

# VIIMSI VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Viimsi

09. juuni 2021 nr 269

Äigrumäe küla, Vokki kinnistu  
detailplaneeringu algatamine ja  
lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik, Osühing Favorte esitas Viimsi Vallavalitsusele taotluse (22.06.2020, registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/3478) Vokki kinnistul (katastritunnus 89001:010:2230, pindala 33352 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%) detailplaneeringu algatamiseks, peamise eesmärgiga jagada kinnistu elamukruntideks ning määrata kruntidele ehitusõigus. Piirkonda ligipääsuks vajaliku tee väljaehitamiseks on koostatud projekt (Allikmäe tee projekt, Solpro OÜ töö nr 021018).

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõiguse ja arhitektuursete ning ehituslike tingimuste määramine väikeelamute jaabihoonete ehitamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse muuhulgas juurdepääsud planeeritavatele kruntidele, liikluskorralduse põhimõtted, kruntide tehnovõrkudega varustamise ja haljastuse põhimõtted.

Detailplaneering vastab Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on valdavas osas väikeelamu reservmaa (EVR) ning osaliselt kaitsehaljastuse maa (HK), samuti arvestab detailplaneering üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ tingimusi, sealjuures vastab see üksikelamukrundi suuruse miinimumnõudele 1500 m<sup>2</sup>. Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, kuna planeeringuala valdavas osas rohevõrgustiku alasse ei kuulu. Vaid raudteeäärne osa kinnistust on rohevõrgustiku koridori ala, kuhu planeeritaksegi haljasala krunt.

Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks (sh planeeritavate teemaa kruntide ja haljasala maa krundi vallale tasuta võõrandamiseks ja planeeringuala teede ning mänguväljaku omal kuluväljaehitamiseks) sõlmiti 24.05.2021 eelkokkulepe detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga enne detailplaneeringu algatamise korralduse vastuvõtmist (registreeritud valla dokumendiregistris 25.05.2021 numbriga 2-10.1/306).

24.05.2021 sõlmiti huvitatud isikuga kokkulepe detailplaneeringu tehnilise koostamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks (registreeritud valla dokumendiregistris 25.05.2021 numbriga 2-10.1/306).

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

Arvestades eeltoodut ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 124 lõikest 10 ja § 128 lõikest 1, vallavolikogu

määruse „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktist 2 ning arvestades detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku taotlust:

1. Algatada detailplaneering Äigrumäe külas, Vokki (89001:010:2230) kinnistu jagamiseks väikeelamukruntideks, teemaa kruntideks ja haljasala maa krundiks.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 1.
3. Viimsi Vallavalitsuse keskkonna- ja planeerimisosakonnal avaldada korraldus ajalehtedes, mille Viimsi vald on määranud ametlike teadete avaldamise kohaks, Ametlikes Teadaannetes ja valla kodulehel.
4. Kooskõlastatud detailplaneering tuleb esitada vallavalitsusele vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul planeeringu lähteseisukohtade 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.
5. Korralduse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda Viimsi Vallavalitsuses.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Illar Lemetti  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

