

KORRALDUS

Viimsi

22. juuli 2025 nr 301

Haabneeme alevikus, Kähriku tee elamukvartali
detailplaneeringu algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine

1. Detailplaneeringu ala, detailplaneeringu koostamise eesmärk ja ülesanne ning vastavus üldplaneeringule

Haabneeme alevikus, Kähriku tee elamukvartali detailplaneeringu ala asub Haabneeme aleviku põhjaosas ning piirneb põhjast ulatusliku metsa-alaga – Viimsi metskond 79 katastriüksusega (89001:001:2510). Idast ja läänest piirneb planeeringuala hoonestatud väikeelamukruntidega ning lõunast Nurme põik L1 katastriüksusega (89001:010:1189).

Planeeringualasse kuuluvad järgmised katastriüksused: Kähriku tee (89001:010:1187), Kähriku tee 1 (89001:010:2579), Kähriku tee 2 (89001:010:1969), Kähriku tee 3 (89001:010:2582), Kähriku tee 4 (89001:010:1968), Kähriku tee 5 (89001:010:2589), Kähriku tee 6 (89001:010:1962), Kähriku tee 7 (89001:010:2592), Kähriku tee 8 (89001:010:1963), Kähriku tee 9 (89001:010:2607), Kähriku tee 10 (89001:010:1965), Kähriku tee 11 (89001:010:2609), Kähriku tee 12 (89001:010:1967), Kähriku tee 13 (89001:010:2583), Kähriku tee 14 (89001:010:1976), Kähriku tee 15 (89001:010:2585), Kähriku tee 16 (89001:010:1978), Kähriku tee 17 (89001:010:2394), Kähriku tee 18 (89001:010:1971), Kähriku tee 19 (89001:010:2396), Kähriku tee 20 (89001:010:1973), Kähriku tee 22 (89001:010:2596), Kähriku tee 24 (89001:010:2598), Kähriku tee 26 (89001:010:2593), Kähriku tee 27 (89001:010:1992), Kähriku tee 28 (89001:010:2595), Kähriku tee 29 (89001:010:1994), Kähriku tee 30 (89001:010:2604), Kähriku tee 31 (89001:010:1988), Kähriku tee 32 (89001:010:2606), Kähriku tee 33 (89001:010:2391), Kähriku tee 34 (89001:010:2599), Kähriku tee 36 (89001:010:2602), Kähriku tee 37 (89001:010:1995), Kähriku tee 38 (89001:010:1183), Kähriku tee 41 (89001:010:2127), Kähriku tee 1a (89001:010:2581), Kähriku tee 5a (89001:010:2591), Kähriku tee 6a (89001:010:1964), Kähriku tee 9a (89001:010:2608), Kähriku tee 10a (89001:010:1966), Kähriku tee 13a (89001:010:2584), Kähriku tee 14a (89001:010:1977), Kähriku tee 17a (89001:010:2395), Kähriku tee 18a (89001:010:1972), Kähriku tee 21a (89001:010:2398), Kähriku tee 22a (89001:010:2597), Kähriku tee 25a (89001:010:1999), Kähriku tee 26a (89001:010:2594), Kähriku tee 27a (89001:010:1993), Kähriku tee 30a (89001:010:2605), Kähriku tee 31a (89001:010:1989), Kähriku tee 33a (89001:010:2392), Kähriku tee 34a (89001:010:2601), Kähriku tee 37a (89001:010:1996) ja Kähriku tee 41a (89001:010:2128), Nõmme tee 9 (89001:010:2001), Nõmme tee 11 (89001:010:1998), Nõmme tee 11a (89001:001:2121), Nõmme tee 12 (89001:010:2399), Nõmme tee 14 (89001:010:2397), Palumetsa tee 10 (89001:010:1991), Palumetsa tee 11 (89001:010:2393), Salumetsa tee 11 (89001:010:2129), Salumetsa tee 12 (89001:010:1997).

Planeeritava ala ligikaudne suurus on 8,0 hektarit. Planeeringualal kasvab kõrghaljastus, juurdepääs planeeringualale tuleb lahendada Nurme põigust ja Nõmme teelt ning planeeringuala elamukruntidele läbi rajatava Kähriku tee. Peale Kähriku tee väljaehitamist tuleb tagada kõigile elamukruntidele juurdepääs Kähriku teelt ning likvideerida ajutised juurdepääsu teed.

