

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi vald

31. märts 2021 nr 146

Lubja küla, kinnistu Lubja tee 36
detailplaneeringu algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, muuta osaliselt Viimsi Vallavalitsuse 3.06.2005 korraldusega nr 320 kehtestatud Kaldasoo detailplaneeringut ning jagada kinnistu, aadressiga Lubja tee 36 kaheks üksikelumukrundiks ja teemaakrundiks ning määrata elamukruntide ehitusõigus ühe üksikelamu ja abihoone ehitamiseks.

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on kruntide ehitusõiguse ja arhitektuursete ning ehituslike tingimuste määramine üksikelamu ja abihoone ehitamiseks, vastavalt üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ (Elamuehituse Teemaplaneering) sätestatule. Detailplaneeringuga lahendatakse muuhulgas uued juurdepääsud planeeritavatele kruntidele, liikluskorralduse põhimõtted, kruntide tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ja haljastus.

Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu (Üldplaneering) kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on väikeelamute maa (EV), samuti on detailplaneering kooskõlas üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (Elamuehituse Teemaplaneering) määratud üksikelumukrundi suuruse miinimumnõudega, mis antud asukohas on 1 500 m². Planeeritav ala paikneb üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohasel rohevõrgustiku puhveralal, kuid detailplaneering ei sisalda vastuolu teemaplaneeringuga, kuivõrd puhveralal on teemaplaneeringu kohaselt lubatud maa-alade hoonestamine, kui see vastab Üldplaneeringu ja Elamuehituse Teemaplaneeringu tingimustele.

Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11, 12, 17 ja 20 nimetatud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel täiendada.

03.03.2021 sõlmiti detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga leping detailplaneeringu avalikes huvides elluviimise kohta (registreeritud valla dokumendiregistris 19.03.2021 numbriga 2-10.1/189), 16.03.2021 sõlmiti planeeringuala kinnisasja omanikuga kokkulepe detailplaneeringu tehnilise koostamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks (registreeritud valla dokumendiregistris 19.03.2021 numbriga 2-10.1/190).

Kui detailplaneering on üldplaneeringu kohane, otsustab detailplaneeringu algatamise Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punkti 2 kohaselt vallavalitsus.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 125 lõikest 2 ja § 128 lõikest 1 ja lähtudes Positiivne Pinnavorm OÜ 8.09.2020 avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/4789):

1. Algatada detailplaneering Lubja külas, kinnistul Lubja tee 36 (89001:010:2902) ja lähialal, kinnistu Lubja tee 36 jagamiseks, kahe üksikelamukrundi ja ühe tee ja tänavamaa krundi moodustamiseks, elamukruntide ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja abihoone ehitamiseks, juurdepääsude planeerimiseks, liikluskorralduse lahendamiseks, kruntide tehnovõrkudega varustamise põhimõtete määramiseks, haljastuse põhimõtete määramiseks ja planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11, 12, 17 ja 20 sätestatud ülesannete lahendamiseks.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 1.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Illar Lemetti
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

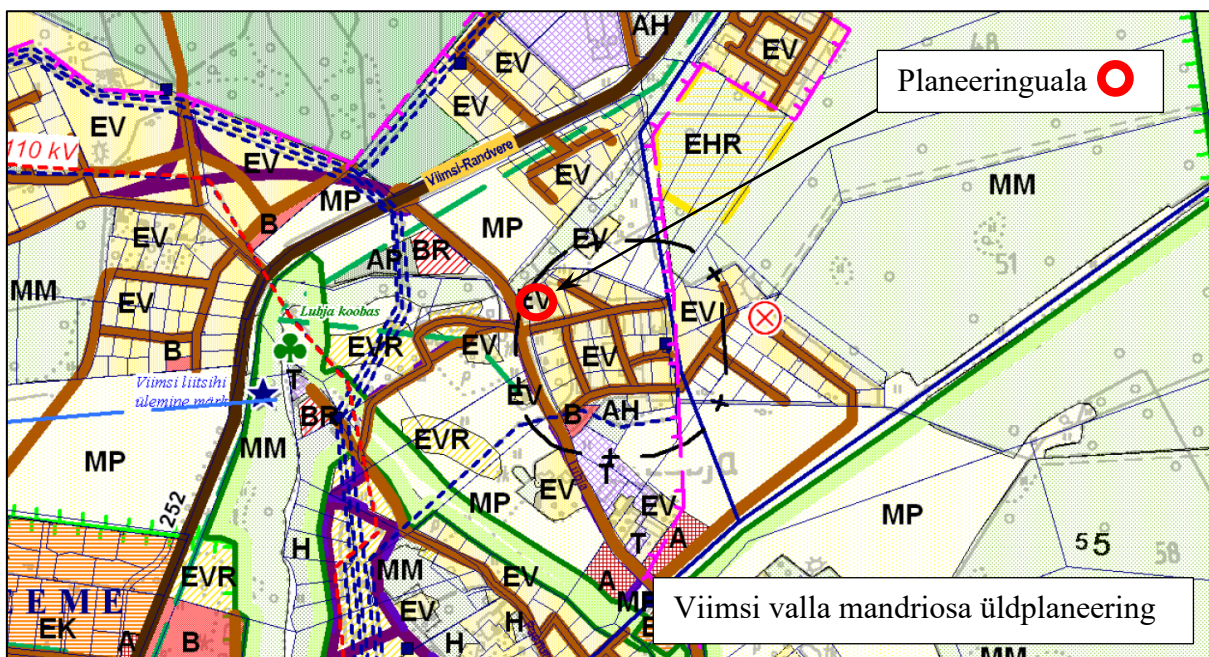
Helen Rives
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus

