. Planeeritava krundi paiknemine Rohevõrgustiku teemaplaneeringus on näidatud alloleval kaardil:



#### 4. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

- 4.1. Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui 1 aasta vanusele topo-geodeetilisele alusplaanile, mõõdistada kontaktala vähemalt 20 meetri laiusel maa-alal väljaspool planeeritava ala piiri.
- 4.2. Planeeritavale krundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe üksikelamu ja abihoone ehitamiseks. Hoonete kõrguse, ehitusaluse pindala jm ehituslike ja arhitektuursete tingimuste määramisel lähtuda teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ nõuetest, mis on kättesaadav valla kodulehel, aadressil: [http://www.viimsivald.ee/public/ww\\_vana/Teemaplan\\_Seletuskiri.pdf](http://www.viimsivald.ee/public/ww_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf), samuti arvestada sobivust kontaktala hoonestusega.
- 4.3. Planeerimisel arvestada teest lähtuva müratasemega ning vajadusel näha hoone projekteerimisel ette müra leevendavate meetmete rakendamine. Lisaks arvestada, et Viimsi vald asub kõrge või kohati väga kõrge radoonisisaldusega pinnasega aladel. Riskiohu kindlakstegemiseks teostada radooni taseme kontrollmõõtmised ja vajadusel näha detailplaneeringuga ette leevendavad meetmed radooniohu vältimiseks ehituslikul projekteerimisel.
- 4.4. Detailplaneeringuga määrata piirdeaia täpne asukoht, materjal ja tihedus, piirdeaia suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit, kuid tänavaruumi homogeense väljanägemise huvides võib piire olla ka madalam, juhul kui naaberkruntide piirete kõrgus seda tingib.
- 4.5. Krundi põhjapoolne osa reserveerida rohevõrgustiku koridorile, mille vähim laius peab olema vastavalt Rohevõrgustiku teemaplaneeringule vähemalt 30 meetrit ning kuhu ei ole lubatud paigaldada piireid. Detailplaneeringuga määrata rohekoridori alale kõrghaljastuse rajamise kohustus.
- 4.6. Lahendada sademevee ärajuhtimine.
- 4.7. Parkimine korraldada krundisiseseelt.
- 4.8. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldi põhijoonis ja tehnoorkude joonis, detailplaneeringu lisana esitada vähemalt üks planeeringulahenduse illustratsioon koos kontaktala hoonestusega.
- 4.9. Vähemalt ühe eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu korraldamine on kohustuslik.

4.10. Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt ning kehtestamiseks minimaalselt viies eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt, formaadis \*.dwg või \*.dgn ning lisaks avalikustamiseks \*.pdf.

**5. Vajalikud kooskõlastused:**

5.1. Põhja-Eesti Päästkeskus


**6. Kirjalikud seisukohad:**

6.1. Planeeringuala kinnisasja omanikud

6.2. Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad



Jan Trei  
vallavanem



Kristi Tomingas  
vallasekretär