Planeeringualal kehtib Viimsi Vallavolikogu 10.04.2001 otsusega nr 87 kehtestatud ja Viimsi Vallavolikogu 18.01.2022 otsusega nr 5 osaliselt kehtetuks tunnistatud Kase maaüksuse detailplaneering, mida käesoleva detailplaneeringuga muudetakse. Kuna planeeringuala elamukruntide moodustamisel ei ole kehtivat detailplaneeringut aluseks võetud, siis maakatastris registreeritud elamukruntide suurused erinevad kehtestatud detailplaneeringuga määratud elamukruntide suurustest. Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on kruntidele uute suuruste ja piiride määramine, arvestades üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (edaspidi elamuehituse teemaplaneering) tingimusi. Elamuehituse teemaplaneeringu kohaselt on üksikelumukrundi vähim lubatud suurus planeeringuala piirkonnas 1 500 m².

Planeeringuala elamukruntide sihtotstarbed viiakse vastavusse kehtiva õigusega. Nimelt määrati Kase maaüksuse detailplaneeringuga elamukruntidele liitsihtotstarbeks maatulundusmaa sihtotstarve, kuid maakatastriseaduse (edaspidi MaaKatS) § 18² lg 2 kohaselt ei määrata maatulundusmaa sihtotstarbega samaaegselt elamumaa sihtotstarvet. Seega on kehtiv Kase maaüksuse detailplaneering vastuolus MaaKatS-ga ning algatatava detailplaneeringu üheks ülesandeks on viidatud vastuolu kõrvaldamine.

Detailplaneeringuga määratakse üksikelumukruntidele ehitusõigus ühe üksikelu ja abihoone ehitamiseks, samuti määratakse hoonete arhitektuurilised, kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, sobitades need ümbritsevasse keskkonda ja kujundades naaberaladega ruumilise terviku. Detailplaneeringuga piiritletakse hoonestusalad, lahendatakse juurdepääsud kruntidele, määratakse liikluskorralduse põhimõtted, hoonete tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ja maa-ala haljastamise ja heakorrastamise põhimõtted. Detailplaneeringuga lahendatakse planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11, 12, 17, 20 ja 22 määratud ülesanded. Ülesannete loetelu võib detailplaneeringu koostamise käigus täieneda, kui selleks ilmnevad objektiivsed põhjused.

Detailplaneering on üldplaneeringu kohane. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala väikeelamute maa juhtotstarbega alal (EV).

Elamuehituse teemaplaneeringu kohaselt on planeeringuala piirkonna üksikelumukrundi vähim lubatud suurus 1 500 m², detailplaneeringuga planeerida teemaplaneeringule vastava suurusega elamukrundid. Lisaks tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada teisi elamuehituse teemaplaneeringu nõudeid.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.“ (edaspidi rohevõrgustiku teemaplaneering). Rohevõrgustiku teemaplaneeringu peatükis 2.2.1 sätestatu kohaselt tohib puhveralale uusehitisi lubada vastavalt erinõuetele, mis on toodud teemaplaneeringu peatükis 2.2.2.4 „Maakasutus- ja ehitustingimused rohevõrgustiku puhveralal“. Puhveralal on lubatud elamute ehitamine selleks üldplaneeringuga ettenähtud asukohas. Kuna planeeringuala asub üldplaneeringu kohasel väikeelamute maa juhtotstarbega alal, siis ei ole detailplaneering vastuolus rohevõrgustiku teemaplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmiti detailplaneeringu tehniliseks koostamiseks vajalike uuringute tellimise ja finantseerimise üleandmise leping ning kokkulepped

detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise osas (registreeritud Viimsi valla dokumendihaldussüsteemis 11.07.2025 numbriga 2-15/155).

2. Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, kooskõlastuste vajadus ja detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava

1. Planeeritavate üksikelumukruntide vähim lubatud suurus on 1 500 m².
2. Üksikelumukruntidele on lubatud määrata ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks. Üksikelumute suurim lubatud maapealne kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 8,5 meetrit (kaks korrust) ja abihoonetel 5,0 meetrit (üks korrus). Asjakohasel juhul määrata hoonete suurim lubatud sügavus, vajadusel analüüsida keldrikorruse planeerimisega seotud geoloogilisi ja hüdrogeoloogilisi tingimusi, mida tuleb arvesse võtta hoonete projekteerimisel (pinnase tüüp, pinnasevee esinemine, põhjaveetase jm). Üksikelumukrundi suurim lubatud ehitisealune pind on kuni 20 % krundi pindalast.
3. Hoonestusala määramisel arvestada, et põhihoone kaugus naaberkrundi piirist oleks vähemalt 7,5 meetrit, abihooned võivad olla naaberkrundi piirile lähemal (piirile ehitamisel on nõutav naaberkrundi omaniku nõusolek). Hoonestusala tänavapoolsest krundipiirist planeerida vähemalt 6,0 meetri kaugusele (auto parkimisala peab mahtuma elamukrundile), abihooned on soovitatav planeerida põhihoone tänavapoolsest fassaadist krundi sisemuse suunas või samale joonele, kuid mitte põhihoone fassaadist tänava poole.
4. Hoonestustingimuste määramisel arvestada hoonete sobivust ümbritsevasse keskkonda, detailplaneeringuga kujundada hoonestuse terviklahendus (ansambllilisus) ja tagada kvartali kõrge arhitektuurne kvaliteet. Muude täpsustavate arhitektuurinõuete määramisel (materjalid, värv jmt) anda suunised ka katusekaldele ja katuseharjasuunale.
5. Detailplaneeringuga määrata tingimused kruntide piirdeaia asukohale, materjalidele ja tihedusele, väljapoole krundipiiri on piirde paigaldamine keelatud. Piire ei tohi olla läbipaistmatu, piirdeaia suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit. Põhjendatud juhul, nt arhitektuurse terviklahenduse eesmärgil, on piire lubatud osaliselt (kuni 15 % ulatuses) aktsentlõikudena rajada ka betoonist või kivist (nt krundi nurkades ja/või vahetult värava kõrval). Detailplaneeringus käsitleda hekkpiirete lahendusi, sh määrata nende suurim lubatud kõrgus (mitte üle 2,0 meetri).
6. Detailplaneeringuga lahendada juurdepääsud üksikelumukruntidele, vajadusel määrata juurdepääsuservituudid. Peale Kähriku tee väljaehitamist tuleb tagada kõigile elamukruntidele juurdepääs Kähriku teelt ning likvideerida ajutised juurdepääsuteed. Seejärel korrigeerida aadressiandmed vastavalt juurdepääsule.
7. Auto parkimine lahendada krundisisiselt, vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ normatiividele. Teemaal parkimine ei ole lubatud.
8. Detailplaneeringuga lahendada sademevee ärajuhtimine. Sademevee lahenduse planeerimisel arvestada olemasolevate sademevee ärajuhtimiseks mõeldud kraavide kõrgusi ja pinnavee üldist kõrgust maapinnas. Detailplaneeringus rakendada säästlikke sademeveelahendusi (taaskasutus).
9. Vee- ja reoveekanaliseerimise lahendus planeerida vastavalt ÜVK arengukavale ja AS-i Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.

