

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

10. juuni 2020 nr 349

Rohuneeme küla, kinnistute Sääre tee 20 ja
Kõrtsi detailplaneeringu algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, planeerida elamumaa sihtotstarbega kinnistutele Sääre tee 20 ja Kõrtsi kaks üksikelumukrunti, määrata kruntide ehitusõigus ja arhitektuursed ning ehituslikud tingimused üksikelumute ehitamiseks, vastavalt üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ (Elamuehituse Teemaplaneering) sätestatule. Detailplaneeringuga lahendatakse muuhulgas juurdepääsud planeeritavatele kruntidele, liikluskorralduse põhimõtted, kruntide tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ja haljastus. Detailplaneeringuga muudetakse osaliselt (st planeeringuala ulatuses) Viimsi Vallavalitsuse 23.05.2008 korraldusega nr 303 kehtestatud Kõrtsi maaüksuse detailplaneeringut, kinnistul Sääre tee 20 kehtivat detailplaneeringut ei ole.

Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis ülekaalukas osas on väikeelamute maa (EV), ranna-äärne maa-ala jääb osaliselt üldmaa (puhkeotstarbelise maa – AP) juhtotstarbega alale, mis üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ on ühtlasi määratud haljastu nr 1 koosseisu.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“, mille kohaselt on planeeritava piirkonna üksikelumukrundi vähim lubatud suurus 1 200 m².

Planeeritav ala asub tiheasustusalal, kus üldplaneeringu kohaselt on ehitamise aluseks kehtiv detailplaneering, planeeringuala asub üldplaneeringu kohaselt korduva üleujutusega alal. Planeeringualale ulatuvad ranna ehituskeeluvöönd (50 meetrit maapinna 1,5 meetri samakõrgusjoonest – tuleneb LKS § 35 lõikest 4 ja „Elamuehituse Teemaplaneeringu ptk-st 4.1.6), piiranguvöönd (200 meetrit) ja veekaitsevöönd (20 meetrit). Detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

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

25.05.2020 sõlmiti Viimsi Vallavalitsuse ja huvitatud isiku Urmas Aasmäe vahel kokkulepe detailplaneeringu tehnilise koostamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks (registreeritud valla dokumendiregistris 25.05.2020 numbriga 2-10.1/284).

Arvestades, et 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 ja

lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku, planeeritava kinnisasja omaniku Urmas Aasmäe 27.10.2019 avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/4718):

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Rohuneeme külas kinnistutel Sääre tee 20 (89001:003:1749) ja Kõrtsi (89001:003:1855), kinnistute ümberkruntimiseks kaheks üksikelamukrundiks ja kruntide ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ehitamiseks, juurdepääsude planeerimiseks, liikluskorralduse lahendamiseks, kruntide tehnovõrkudega varustamise põhimõtete määramiseks, haljastuse põhimõtete määramiseks (sh rohevõrgustiku haljastu asukoha määramiseks) ja planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11, 12, 17 ja 20 sätestatud ülesannete lahendamiseks.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 1.
3. 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. Kui detailplaneering ei ole tähtaegselt esitatud, kaotab detailplaneeringu algatamise korraldus kehtivuse.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Illar Lemetti
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

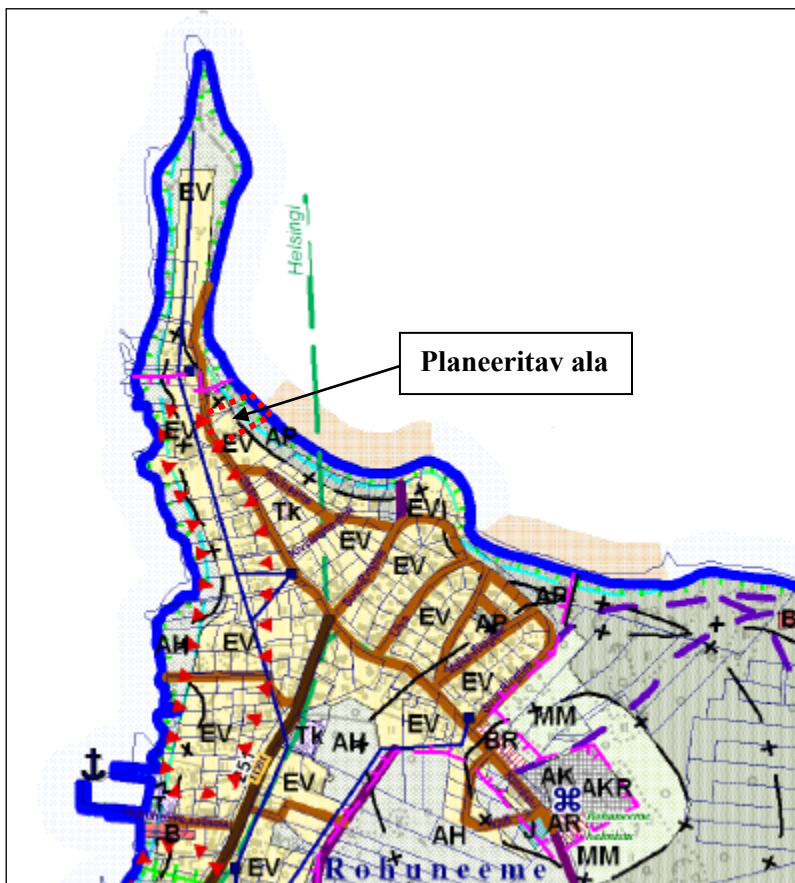
Helen Rives
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus

Planeeritava ala suurus on 5 646 m² ja see asub Rohuneeme küla põhjaosas, hõlmates elamumaa sihtotstarbega kinnistud Sääre tee 20 (89001:003:1749) ja Kõrtsi (89001:003:1855). Kinnistul Sääre tee 20 asub üksikelamu koos abihoonetega ja põhjaveekogumite seire hüdrogeoloogilise uuringu puurkaev, kinnistul Kõrtsi asub üks abihoone ja põhjaveekogumite seire hüdrogeoloogilise uuringu puurkaev. Mõlemal kinnistul kasvab kõrghaljastust.

Planeeritav ala piirneb põhjast ja lõunast üksikelamutega, idast Liivalahega ja läänest avalikult kasutatava Sääre teega, mille kaudu on tagatud planeeringualale juurdepääs. Planeeritav ala asub korduva üleujutusega alal, planeeringualal asub ka liivarand, mis on olnud aastakümneid aktiivses kasutuses. Planeeritava ala asukoht on tähistatud alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardi väljavõttel punase punktiirjoonega.



EV – väikeelamute maa
AP – puhkeotstarbeline maa

2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 124 lõike 2 kohaselt üldplaneeringu elluviimiseks. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistutele Sääre tee 20 ja Kõrtsi kahe üksikelamukrundi planeerimine ja krundi ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ehitamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse juurdepääsud, parkimine, haljastus, tehnovõrkudega varustus ja heakord. Juurdepääsud moodustatavatele kruntidele on tagatud avalikult kasutatavalt Sääre teelt.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne

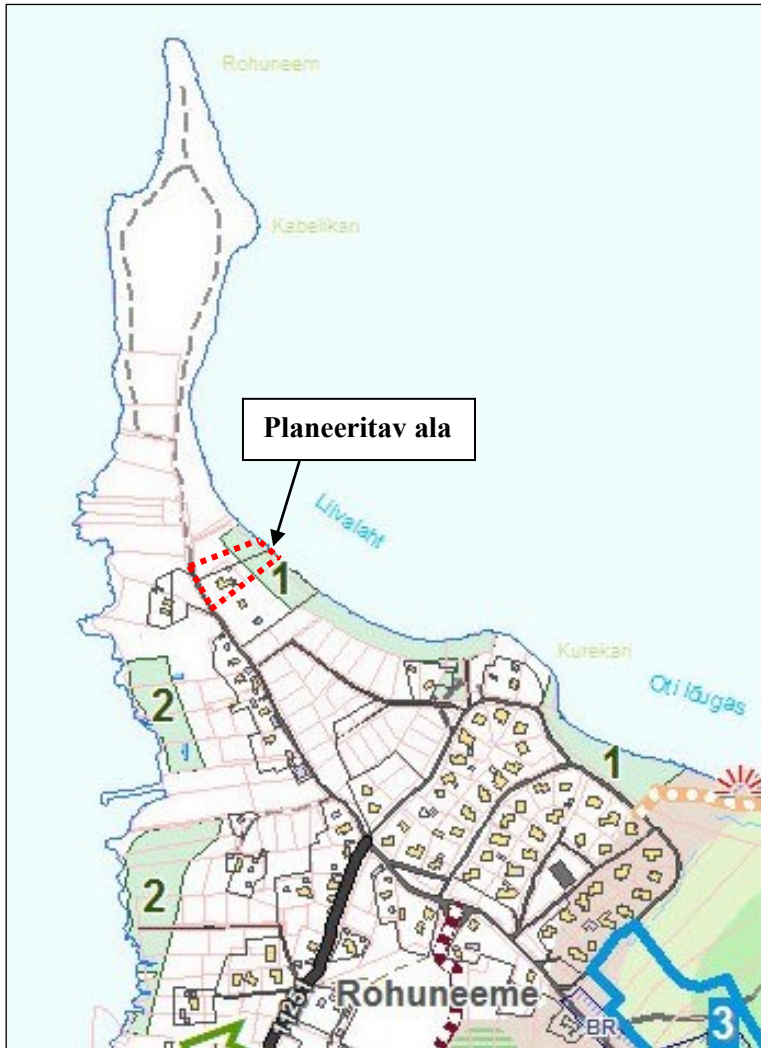
Detailplaneeringu koostamise ülesanne on: kruntide moodustamine; hoonestusala määramine; ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine; ehitiste ehituslike tingimuste määramine; ehitiste arhitektuursete ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsiooni tingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmine ja eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine; muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