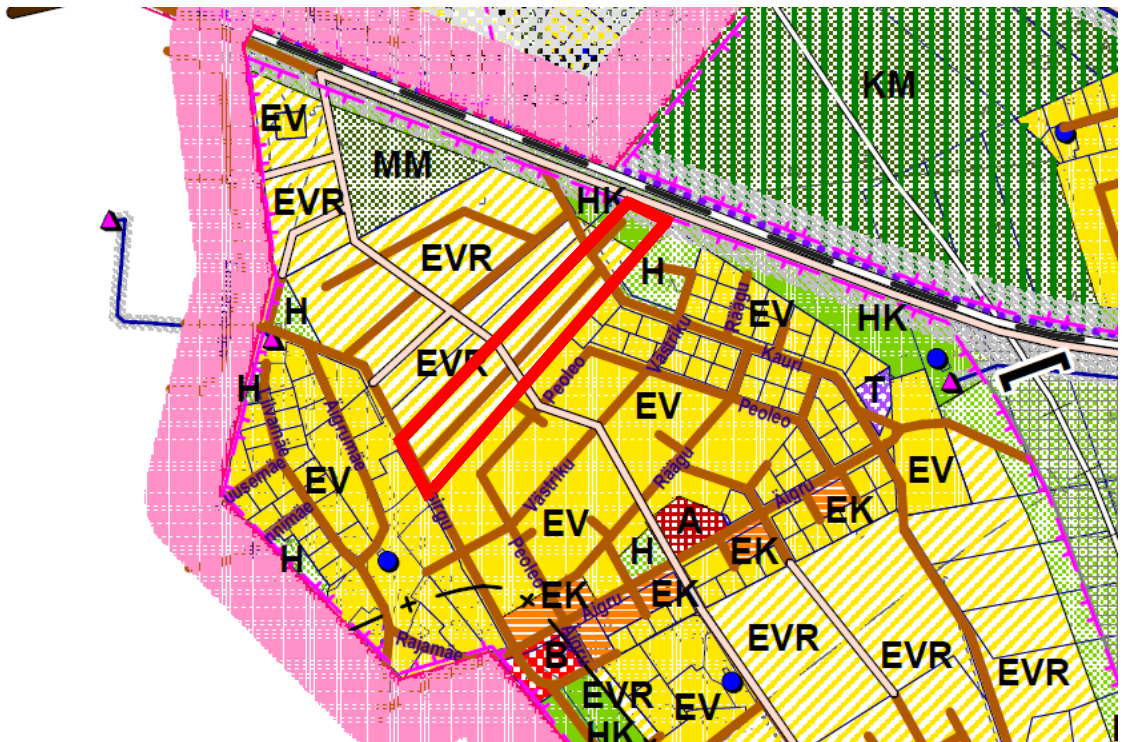
Helen Rives  
vallasekretär

## LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Detailplaneeringu alasse kuulub Vokki kinnistu (katastritunnus 89001:010:2230, pindala 33352 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%). Planeeritav ala on valdavas ulatuses lage, kõrghaljastust on ala põhjapoolses (raudteepoolses) küljes. Kinnistu piirneb põhjas raudteega, idas üldkasutatava maa kruntidega ja hoonestamata üksikelamukruntidega, lõunas hoonestatud üksikelamukruntidega ning läänes maatulundusmaa sihtotstarbega krundiga, mis on üldplaneeringu kohaselt valdavas ulatuses potentsiaalne elamumaa. Vahetult Vokki kinnistu kõrval paikneb ulatuslik ca 24 ha 1997 kehtestatud Loigu 25 detailplaneeringu ala, kus krundid on moodustatud, kuid teed-tehnovõrgud-hoonestus on välja ehitamata. Kogu piirkonna elamuarenduse eelduseks on Allikmäe tee väljaehitamine, milleks on koostatud projekt (Solpro OÜ töö nr 021018).

Väljavõte Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringust. Planeeritav ala, Vokki kinnistu on ümbritsetud punase joonega.



*EVR - väikeelamu reservmaa*

*HK - kaitsehaljastuse maa (kõrghaljastus tuleb säilitada)*

*EV - väikeelamumaa*

*H - haljasala maa (kõrghaljastus tuleb säilitada)*

### 2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk:

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 124 lõike 2 kohaselt üldplaneeringu elluviimiseks, detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeeritava kinnistu maakasutuse sihtotstarbe osaline muutmine maatulundusmaast väikeelamumaaks, elamukruntide moodustamine ning ehitusõiguse määramine elamute ning abihoonete ehitamiseks. Moodustatakse ka haljaala krunt, mis on osa üldplaneeringuga ette nähtud raudteeäärsest haljasalast, samuti haakub kavandatav haljasala juba varem planeerituga (Räägumetsa kinnistu, üldkasutatav maa), moodustades ühe suurema haljasala.

Detailplaneeringuga lahendatakse juurdepääs elamukruntidele ja haljasala krundile, parkimine, haljastus, krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ning heakord. Juurdepääs planeeringualale on kavandatud üldplaneeringuga avalikult kasutatavalt Allikmäe teelt.

### **3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:**

Detailplaneeringu koostamise ülesanded on: planeeringuala kruntideks jaotamine; krundi hoonestusala määramine; krundi 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; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine; muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