10. Kuna planeeringualal kasvab kõrghaljastust, siis on horisontaalse maaküttetorustiku planeerimine ja paigaldamine planeeringualal keelatud.
 11. Detailplaneeringuga määrata üksikelumukruntide haljastuse põhimõtteline lahendus. Hoonestusalade määramisel lähtuda dendroloogilise inventeerimise tulemustest ja säilitada väärtuslik kõrghaljastus. Vältida hoonestusala määramist vahetult säilitatava väärtusliku puu kõrvale, et tagada väärtusliku puu ja hoone vaheline piisav kaugus.
 12. 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.
 13. Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgenenud radooniohuga alal. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada (ehituslikke) meetmeid radooni siseruumidesse imbumise tõkestamiseks. Detailplaneeringus määrata nõuded ehitusprojekti koostamisele.
 14. Kavandatav tegevus ei tohi avaldada negatiivset mõju lähiümbruse aladele. Vajadusel määrata detailplaneeringuga negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed. Detailplaneeringuga määrata keskkonnatingimused.
- Tagamaks detailplaneeringu kõrge tehnilise kvaliteedi ja esitatud materjalide ühilduvuse erinevate andmekogudega, seatakse detailplaneeringu vormistamisele järgnevad nõuded:
15. Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 ajakohasele topo-geodeetilisele alusplaanile. Uuringu peab olema koostanud kutsetunnistust omav geodeet (minimaalne tase 5) ja vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“. Vastavalt määruse § 10 nõuetele peab uuringu tegija esitama digitaalse maa-ala plaani ning uuringu aruande tellijale ja 10 päeva jooksul uuringu valmimise päevast alates ehtisregistrile ja kohalikule omavalitsusele. Uuring esitada Viimsi Vallavalitsuse geoarhiivi aadressil <https://geoveeb.viimsi.ee>. Kui topo-geodeetiline uuring ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.
 16. Detailplaneering koostada kooskõlas piirkonnas kehtivate asjakohaste üldplaneeringutega ja üldplaneeringu teemaplaneeringutega (leitavad valla kodulehelt: <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/uldplaneeringud/kehtestatud-uldplaneeringud>).
 17. Detailplaneeringu koosseisus esitada ruumiline analüüs ja tuua välja planeeritava ala seosed naaberaladega.
 18. Tehnovõrkude lahendused planeerida vastavalt tehnovõrkude valdajate väljastatud tehnilistele tingimustele. Enne detailplaneeringu kehtestamist taotleda ehitus- ja kommunaalosakonnalt tehnilised tingimused teede, tänavavalgustuse ja sademevee ärajuhtimise ehitusprojektide koostamiseks, taotluse saab esitada VAAL-keskkonnas: <https://vaal.viimsi.ee/map>. Tehnilised tingimused kõige detailplaneeringusse.
 19. Detailplaneering peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
 20. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada vähemalt kontaktvööndi analüüs (M 1:2000), tugiplaani (M 1:500), põhijoonis (M 1:500), tehnovõrkude joonis liikluslahendusega

(M 1:500), haljastuse joonis (M 1:500), servituutide joonis (M 1:500) ja planeeringulahendust illustreerivad 3D vaated.

21. Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn, avalikustamiseks *.pdf). Detailplaneering esitada kehtestamiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja üleriigilisse planeeringute andmekogusse (PLANK) esitamiseks digitaalselt.

22. PLANK riiklikku andmekogusse esitamisel lähtuda täiendavalt järgnevatest nõuetest:

- Vallale üle antava/sundvõõrandatava krundi (kruntide) moodustamisel märkida üleantav/võõrandatav krunt eraldi tingimusega. Ilma ehitusõiguse ja/või teise krundiga liidetav krunt (juhul kui see on planeeritud) tuleb samuti eraldi tingimusena ära märkida. Krundi juurde peab olema märgitud sihtotstarve.
- Kui hoonestusala on põhihoonele ja abihoonele määratud erinev, siis tuleb nii kirjutada ja väljad õigesti täita.
- Hoonestuskõrguse märkimisel esitada nii kõrgus maapinnast kui ka absoluutkõrgus.
- Lisaks kohustuslikele kihtidele tuleb teha servituudivajaduse kiht ning juurdepääsu kiht tuleb teha juhul, kui sellest sõltub aadressi määramine.
- Kõikidest joonistest tuleb esitada ka PDF-vormingus fail ja vormistus peab olema põhja-lõuna suunaline (s.t õigetpidi).
- Dokumentidest on kohustuslik esitada kooskõlastuste koondtabel, seletuskiri peab olema koos tiitellehega.
- Kõik, mis detailplaneeringu kehtestamise ajal on käsitletav lisadena, tuleb lisadena kanda PLANK infosüsteemi (PLANK-i kannab kohalik omavalitsus, kuid lisad, uuringud jm asjakohased materjalid edastab omavalitsusele detailplaneeringu koostaja).

Detailplaneering kooskõlastada järgmiste riigiasutustega:

- Päästeamet Põhja päästekeskus (VV 17.12.2015 määrus nr 133, § 3 p 10)

Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

Ajakava on orienteeruv ja sõltub detailplaneeringu koostaja, kooskõlastajate ja koostöö tegijate tegevusest ning muudest objektiivsetest asjaoludest. Ajakavas toodud tähtajad (arvestatud kuudes) kajastavad ajaperioodi, mis kulub vastavaks etapiks alates detailplaneeringu algatamise otsuse teatavaks tegemisest detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule.