4. Vastavus üldplaneeringule

Planeeringuga kavandatu vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on väikeelamute maa (EV) ja puhkeotstarbeline maa (AP). Planeeritavale alale ulatuvad ranna ehituskeeluvöönd (50 meetrit maapinna 1,5 meetri samakõrgusjoonest – tuleneb LKS § 35 lõikest 4 ja „Elamuehituse Teemaplaneeringu ptk-st 4.1.6), piiranguvöönd (200 meetrit) ja veekaitsevöönd (20 meetrit). Elamute planeerimisel ei tehta ettepanekut ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ kohasele elamu asukohavaliku tingimustele – teemaplaneeringu kohaselt peavad kõik elamud Viimsi vallas asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal, samuti arvestab detailplaneering teemaplaneeringu tingimust üksikelamukrundi suurusele, mis planeeringuala asukohas on minimaalselt 1 200 m².

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljööväertuslikud alad“ kohaselt asub planeeritaval alal haljastu nr 1 „Liivalahe supelranna ala Rohuneeme külas“. Alale on teemaplaneeringuga keelatud ehitada hooned. Lubatud on paigaldada haljastu inventari (nt viidad, pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljaku inventar jne) ning rajada jalakäijate- ja kergliiklusteid. Algatav detailplaneering ei sisalda vastuolu teemaplaneeringuga, kui detailplaneeringu koostamisel järgitakse teemaplaneeringu nõudeid ja haljastule hoonestust ei kavandata. Planeeringuala asukoht on tähistatud alloleval üldplaneeringu teemaplaneeringu kaardil „Miljööväertuslikud alad ja rohevõrgustik“ punase punktiirjoonega.



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 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, 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. Planeerimisel arvestada Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu, üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ nõudeid.
- 5.3. Planeeritav ala hõlmab kinnistud Sääre tee 20 (89001:003:1749, katastriüksuse sihtotstarve elamumaa, pindala 2 150 m²) ja Kõrtsi (89001:003:1855, katastriüksuse sihtotstarve elamumaa, pindala 3 496 m²).

- 5.4. Planeeringualale on lubatud moodustada kaks üksikelamukrunti ja määrata krundi ehitusõigus ühe kuni 200 m² ehitisealuse pinnaga üksikelamu ehitamiseks. Abihooneid on lubatud planeerida üksnes tingimusel, et need jäävad väljapoole ranna ehituskeeluvööndi ulatust ja on täidetud tuleohutuskuja nõuded.
- 5.5. Kavandatav hoonestus ei tohi jääda rohevõrgustiku haljastu nr 1 alale, detailplaneeringus tähistada haljastu ala.
- 5.6. Juurdepääs planeeritavale alale on Sääre teelt.
- 5.7. Uue hoone paigutamisel krundile lähtuda naaberkruntidel asuvate hoonete kaugusest, sõidutee asukohast ja muudest krundi eripäradest. Detailplaneeringuga tagada kavandatava hoone arhitektuurne kvaliteet ja sobivus olemasolevasse ehitatud ja looduslikku keskkonda.
- 5.8. Parkimine lahendada krundisisiselt lähtudes kehtivatest normatiividest.
- 5.9. Detailplaneeringuga määrata kruntide haljastuse põhimõtteline lahendus.
- 5.10. Planeeringus 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. Rannaalale on piirdeaia paigaldamine keelatud.
- 5.13. 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.
- 5.14. Kavandatav tegevus ei tohi avaldada negatiivset mõju lähiümbruse elamualadele. Vajadusel määrata planeeringuga negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed.
- 5.15. Lahendada sademevee ärajuhtimine vastavalt Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna väljastatud tehnilistele tingimustele.
- 5.16. Vee ja reoveekanaliseerimise lahendus planeerida vastavalt ÜVK arengukavale ja AS-i Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 5.17. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt kontaktvööndi analüüs, tugiplaani, põhijoonis, illustreeritavad 3D joonised, tehnovõrkude joonis ja liikluslahendus (M 1:500), haljastuse lahendus võib olla põhijoonisel.
- 5.18. 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.
- 5.19. 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/>.

5.20. Planeeringu vormistamisel kasutada ruumilise planeerimise leppemärke (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Viimsi valla kodulehelt.

6. Vajalikud uuringud

6.1 Topo-geodeetiline uuring

7. Vajalikud koostöölastused

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 Naaberkinnisasjade omanikud