

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

7. juuli 2021 nr 322

Leppneeme küla, kinnistute Lehelinnu tee 12 ja Loosaare tee 10 // Kiigemäe detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist muuta planeeringuala krundijaotust ja ehitusõigust, planeerides Lehelinnu tee 12 ja Loosaare tee 10 // Kiigemäe kinnistute vahelise kruntide piiride muutmist, liites Lehelinnu tee 12 kinnistuga 665 m² suurune osa Loosaare tee 10 // Kiigemäe kinnistust ning lähtuvalt piiride muutmisest ka hoonestusala planeerimine üksikelanute ja abihoonetele. Kinnistutel kehtib „Kiigemäe maaüksuse detailplaneering“ (kehtestati Viimsi Vallavalitsuse 20.03.2009 otsusega nr 147), mida algatatava detailplaneeringuga osaliselt muudetakse.

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on kruntide ehitusõiguse ja arhitektuursete ning ehituslike tingimuste määramine üksikelanute ja abihoonete ehitamiseks, vastavalt üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ (edaspidi Elamuehituse teemaplaneering) sätestatule. Detailplaneeringuga lahendatakse planeeritavate kruntide juurdepääsud, liikluskorralduse põhimõtted, kruntide tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ja haljastus.

Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu (Üldplaneering) kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on väikeelanute maa (EV), samuti arvestab detailplaneering Elamuehituse teemaplaneeringu tingimust, mille kohaselt on antud piirkonnas üksikelanukrundi miinimum suurus 1 500 m². Planeeritaval alal on üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt rohevõrgustiku koridori arengusuund, millega tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada ning rakendada kompensatsioonimeetmeid.

Kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral on keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine kohustuslik. Kui kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja selgitama, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. Kavandatav tegevus ei kuulu ka KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. Kavandatav tegevus on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“ kohane. Detailplaneeringu ellurakendamisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervist ja heaolu, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust. Täpsemad keskkonningimused kavandatu elluviimiseks määratakse detailplaneeringu koostamise käigus. Eeltoodule tuginedes ei viida läbi eraldi KSH eelhindamist KSH menetluse algatamise üle otsustamiseks.

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

24.05.2021 sõlmiti planeeringuala kinnisasja omanikuga kokkulepe detailplaneeringu tehnilise koostamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks (registreeritud valla dokumendiregistris 25.05.2021 numbriga 2-10.1/307).

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, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lõikest 2 ning lähtudes 30.03.2021.a esitatud taotlusest (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/1726) ja vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 28.04.2021 protokoll nr 6 seisukohast:

1. Algatada detailplaneering Leppneeme külas, kinnistutel Lehelinnu tee 12 (katastritunnus 89001:003:1859) ja Loosaare tee 10 // Kiigemäe (katastritunnus 89001:003:18589) kinnistute krundijaotuse muutmiseks ning kahe elamumaa (EP) sihtotstarbega katastriüksuse moodustamiseks ja elamumaa kruntidele ehitusõiguse määramiseks ühe elamuhoone ja ühe abihoone ehitamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse juurdepääsud, liikluskorralduse põhimõtted, kruntide tehnovõrkudega varustamise põhimõtted, haljastuse põhimõtted ja planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1-12 ja 20 sätestatud ülesanded.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale.
3. Mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist kinnistute Lehelinnu tee 12 ja Loosaare tee 10 // Kiigemäe detailplaneeringule.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Illar Lemetti

vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Helen Rives

vallasekretär

LÄHTEÜLESANNE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus

Detailplaneeringuga on hõlmatud Leppneeme külas asuv 4334 m² suurune maa-ala, kuhu kuuluvad kinnistud Lehelinnu tee 12 (katastritunnus 89001:003:1859, pindalaga 1501 m²) ja Loosaare tee 10 // Kiigemäe (katastritunnus 89001:003:1858, pindalaga 2833 m²). Planeeringuala asub Viimsi valla kirdeosas. Planeeringuala piirneb kolmest küljest elumumaa kinnistutega (Loosaare tee 8, Loosaare tee 6, Leppsilla tee 14 ja Lehelinnu tee 8) ning idast merega. Planeeritav maa-ala on hoonestatud ja juurdepääsud on tagatud avalikult kasutatavalt Lehelinnu teelt ja Loosaare teelt, kuhu on seatud sõiduteeservituut. Kõrghaljastust esineb planeeringualal eelkõige Loosaare tee 10 // Kiigemäe kinnistul. Planeeringuala asukoht on tähistatud alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardi väljavõttel punase ringiga.



Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu väljavõte

2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 124 lõike 2 kohaselt üldplaneeringu elluviimiseks. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta planeeringuala krundijaotust ja

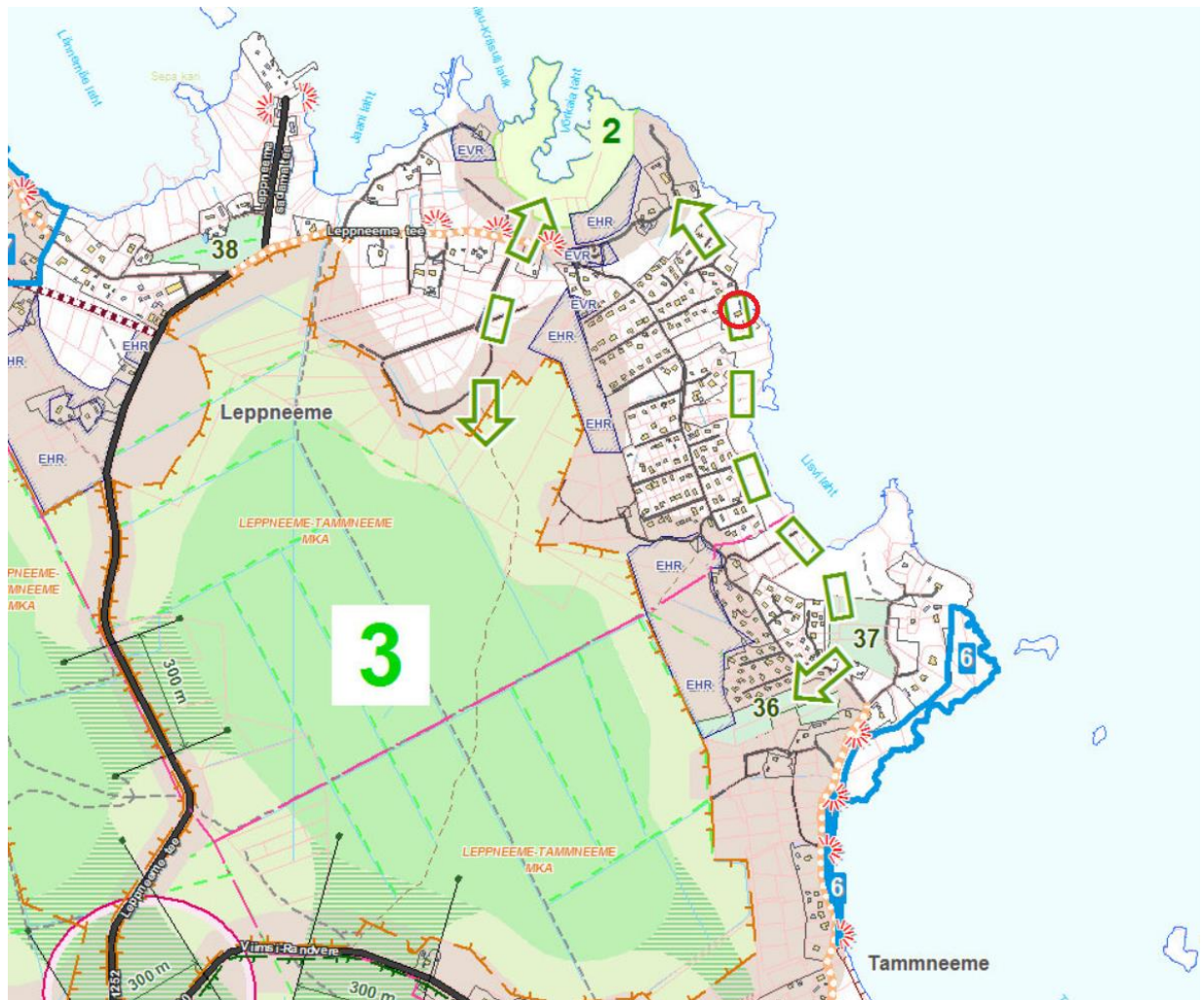
ehitusõigust, planeerides Lehelinnu tee 12 ja Loosaare tee 10 // Kiigemäe kinnistute vahelise kruntide piiride muutmist, liites Lehelinnu tee 12 kinnistuga 665 m² suuruse osa Loosaare tee 10 // Kiigemäe kinnistust. Kinnistutel kehtib „Kiigemäe maaüksuse detailplaneering“ (kehtestati Viimsi Vallavalitsuse 20.03.2009 otsusega nr 147), millel muudetakse algatatava detailplaneeringuga lisaks krundipiirile ka hoonestusalasid, arvestades väljakujunenud ehitusjoont. Üldplaneeringu kohaselt asub kinnistu tihehoonestusalal, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering. Detailplaneeringuga lahendatakse juurdepääsud, parkimine, haljastus, tehnovõrkudega varustus ja heakord.