- Detailplaneeringu eskiislahenduse esitamine vallale seisukoha andmiseks – 3 kuud;
- Valla seisukoha andmine detailplaneeringu eskiislahenduse kohta – 6 kuud;
- Valla poolt esitatud märkuste alusel täiendatud eskiislahenduse esitamine vallale läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks – 9 kuud;
- Kooskõlastuste ja arvamuste küsimine riigiasutustelt ja tehnovõrkude valdajatelt – 13 kuud;
- Detailplaneeringu vastuvõtmine – 17 kuud;

- Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja vajadusel avaliku arutelu läbiviimine – 20 kuud;
- Detailplaneeringu esitamine kehtestamiseks – 24 kuud.

Arvestades, et detailplaneering on üldplaneeringu kohane, otsustab detailplaneeringu algatamise Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisseaduse tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 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 lõike 1 punktist 1 ja § 128 lõikest 1:

1. Algatada detailplaneering Haabneeme alevikus, Kähriku tee elamukvartalis üksikelumukruntide moodustamiseks ja üksikelumukrundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks.
2. Detailplaneeringu koostamisel lahendada PlanS § 126 lõikes 1 nimetatud asjakohased ülesanded.
3. Kaasata detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada, sh olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad ja naaberkinnisasjade omanikud.
4. Detailplaneeringu algatamisest teavitada PlanS § 128 lõigete 6, 7 ja 8 kohaselt.
5. Detailplaneeringu koostamisel koostada topo-geodeetiline uuring ja dendroloogiline uuring.
6. Viimsi Vallavalitsusel sõlmida enne detailplaneeringu kehtestamist detailplaneeringust huvitatud isikuga PlanS § 131 kohane haldusleping detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamise või väljaehitamisega seotud kulude täieliku või osalise kandmise kohta.
7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Merit Renlund
vallasekretär

Planeeringuala asukoht ja piirid

Haabneeme alevik, Kähriku tee elamukvartal

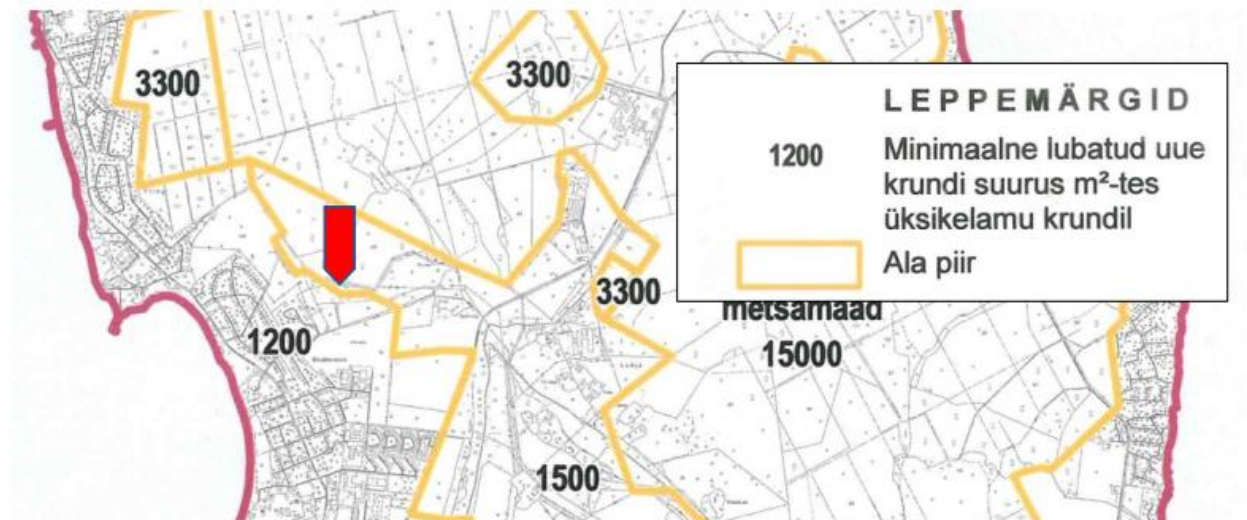


Aluskaart: Maa- ja Ruumiameti ortofoto 04.03.2025

Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust



Väljavõte üldplaneeringu teemaplaneeringust „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“



Väljavõte üldplaneeringu teemaplaneeringust „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“

