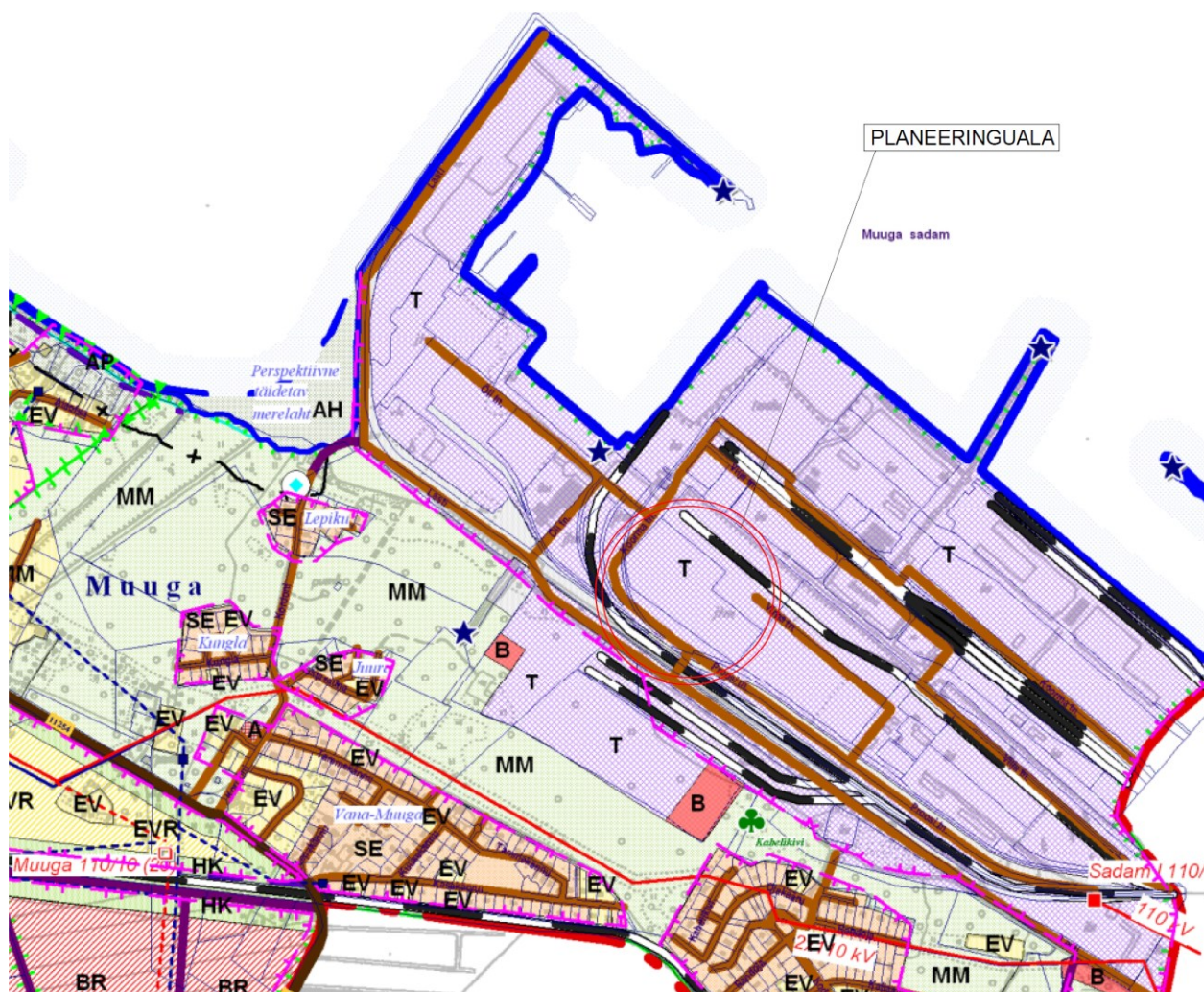


LÄHTEÜLESANNE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus

Planeeritava ala suurus on ca 4,2 ha ja see paikneb Viimsi poolsaare kaguosas, Muuga külas, hõlmates tootmismaa sihtotstarbega osaliselt hoonestamata kinnistut Koorma tn 2a (katastritunnus 89012:001:0034). Planeeringuala piirneb neljast küljest tootmismaa kinnistutega (Koorma tn 2, Koorma tn 3, Virna tn 3, Lasti tee 12). Olemasolev juurdepääs planeeringualale toimub Koorma teelt. Planeeringuala asukoht on tähistatud alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardi väljavõttel punase topelt ringiga.



