

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

27. mai 2020 nr 317

Lubja küla, Kõrgemaa kinnistu
detailplaneeringu algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik, Kõrgemaa kinnistu omanik esitas Viimsi Vallavalitsusele taotluse (16.05.2019, registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/2077) Kõrgemaa kinnistul detailplaneeringu algatamiseks, eesmärgiga jagada kinnistu kaheks krundiks: elamumaa krundiks ehitusõigusega üksikelamu ehitamiseks ja haljasmaa krundiks, nagu Kõrgemaa kinnistu praegu on – 100% maatulundusmaa. Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjon oma 12.06.2019 koosolekul ei nõustunud detailplaneeringut algatama taotluse juurde lisatud eskiisis esitatud kujul ning suunas taotluse volikogu komisjonidesse seisukohavõtuks. Kinnistu omanik esitas täiendava selgituse, kus kirjeldas täpsemalt kõrghaljastuse olukorda kinnistul. Volikogu komisjonid (keskkonna- ja heakorrakomisjon 5.11.2019 ning maa- ja planeerimiskomisjon 6.11.2019) ei olnud põhimõtteliselt detailplaneeringu algatamise vastu, kuid maa- ja planeerimiskomisjon juhtis tähelepanu Lubja klindiastringu üldplaneeringuga osaliselt üle Kõrgemaa kinnistu planeeritud kergliiklusteele, millega tuleb arvestada. Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjon oma 8.01.2020 koosolekul nõustus algatama detailplaneeringu.

Soovitavad maakasutuse sihtotstarbed on kooskõlas Lubja klindiastringu üldplaneeringuga, mis planeeritaval kinnistul on üldplaneeringu kohaselt haljasala maa ja pereelamumaa. Üldplaneeringus on pereelamumaa ette nähtud jätkuma kohe naaberkinnistu Paenurme tee 43 kõrval (üks elamumaa krunt), kuid huvitatud isiku soov on planeerida elamumaa veidi kaugemale, loode suunas, põhjendades seda paremas seisus kõrghaljastusega Paenurme tee 43 vahetus naabruses ja halvemas seisus puudega kinnistu põhjapoolses osas. Kuna Lubja klindiastringu üldplaneering väikeelamumaa krundi antud asukohas ette näeb ning soovitatavast asukohast üle tee asub ka juba elamu, siis tuleb lugeda algatatava detailplaneeringu eesmärgi üldplaneeringuga kooskõlas olevaks. Planeeritav elamu koos teisel pool teed olevaga (Paenurme tee 36) on lõpetuseks Paenurme tee väikeelamute rivile (kuniks realiseeritakse Lubja klindiastringuga planeeritud jätkuv elamuala).

Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, mille kohaselt planeeritav ala rohevõrgustikku ei kuulu. Vahetult planeeringualast põhjas asub Lubja klindiastringu maastikukaitseala, samuti on nimetatud teemaplaneeringus Paenurme tee tähistatud kui vaatelise tähtsusega ilus teelõik.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu järgselt paikneb planeeringuala tiheasustusalal, kus ehitusõiguse määramisel on detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

Kõrgemaa kinnistu omaniku ja Viimsi Vallavalitsuse vahel sõlmiti leping „Kokkulepe detailplaneeringu tehnilise koostamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks“ ja leping, milles lepiti kokku isikliku kasutusõiguse seadmine valla kasuks sademeveekraavi ja perspektiivse kergliiklustee osas.

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 Lubja küla, Kõrgemaa kinnistu jagamiseks, maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks ja ehitusõiguse määramiseks.
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. Koosõlastatud 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:

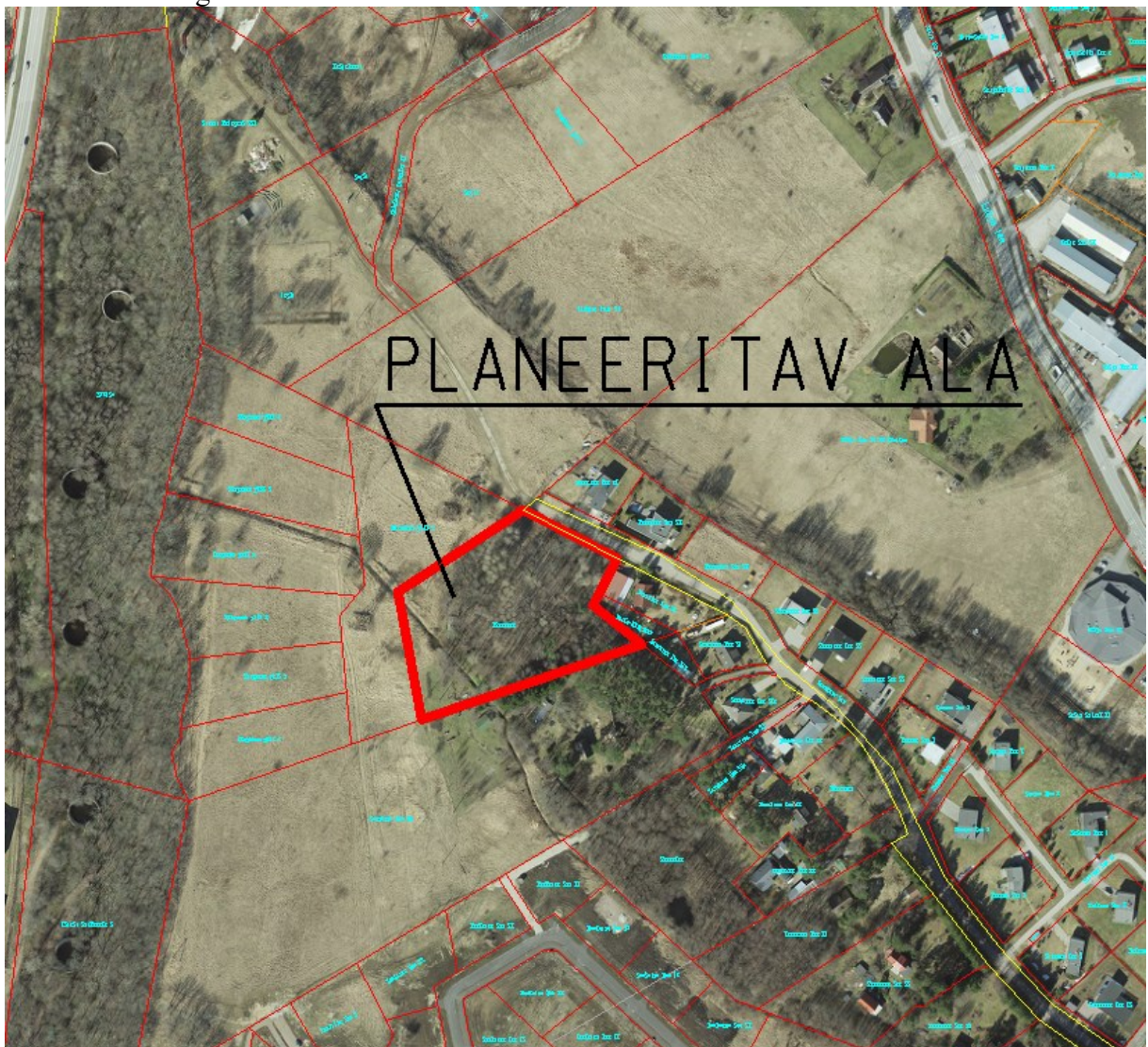
Detailplaneeringu alasse kuulub Lubja külas asuv Kõrgemaa kinnistu (katastritunnus 89001:010:1792, pindala 10290 m², maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%).

Planeeritava alaga külgnevad kinnistud: läänes ja põhjas Kõrgemäe põld 7 (maatulundusmaa 100%, lage ala), põhjas Paenurme tee (transpordimaa 100%, vallale kuuluv tee), Paenurme tee 43 (elamumaa 100%, väikeelamu ja kõrvalhoonetega hoonestatud), Väike-Kõrgemaa (maatulundusmaa 100%) ning lõunas Paenurme tee 39 (maatulundusmaa 100%, talumaja ja kõrvalhoonetega hoonestatud).

