

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi vald

30. juuni 2021 nr 299

Äigrumäe külas, kinnistu Seene detailplaneeringu algamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Seene kinnistu (89001:001:0966) detailplaneering koostatakse Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu elluviimiseks. Detailplaneeringuga jagatakse kinnistu ärimaa ja teemaa kruntideks ning määratakse ehitusõigus ärihoonetele, lähtudes üldplaneeringust tulenevatest nõuetest. Kehivat detailplaneeringut kinnistul ei ole, samuti pole detailplaneeringuid koostatud lähipiirkonnas, mis on üldplaneeringuga reserveeritud ärimaaks. Kõnealuse piirkonna puhul on tegu üldplaneeringuga ärimaaks planeeritud ulatusliku loodusliku rohumaaga, kus olemasolevat hoonestust, teedevõrgustikku ega kehtivaid detailplaneeringuid ei ole.

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

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmiti eelkõkkulepe detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks, s.h planeeritavate teemaa kruntide vallale tasuta võõrandamiseks ja teede omal kulul väljaehitamiseks, ja leping detailplaneeringu tehnilise koostamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks (registreeritud valla majanduslepingute registris 21.06.2021 numbriga 2-10.1/368).

Detailplaneering vastab Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on äri reservmaa (BR), detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, kuivõrd planeeringualal ei esine rohevõrgustiku elemente.

Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11, 12, 17, 20–22 nimetatud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel täiendada.

Arvestades, et detailplaneering on üldplaneeringu kohane, otsustab detailplaneeringu algamise 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 detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku Gafurov Kavgamagomed'i esindaja Ruum ja Maastik OÜ 22.09.2020 avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/5311):

1. Algatada detailplaneering Äigrumäe külas, kinnistul Seene (89001:001:0966), kinnistu jagamiseks ärimaa ja teemaa kruntideks ja ehitusõiguse määramiseks ärihoonete

ehitamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse muuhulgas juurdepääsud, määratakse liikluskorralduse ja kruntide tehnovõrkudega varustamise põhimõtted, haljastuse põhimõtted, sh lahendatakse planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11, 12, 17, 20–22 sätestatud ülesanded.

2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 1.
3. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Illar Lemetti
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

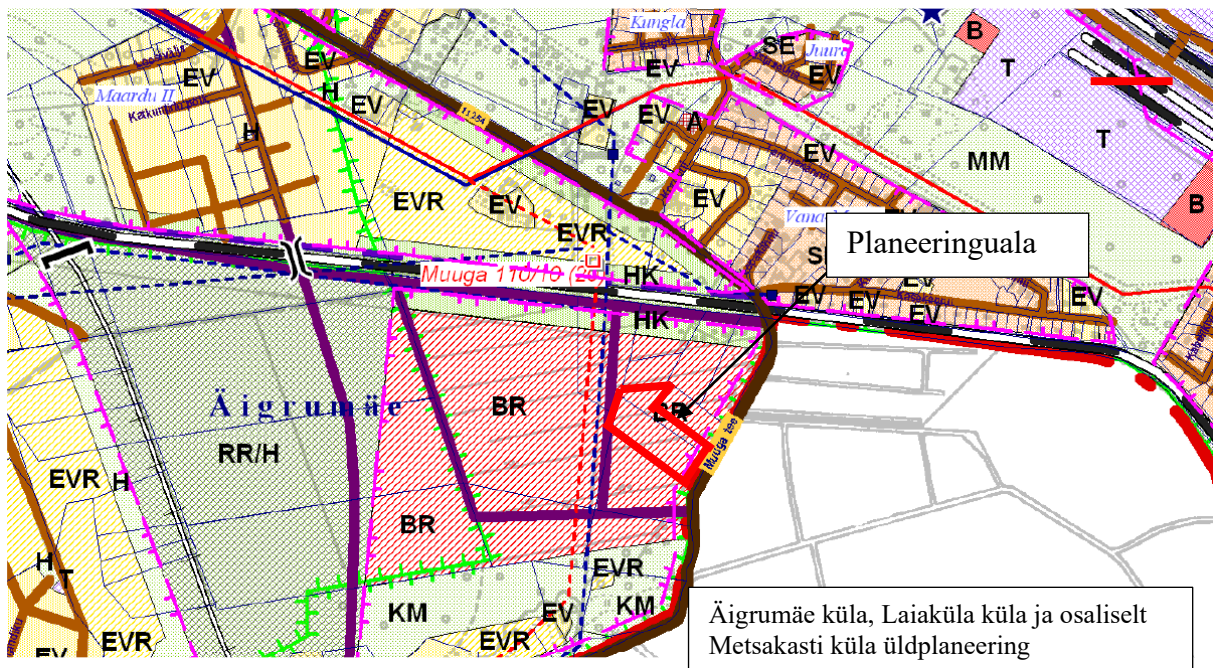
Merit Renlund
õigusosakonna juhataja
vallasekretäri ülesannetes