Planeeritava ala suurus on 3 425 m² ja see asub Lubja küla keskosas, hõlmates elamumaa sihtotstarbega hoonestatud kinnistu Lubja tee 36 (89001:010:2902). Kõrghaljastust esineb planeeringul vähe (üksikud puud), krunt piirneb loodest klindiga.

Planeeritav ala piirneb kolmest küljest teedega (põhjas Matka tee, lõunas Kristlepa tee ja läänes Lubja tee), idas külgneb hoonestatud elamukrundiga Arunurme tee 11 (89001:010:2903). Juurdepääs planeeringualale toimub hetkel Lubja teelt, detailplaneeringuga tuleb see sulgeda ning juurdepääs mõlemale elamukrundile lahendada Kristlepa tee kaudu. Planeeritava ala asukoht on tähistatud alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardi väljavõttel punase ringiga.



2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 124 lõike 2 kohaselt üldplaneeringu elluviimiseks. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on olemasoleva elamukrundi jagamine ning kahe üksiklamukrundi ja tee ja tänavamaa krundi moodustamine, elamukruntide ehitusõiguse määramine ühe üksiklamu ja abihoonete ehitamiseks, juurdepääsude ja parkimisalade lahendamiseks, haljastuse ja heakorra tingimuste määramiseks ja kruntide tehnovõrkudega varustamise põhimõtete lahendamiseks. Juurdepääsud moodustatavatele kruntidele lahendada avalikult kasutatavalt Kristlepa teelt.

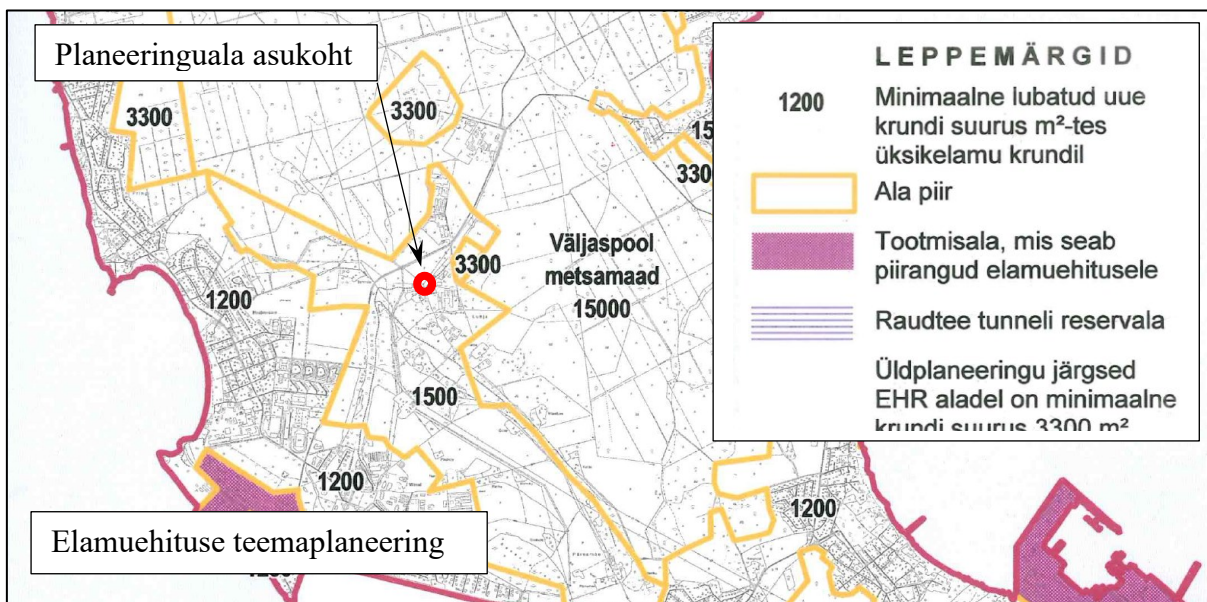
3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on kruntide moodustamine; hoonestusala määramine; ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine; ehitiste ehituslike tingimuste määramine; ehitiste arhitektuursete ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsiooni tingimusi ning muid keskkonnatingimusi 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.