Viimsi valla mandriosa üldplaneering

2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk

Detailplaneering koostatakse planeerimiseseaduse § 124 lõike 2 kohaselt üldplaneeringu elluviimiseks. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Koorma tn 2a kinnistu jagamine kaheks tootmismaa krundiks vastavalt üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on planeeringuala kruntideks jaotamine; krundi hoonestusala määramine; ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike 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; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonningimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmine ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine; eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine; muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

4. Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele – üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala tootmismaa juhtotstarbega alal.

5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks

5.1 Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui ühe aasta vanusele topo-geodeetilisele alusplaanile, mõõdistada vähemalt 20m laiune ala väljaspool planeeritava ala piiri. Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb jälgida, et topo-geodeetiline alusplaan oleks kehtiv (vanusega kuni üks aasta) ja muudatused mõõdistatud. Mõõdistuse peab olema koostanud kehtivat kutsetunnistust omav maamõõtja – geodeet (minimaalne tase 5) vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale korrale ja alusplaan peab olema Viimsi Vallavalitsusele üle antud kümne päeva jooksul töö valmimisest arvates. Töö esitada Viimsi Vallavalitsuse keskkonna- ja planeerimisosakonnale digitoimikuna ja töö peab vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“. Kui topo-geodeetiline alusplaan ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.

5.2 Planeeritav ala hõlmab kinnistut Koorma tn 2a (katastritunnus 89012:001:0034).

5.3 Planeerimisel arvestada Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu nõudeid.

5.4 Detailplaneeringuga määrata kruntide haljastuse põhimõtteline lahendus.

5.5 Tootmismaa krunte on planeeringualale lubatud moodustada kaks. Moodustatavate kruntide täisehitusprotsent on maksimaalselt 70%, millel on maksimum hoonekõrgus 15m.

5.6 Hoonestusala määramisel arvestada maapealse vedelkütusetorustiku asukoha ja surveseadme kaitsevööndiga, kuhu hoonestust mitte kavandada.

5.7 Uute hoonete paigutamisel krundile arvestada naaberkruntidel asuvate hoonete ja rajatiste kaugust krundi sõidutee poolsest piirist ja muudest krundi iseärasustest. Detailplaneeringuga tagada kavandatava hoone arhitektuurne kvaliteet ja sobivus olemasolevasse ehitatud keskkonda. Detailplaneeringu koostamisel arvestada naaberkruntidel kehtivate detailplaneeringutega.

5.8 Näha ette ligipääs moodustatavatele tootmismaa kinnistutele Koorma tänavalt (Lasti tee 12, katastritunnus 89012:001:0094).

5.9 Detailplaneeringus näha ette müra leevendavad meetmed hoone projekteerimisel.

5.10 Maapinna üldise kõrguse muutmine ei ole lubatud, vajadusel võib maapinda tõsta üksnes vähimal vajalikul määral vahetult hoonete alla jäävatel krundi osadel. Vajadusel esitada detailplaneeringu koosseisus vertikaalplaneerimise joonis.

5.11 Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgeenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada meetmeid radooni hoonesse sisse imbumise tõkestamiseks.

5.12 Kavandatav tegevus ei tohi avaldada negatiivset mõju lähiümbruse elamualadele. Vajadusel määrata planeeringuga negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed.

5.13 Sademevee ärajuhtimine lahendada vastavalt Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna väljastatud tehnilistele tingimustele.

5.14 Vee ja reoveekanaliseerimise lahendus planeerida vastavalt ÜVK arengukavale ja AS-i Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.

5.15 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada kontaktvööndi analüüs, tugiplaan, põhijoonis, illustreeritavad 3D joonised, tehnovõrkude joonis, liikluslahendus (M 1:500), haljastuse lahendus võib olla kajastatud põhijoonisel.

5.16 Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn ja avalikustamiseks *.pdf) ning kehtestamiseks minimaalselt kolmes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema L-EST koordinaatsüsteemis, kõrgused EH-2000 süsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.

5.17 Detailplaneering peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)“.

5.18 Planeeringu vormistamisel kasutada ruumilise planeerimise leppemärke (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Viimsi valla kodulehelt <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/planeeringute-leppemargid>.

6. Vajalikud uuringud:

6.1 Topo-geodeetiline uuring

7. Vajalikud koostööpartnerid:

7.1 Päästeameti Põhja Päästkeskus

7.2 Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet

8. Kirjalikud seisukohad:

8.1 Planeeringuala kinnisasja omanik

8.2 Olemasolevate planeeritavate tehnovõrkude valdajad

9. Kaasatavad isikud:

9.1 Naaberkinnisasjade omanikud