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus

Planeeritava ala suurus on 18 380 m² ja see asub Äigrumäe küla kirdeosas, hõlmates maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistut Seene (89001:001:0966). Planeeringuala idapoolne osa on kaetud kõrghaljastusega, samuti esineb kõrghaljastust kinnistut läbivate kraavide ääres, valdavas osas aga on tegu loodusliku rohumaaga. Teid, hooneid ega muid ehitisi kinnistul ei ole, samuti pole kontaktalas kehtestatud detailplaneeringuid.

Planeeritav ala piirneb põhjakaartest kinnistutega Mäealuse (89001:010:0393), Soopealse (89001:010:2378) ja Põldmaa (89001:010:8433), idast Muuga teega, mis asub Maardu linna haldusterritooriumil, lõunast kinnistuga Hansumäe (89001:010:0247) ja läänest kinnistuga Soone (89001:010:0631). Juurdepääs kinnistule toimub Muuga teelt. Planeeritava ala asukoht on tähistatud planeeringuala piirkonnas kehtiva üldplaneeringu väljavõttel punase joonega.



2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 124 lõike 2 kohaselt üldplaneeringu elluviimiseks, detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeeringuala katastriüksuse sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast ärimaaks ja transpordimaaks, ärimaa sihtotstarbega kruntide moodustamine ning ehitusõiguse määramine ärihoonete ehitamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse juurdepääs kruntidele, parkimine, haljastus, krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtted, sh sademevee lahendus ja heakord. Juurdepääs planeeringualale on ettenähtud avalikult kasutatavalt Muuga teelt (asub Maardu linna territooriumil).

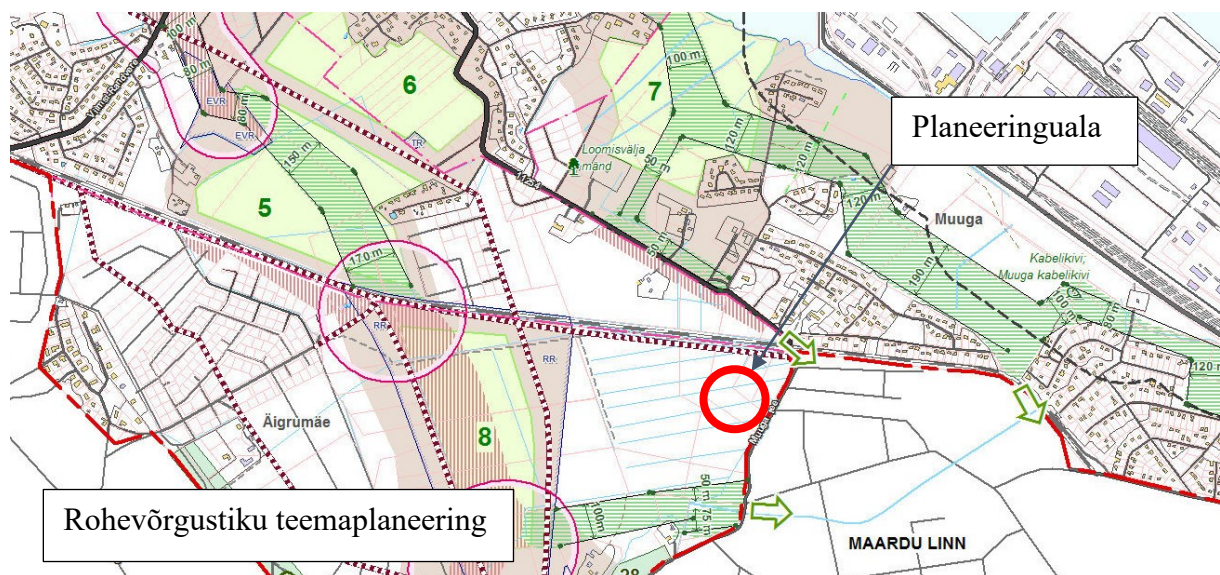
3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeringuala kruntideks jaotamine; krundi hoonetusala määramine; krundi 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; põhjendatud juhul nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav; muud PlanS § 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 äri reservmaa (BR). Äri reservmaale on üldplaneeringu kohaselt lubatud rajada ainult äriotstarbelisi ehitisi nagu bürood, laod, tanklad, autoremondi töökojad, kauplused, söögikohad jne.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaseid rohevõrgustiku elemente planeeringualal ei esine.