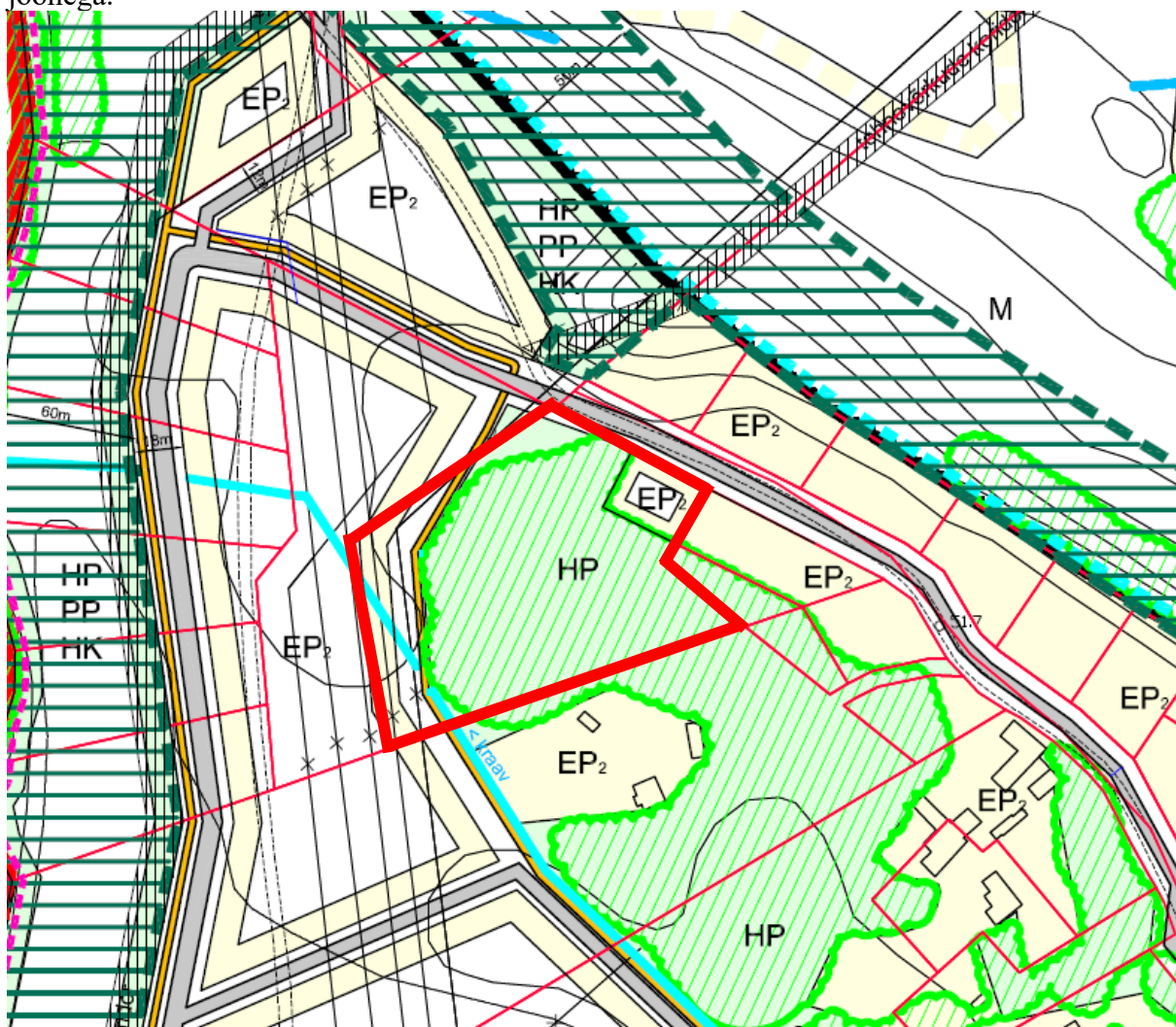
Juurdepääs Kõrgemaa kinnistule on olemas Paenurme teelt.

Kinnistu on hoonestamata, suuremat osa alast katab kõrghaljastus, läänepoolses küljes läbib ala kraav.

Planeeritav Kõrgemaa kinnistu.



Väljavõte Lubja klindiasstangu üldplaneeringust. Planeeritav ala on ümbritsetud punase joonega.



EP₂ – pereelamumaa (korruste arv 2)

HP- haljasala maa

 KERGLIIKLUSTEE (jalakäija + jalgrattur) - planeeritud

 olemasolev sademevee eesvoolu kraav

2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk:

Planeeringualal kehtiv detailplaneering puudub. Huvitatud isik - kinnistu omanik avaldas soovi jagada Kõrgemaa kinnistu kaheks krundiks: elamumaa krundiks ehitusõigusega üksikelamu ehitamiseks ja haljasmaa krundiks.

Vallavalitsuse planeerimiskomisjon nõustus 8.01.2020 koosolekul detailplaneeringu algatamisega üldplaneeringukohasena.

Algatatava detailplaneeringu eesmärk on Kõrgemaa kinnistu jagamine ja ühele krundile ehitusõiguse määramine üksikelamu ehitamiseks. Detailplaneeringuga viiakse ellu Lubja klindiasstangu üldplaneeringuga kavandatud, mis näeb ette Paenurme tee äärsel alal üksikelamutega hoonestamise, sealjuures elamumaa sihtotstarbe osaliselt ka Kõrgemaa kinnistu alale. Detailplaneeringuga lahendatakse kruntimine, ehitusõigus, juurdepääs, parkimine, haljastus, heakord ja tehnovõrkudega varustatus.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu järgselt paikneb planeeringuala tiheasustuslal, kus ehitusõiguse määramisel on detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

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; maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste 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 Lubja klindiasangu üldplaneeringule, mille kohaselt on kinnistule planeeritavad krundi kasutamise sihtotstarbed haljasala maa ja üksikelamu maa (üldplaneeringus kirjas kui pereelamumaa), katastriüksuste sihtotstarvete liikide kohaselt vastavalt maatulundusmaa ja elamumaa.