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; kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; 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 – üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala väikeelamu (EV) juhtotstarbega alal. Planeeringualal esineb üldplaneeringu teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“ kohaseid rohevõrgustiku elemente. Planeeritavale alale jääb üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt rohevõrgustiku koridori arengusuund, millega tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada ning rakendada kompensatsioonimeetmeid.



Rohevõrgustiku teemaplaneeringu väljavõte

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 toimikuna ja CD-l, 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. Planeeritav ala hõlmab kinnistuid Lehelinnu tee 12 (katastritunnus 89001:003:1859) ja Loosaare tee 10 // Kiigemäe (katastritunnus 89001:003:1858).
- 5.3. Planeerimisel arvestada Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu, üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ nõudeid.
- 5.4. Detailplaneeringuga määrata kruntide haljastuse põhimõtteline lahendus, arvestades üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering

"Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" toodud rohevõrgustiku koridori arengusuunda ja selle säilitamiseks rakendada kompensatsioonimeetmeid.

- 5.5. Elamumaa krunte on planeeringualale lubatud moodustada kaks, millele on lubatud määrata ehitusõigus ühe põhihoone (H max = 8,5 m) ja ühe kõrvalhoone (H max = 5,0 m) ehitamiseks. Elamumaa krundi vähim lubatud suurus on 1 500 m².
- 5.6. Hoonestusala määramisel arvestada sideehitise kaitsevööndiga, kuhu hooneid mitte kavandada. Põhihoone kaugus naaberkrundi piirist on vähemalt 7,5 meetrit, kõrvalhoone võib paikneda naaberkrundi piirist 4,0 meetri kaugusel või naabri kirjalikul nõusolekul ka lähemal.
- 5.7. Uute hoonete paigutamisel krundile arvestada naaberkruntidel asuvate hoonete kaugust krundi sõidutee poolsest piirist ja muudest krundi iseärasustest. Detailplaneeringuga tagada kavandatava hoone arhitektuurne kvaliteet ja sobivus olemasolevasse ehitatud ja looduslikku keskkonda. Detailplaneeringu koostamisel arvestada naaberkruntidel kehtivate detailplaneeringutega.
- 5.8. Ligipääs Lehelinnu tee 12 kinnistule näha ette Lehelinnu teelt ning Loosaare tee 10 // Kiigemäe kinnistule Loosaare teelt.
- 5.9. Parkimine lahendada krundisisesele, lähtudes kehtivatest normatiividest.
- 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. Kallasrajale tuleb tagada avalik juurdepääs. Ranna-alale piirdeid rajada ei ole lubatud, et tagada vaba liikumine.
- 5.14. 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.
- 5.15. Kavandatav tegevus ei tohi avaldada negatiivset mõju lähiümbruse elamualadele. Vajadusel määrata planeeringuga negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed.
- 5.16. Sademevee ärajuhtimine lahendada vastavalt Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna väljastatud tehnilistele tingimustele.
- 5.17. Vee ja reoveekanalisatsiooni lahendus planeerida vastavalt ÜVK arengukavale ja AS-i Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 5.18. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada kontaktvööndi analüüs, tugiplaan, põhijoonis, illustreerivad 3D joonised, tehnovõrkude joonis, liikluslahendus (M 1:500), haljastuse lahendus võib olla kajastatud põhijoonisel.
- 5.19. 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.
- 5.20. Detailplaneering peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- 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 koostööastused
 - 7.1. Päästeameti Põhja Päästkeskus
8. Kirjalikud seisukohad:
 - 8.1. Planeeringuala kinnisasja omanikud
 - 8.2. Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad
9. Kaasatavad isikud:
 - 9.1. Planeeringuala kinnisasjade omanikud
 - 9.2. Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad
 - 9.3. Naaberkinnisasjade omanikud