5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks

5.1. Planeeritav ala hõlmab kinnistut Seene (89001:001:0966).

5.2. 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.

- 5.3. Planeerimisel arvestada Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringuga kehtestatud nõudeid.
- 5.4. Planeeringualale on lubatud moodustada ainult ärimaa krundid, elamumaad ei ole lubatud planeerida.
- 5.5. Teedevõrgustiku planeerimisel arvestada perspektiivsete ühendustega naaberaladele, Muuga tee äärsel alal planeerida tee laienduseks ja kergliiklustee jaoks avaliku kasutusega transpordimaa krunt (ca 211 m² – suurus täpsustub planeerimise käigus).
- 5.6. Juurdepääsuks planeeritavatele kruntidele moodustada vähemalt 12,0 meetri laiune teemaakrunt, planeeringuga teha ettepanekud jalakäijate ohutuks juurdepääsuks ärihoonetele. Detailplaneeringuga näha ette teeruumi haljastuslahenduse põhimõtted.
- 5.7. Parkimine lahendada krundisisiselt, lähtudes kehtivatest normatiividest.
- 5.8. Ärimaa kruntidele on lubatud määrata ehitusõigus ärihoonetele, milles toimuvad tegevused vastavad üldplaneeringuga sätestatule. Ärihoonete suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 12,0 meetrit (kuni 3 korrust).
- 5.9. Kruntide hoonestusala määramisel arvestada ehitistele esitatavaid tuleohutusnõudeid, soovitatavalt määrata avaram hoonete vaheline kuja.
- 5.10. Hoonestustingimuste määramisel tagada detailplaneeringuga hea arhitektuurne kvaliteet, ansambliilisus ja sobivus ümbritsevasse keskkonda. Muude täpsustavate arhitektuurinõuete hulgas (materjalid, värvitoon jmt) tuleb detailplaneeringuga määrata kõigi hoonete kõrgus, katusekalle ja katuseharja suund.
- 5.11. Piirdeaiaid ei ole kohustuslikud, kuid nende planeerimise korral käsitleda detailplaneeringus piirdeaedade lahendusi, määrata tingimused piirdeaia asukohale, materjalidele ja tihedusele. Väljapoole krundipiiri ja ristmiku või sõidutee ja kergliiklustee nähtavuskolmnurka on nähtavust halvendava piirde paigaldamine keelatud. Krundi tänavapoolne piire ei tohi olla läbipaistmatu, piirdeaia suurim lubatud kõrgus on 1,2 meetrit, v.a kui need on vajalikud müratõkke või turvalisuse eesmärgil ning detailplaneeringus tuuakse välja kõrgema piirde rajamise põhjendused. Detailplaneeringu lahendus peab tagama alal hea vaadeldavuse.
- 5.12. Detailplaneeringuga määrata kruntide haljastuse põhimõtteline lahendus, näha ette kõrghaljastusega alad.
- 5.13. Sõltuvalt planeeritava tegevuse iseloomust, käsitleda müra leevendavaid meetmeid. Kavandatav tegevus ei tohi avaldada negatiivset mõju lähiümbruse aladele. Vajadusel määrata planeeringuga negatiivseid mõjusid leevendavad abinõud.
- 5.14. Maapinna üldise kõrguse muutmine ei ole lubatud, vajadusel võib maapinda tõsta vähimal vajalikul määral hoonete alla jäävatel krundi osadel, vajadusel esitada detailplaneeringu koosseisus vertikaalplaneerimise joonis.
- 5.15. Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada meetmeid radooni hoonesse sisseimbumise tõkestamiseks. Käsitleda teemat detailplaneeringus.
- 5.16. Lahendada sademevee ärajuhtimine vastavalt Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna väljastatud tehnilistele tingimustele.

- 5.17. Vee ja reoveekanaliseerimise lahendus planeerida vastavalt ÜVK arengukavale ja AS-i Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 5.18. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt kontaktvööndi analüüs, tugiplaani, põhijoonis, tehnovõrkude joonis, liikluslahendus (M 1:500). Haljastuse lahendus võib olla kajastatud põhijoonisel. Detailplaneeringu koosseisus esitada planeeringulahendust illustreeritavad 3D vaated.
- 5.19. 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.
- 5.20. 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/>.
- 5.21. 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 Põllumajandusameti Harju Keskus

8. Kirjalikud seisukohad

8.1 Planeeringuala kinnisasja omanikud

8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

9. Kaasatavad isikud

9.1 Naaberkinnisasjade omanikud

9.2 Maardu Linnavalitsus