Üldplaneeringus on pereelamumaa ette nähtud jätkuma kohe naaberkinnistu Paenurme tee 43 kõrval (üks elamumaa krunt), kuid huvitatud isiku soov on planeerida elamumaa veidi kaugemale, loode suunas, põhjendades seda paremas seisus kõrghaljastusega Paenurme tee 43 vahetus naabruses ja halvemas seisus puudega kinnistu põhjapoolses osas. Kuna Lubja klindiasangu üldplaneering väikeelamumaa krundi antud asukohas ette näeb ning soovitatavast asukohast üle tee asub ka juba elamu, siis tuleb lugeda algatatava detailplaneeringu eesmärgi üldplaneeringuga kooskõlas olevaks.

Lubja klindiasangu üldplaneeringu kohaselt on planeeringualal üksikelamukrundi miinimumsuuruseks 1500 m².

Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, mille kohaselt ala valla rohevõrgustiku koosseisu ei kuulu. Vahetult planeeringualast põhjas asub Lubja klindiasangu maastikukaitseala, samuti on nimetatud teemaplaneeringus Paenurme tee tähistatud kui vaatelise tähtsusega ilus teelõik.

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 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.

5.1 Detailplaneeringu alasse kuulub Kõrgemaa kinnistu (katastritunnus 89001:010:1792).

5.2 Planeerimisel arvestada Lubja klindiastangu üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ nõudeid (elamuehituse teemaplaneering).

5.3 Detailplaneeringuga on lubatud planeerida ainult üks elamumaa sihtotstarbega krunt. Ülejäänud ala planeerida haljasalaks, lähtuvalt Lubja klindiastangu üldplaneeringust.

Elamukrundi sügavuse planeerimisel arvestada väljakujunenud joont (Paenurme tee 41a, 41b, Väike-Kõrgemaa kinnistute edelapoolne piir).

Üksikelamukrundi minimaalne suurus planeerida 1500 m². Üksikelamukrundi maksimaalne täisehituse protsent on 20% krundi pindalast.

Planeeritavale elamukrundile on õigus määrata ehitusõigus ühe üksikelamu ehitamiseks. Abihoonete arv määrata detailplaneeringuga. Elamu maksimaalne kõrgus planeerida 8,5 m ja abihoone maksimaalne kõrgus 5 m maapinnast.

5.4 Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel arvestada sobivust ehitatud keskkonda. Kuna piirkonnas on eriilmelisi hooneid, võib vormi- ja materjalivalik olla ka projektikohane.

Määrata tingimused piirdeaiale. Elamuehituse teemaplaneeringu kohaselt on piirdeaia suurim lubatud kõrgus 1,5 meetrit.

5.5 Juurdepääs planeerida Paenurme teelt. Parkimine lahendada krundisiseseelt.

5.6 Detailplaneeringuga määrata kruntide haljastuse põhimõtteline lahendus: haljasmaa krundil näha ette kõrghaljastus säilitatavana, elamukrundil määrata, kus ja millistel tingimustel tohib puid maha võtta.

5.7 Lubja klindiastangu üldplaneering näeb piirkonda perspektiivis ette Aiandi teelt piki suure puistu (mille osa ka Kõrgemaa kinnistu on) äärt Paenurme teeni kulgeva kergliiklustee (jalakäija + jalgrattur). Planeeritud tee läbib Kõrgemaa kinnistut lääneküljes. Detailplaneeringus arvestada planeeritud ühendusega ning näha ette võimalik servituudivajadus tulevikuks, kui tee välja ehitamine peaks päevakorda kerkima.

5.8 Lahendada planeeritava elamukrundiga tehnovõrkudega varustamine (vesi, kanalisatsioon, sademeveekanaliseerimine, elekter, side). Selleks taotleda tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused.

Sademevee ärajuhtimise tehnilised tingimused annab Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond.

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

5.10 Vastavalt Harjumaa radoonikaardile https://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf on Viimsis keskmisest kõrgema radoonisisaldusega pinnas. Planeeringualal on radoonikaardi andmetel kõrge radoonisisaldusega pinnas. Radooniohu täpsustamiseks on soovitatav enne hoonete

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

5.11 Planeeringu vormistamisel arvestada Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusega nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

Kasutada ruumilise planeerimise leppemärke (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Viimsi valla kodulehelt.

5.12 Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn, 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.

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