### **4. Vastavus üldplaneeringule:**

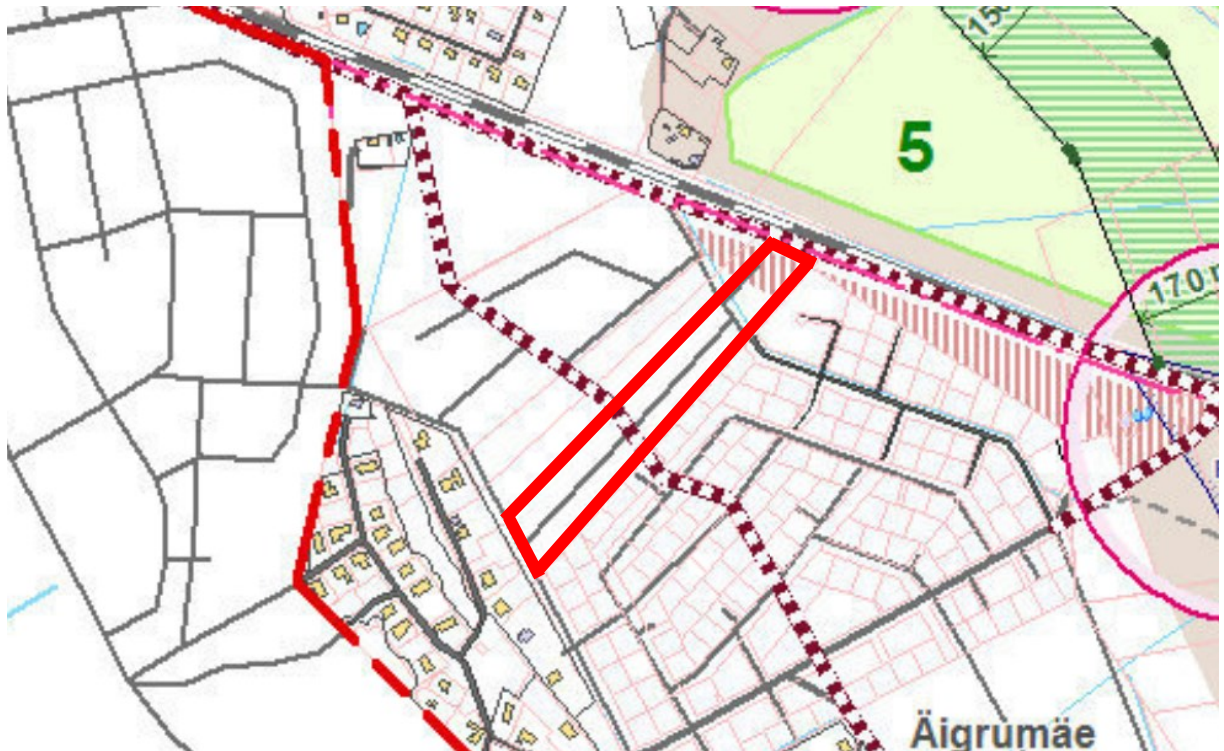
Detailplaneering vastab Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on planeeritaval alal väikeelamu reservmaa (EVR) ja kaitsehaljastuse maa (HK). Väikeelamu reservmaa on üldplaneeringu kohaselt üksikelamu ehitamiseks eraldatud maa. Erandjuhul, kui see on detailplaneeringus eraldi välja toodud, võib sellele alale ehitada ka kaksikelamuid ja/või esmaseks elamupiirkonna teenindamiseks vajalikke äri- või sotsiaalteenuseid pakkuvaid pindasid (detailplaneering kajastab otseselt kaksikelamu või äripinna ehitamise õigust). Väikeelamumaale ei ole lubatud rajada ridaelamuid.

Kaitsehaljastuse maa on keskkonnakaitseline kahjulike tegurite mõju vältimiseks või leevendamiseks mõeldud maa (antud asukohas raudteest tulenev mõju). Kaitsehaljastuse maal tuleb säilitada kõrghaljastus ja selle puudumisel istutada täiendavat kõrghaljastust.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ põhimõtetele, mille kohaselt peavad kõik elamud Viimsi vallas asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal, samuti arvestab detailplaneering teemaplaneeringu tingimust üksikelamukrundi suurusele, mis planeeringuala asukohas on minimaalselt 1500 m<sup>2</sup>.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt on planeeritava ala raudteepoolses osas reserveeritud rohevõrgustiku koridori osa. Detailplaneeringu lahenduses sellega arvestatakse.

Väljavõtte teemaplaneeringust „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ Planeeritav ala, Vokki kinnistu on ümbritsetud punase joonega.



## 5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

5.1 Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui 1 aasta vanusele topo-geodeetilisele alusplaanile, mõõdistada vähemalt 20 meetri laiune ala väljaspool planeeritava ala piiri. Enne kehtestamist tuleb jälgida, et geodeetiline alusplaan oleks kehtiv (vanusega kuni 1 aasta) ja muudatused mõõdistatud. Mõõdistuse peab olema koostanud kutsetunnistust omav maamõõtja – geodeet (minimaalne tase 5) vastavalt vabariigis kehtivale korrale ja see peab olema vallavalitsusele üle antud 10-ne päeva jooksul töö valmimisest. Töö esitada keskkonna- ja planeerimisosakonnale digitoimikuna, mis 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 Detailplaneeringu alasse kuulub Vokki kinnistu (katastritunnus 89001:010:2230, pindala 33352 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%).

5.3 Planeerimisel arvestada Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringute „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ ja „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ nõuetega.

5.4 Detailplaneeringuga on lubatud jagada kinnistu väikeelamumaa kruntideks. Üksikelamukrundi minimaalne suurus planeerida 1500 m<sup>2</sup>, maksimaalne täisehituse protsent 20% krundi pindalast. Detailplaneeringuga näha ette avalikult kasutatav haljasala krunt raudteepoolsesse külge.