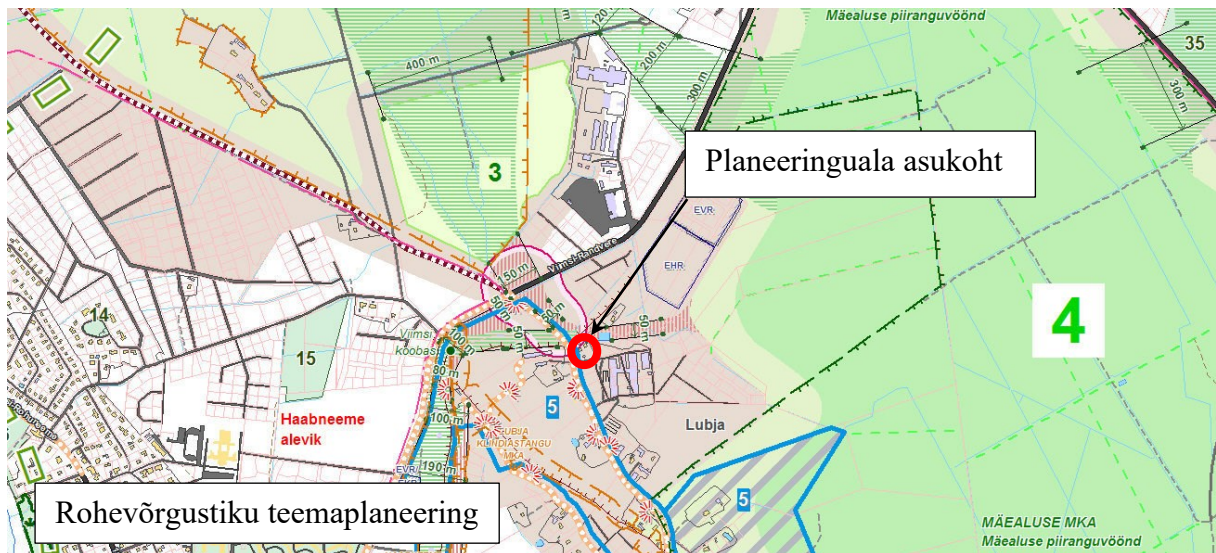
4. Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on väikeelamute maa (EV).

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ põhimõtetele, sh sätetele, mille kohaselt peavad kõik elamud Viimsi vallas asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal ning üksikelamukrundi miinimumsuurusele antud asukohas 1 500 m². Detailplaneeringu koostamisel tuleb tagada lahenduse vastavus ka muudele teemaplaneeringust tulenevatele nõuetele.



Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“ kohaselt jääb planeeritav ala rohevõrgustiku puhveralasse, puhveralas on elamu ehitamine teemaplaneeringuga lubatud, kui planeeritav ala asub üldplaneeringuga määratud elamumaal ning planeeritava üksikelamukrundi suurus on vähemalt 1 500 m².