Igale elamumaa sihtotstarbega krundile on õigus määrata ehitusõigus ühe elamu ehitamiseks. Abihoonete arv määrata detailplaneeringuga. Elamu maksimaalne kõrgus planeerida 8,5 m ja abihoone maksimaalne kõrgus 5 m maapinnast. Hoonetusala määramisel arvestada, et põhihoone kaugus naaberkrundi piirist oleks vähemalt 7,5 meetrit, abihooned võivad olla

naaberkrundi piirile lähemal (piirile ehitamisel nõutav naabri nõusolek). Hoonestusala kaugus krundi tänavapoolsest piirist võib olla 5,0 meetrit (auto parkimisala peab mahtuma elamukrundile).

5.5 Määrata hoonestuse arhitektuursed tingimused: kõrgus, katusekalle, katuseharja suund, kasutatavad materjalid jmt.

5.6 Detailplaneeringuga määrata tingimused krundi piirdeaia asukohale (väljapoole krundipiiri on piirde paigaldamine keelatud), materjalidele ja tihedusele. Piire ei tohi olla läbipaistmatu, üldplaneeringu kohaselt on piirdeaia suurim lubatud kõrgus 1,2 meetrit. Detailplaneeringus käsitleda ka hekkpiirete lahendusi, sh määrata nende suurim lubatud kõrgus (mitte üle 2,0 meetri).

5.7 Haljasala krundil näha ette kõrghaljastuse säilitamise kohustus. Üksikpuude mahavõtmine (ohtlikud puud, mänguväljakule ettejäädav halvas olukorras puud) on võimalik raieloa alusel. Kaaluda planeeritava teemaa krundi (Kauri tee pikendus) serva jääva kõrghaljastuse säilitamist. Selleks on vajalik hinnata seal kasvavate puude väärtust ning vajadusel seada vastav tingimus või soovitus teeprojekti koostamiseks. Geodeetilise alusplaani koostamisel arvestada, et Vokki kinnistu kõrghaljastatud osa lõunapoolsel küljel tuleb üksikpuud mõõdistada.

5.8 Haljasala krundile planeerida mänguväljak. Mänguväljakul peavad olema minimaalselt alljärgnevad elemendid: 1. Mängulinnak - orienteeritud lastele vanuses 3-14 a. Peab sisaldama minimaalselt ühte liumäge; 2. Kiik (kolmekohaline kiik, beebiistmega, tavaistmega ja pesakiik); 3. Liivakast (3 m x 3 m); 4. Seljatoega istepink ja prügikast.

5.9 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.

5.10 Juurdepääs planeeritavale alale lahendada vastavalt kehtivale üldplaneeringule. Peamine juurdepääs on ette nähtud Allimäe teelt, mis on ühtlasi planeeringuala läbiv tee. Planeeringuala teedevõrgu kavandamisel lähtuda kehtivast üldplaneeringust, näidata seosed naaberaladega. Liikluslahenduse ja juurdepääsude planeerimisel teha koostööd Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonnaga. Sõidutee katte laiuks tagada läbivatel teedel 6 m ja kergliiklustee laiuks tagada 3 m.

5.11 Parkimine lahendada krundisiseseelt.

5.12 Lahendada planeeritavate kruntide tehnovõrkudega varustatus. Selleks taotleda tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused. Sademevee ärajuhtimise tehnilised tingimused annab Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond.

5.13 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt kontaktvööndi analüüs, tugiplaan, põhijoonis ja tehnovõrkude joonis (M 1:500); liikluskorralduse lahendus ja haljastuse lahendus võivad olla põhijoonisel. Detailplaneeringu koosseisus esitada planeeringulahendust illustreerivad 3D vaated.

5.14 Vastavalt Harjumaa radoonikaardile [https://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa\\_radoonikaart.pdf](https://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf) on Viimsis keskmisest kõrgema radoonisisaldusega pinnas. Radooniohu täpsustamiseks on soovitatav enne hoonete

projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni hoonesse sisse imbumise tõkestamiseks.

5.15 Planeeringu vormistamisel arvestada Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusega nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ <https://planeerimine.ee/2020/04/valminud-on-planeeringu-jooniste-kihtide-vormistamise-juhend/>

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

5.16 Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis \*.dwg või \*.dgn, 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.

## **6. Vajalikud uuringud:**

6.1 Topo-geodeetiline uuring

## **7. Vajalikud kooskõlastused:**

7.1 Päästeameti Põhja Päästkeskus

## **8. Kirjalikud seisukohad:**

8.1 Planeeringuala kinnisasja omanik

8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

## **9. Kaasatavad isikud:**

9.1 Planeeringuala kinnisasja omanik

9.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

9.3 Naaberkinnisasjade omanikud