5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks

- 5.1. Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui ühe aasta vanusele topo-geodeetilisele alusplaanile, mõõdistada vähemalt 20 m laiune ala väljaspool planeeritava ala piiri. Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb jälgida, et geodeetiline alusplaan oleks kehtiv (vanusega kuni üks aasta) ja muudatused mõõdistatud. Mõõdistuse peab olema koostanud kutsetunnistust omav maamõõtja-geodeet (minimaalne tase 5) vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale korrale ja see peab olema Viimsi Vallavalitsusele üle antud kümne päeva jooksul töö valmimisest arvates. Töö esitada Viimsi Vallavalitsuse keskkonna- ja planeerimisosakonnale digitoimikuna ja see 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. Planeerimisel arvestada Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringute „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ ning „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ nõudeid.
- 5.3. Planeeritav ala hõlmab kinnistut Lubja tee 36 (89001:010:2902) ja sellega vahetult külgnevat Lubja tee kinnistut (89001:010:3479), juurdepääsutee lahendamiseks vajalikus ulatuses.
- 5.4. Üksikelumukrunte on planeeringualale lubatud moodustada kaks, uuele hoonestuseta elamukrundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe üksikelamu ($H_{max} = 8,5 \text{ m}$) ja ühe abihoone ($H_{max} = 4,0 \text{ m}$) ehitamiseks, üksikelumukrundi vähim lubatud suurus on $1\,500 \text{ m}^2$.
- 5.5. Hoonestusala määramisel põhihoonele arvestada, et hoone kaugus naaberkrundi piirist on vähemalt 7,5 meetrit, abihooned võivad paikneda naaberkrundi piirist 4,0 meetri kaugusel või naabri kirjalikul nõusolekul ka lähemal. Abihoonele piiritleda eraldi hoonestusala, abihoone peab teede poolsetel külgedel paiknema põhihoone fassaadist tagapool.
- 5.6. Uue hoone paigutamisel krundile lähtuda naaberkrundidel asuvate hoonete kaugusest, sõidutee asukohast ja muudest krundi iseärasustest. Detailplaneeringuga tagada kavandatava hoone arhitektuurne kvaliteet ja sobivus olemasolevasse ehitatud ja looduslikku keskkonda.

- 5.7. Juurdepääs planeeritavatele üksikelumukruntidele näha ette Kristlepa teelt. Arvestada pöörderaadiuse jaoks vajaliku teemaa laiusega, planeeringuala edelanurka moodustada eraldi teemaakrunt, pindalaga ca 55 m², mis antakse tasuta valla omandisse.
- 5.8. Parkimine lahendada elamukrundi siseselt, lähtudes kehtivatest normatiividest.
- 5.9. Detailplaneeringuga määrata kruntide haljastuse põhimõtteline lahendus, väärtuslik kõrghaljastus kuulub säilitamisele, kruntide Lubja tee poolsele küljele kavandada erineva rinde kõrgusega haljastust, et vähendada teest lähtuvat kahjulikku mõju.
- 5.10. Detailplaneeringus näha ette müra leevendavad meetmed hoone projekteerimisel.
- 5.11. 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.
- 5.12. Detailplaneeringuga määrata tingimused krundi piirdeaia asukohale, materjali(de)le ja tihedusele. Piire ei tohi olla läbipaistmatu, üldplaneeringu kohaselt on piirdeaia suurim lubatud kõrgus 1,5 meetrit.
- 5.13. Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgeenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada meetmeid radooni hoonesse sisseimbumise tõkestamiseks.
- 5.14. Kavandatav tegevus ei tohi avaldada negatiivset mõju lähiümbruse elamualadele. Vajadusel määrata planeeringuga negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed.
- 5.15. Sademevee ärajuhtimine lahendada vastavalt Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna väljastatud tehnilistele tingimustele.
- 5.16. Vee ja reoveekanalisatsiooni lahendus planeerida vastavalt ÜVK arengukavale ja AS-i Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 5.17. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada kontaktvööndi analüüs, tugiplaan, põhijoonis, illustreeritavad 3D joonised, tehnovõrkude joonis, liikluslahendus (M 1:500), haljastuse lahendus võib olla kajastatud põhijoonisel.
- 5.18. Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn ja avalikustamiseks *.pdf) ning kehtestamiseks minimaalselt kolmes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema L-EST koordinaatsüsteemis, kõrgused EH-2000 süsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.
- 5.19. Detailplaneering peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ <https://planeerimine.ee/2020/04/valminud-on-planeeringu-jooniste-kihtide-vormistamise-juhend/>.
- 5.20. 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
6.2 Dendroloogiline uuring

7. Vajalikud koostöölastused

7.1 Päästeameti Põhja Päästekeskus

8. Kirjalikud seisukohad

8.1 Planeeringuala kinnisasja omanikud

8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

9. Kaasatavad isikud

9.1 Naaberkinnisasjade omanikud