

# VIIMSI VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Viimsi

16. september 2020 nr 499

Leppneeme küla, kinnistute Sepamäe tee 13,  
Sepamäe tee 15 ja Sepamäe tee 17  
detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade  
kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, muuta planeeringuala krundijaotust ja ehitusõigust, planeerides kolme olemasoleva elamukrundi asukohale neli üksikelamukrunti. Sepamäe tee 13 krundil kehtib „Liiva 4 ja Sepa 4 maatüskuste detailplaneering“ (kehtestati Viimsi Vallavolikogu 12.12.2000 otsusega nr 232), mida algatava detailplaneeringuga osaliselt muudetakse ja kruntidel Sepamäe tee 15 ja Sepamäe tee 17 „Sepamäe tee 15 detailplaneering“ (kehtestati Viimsi Vallavalitsuse 26.05.2006 korraldusega nr 307), mida muudetakse kogu ulatuses.

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on kruntide ehitusõiguse ja arhitektuursete ning ehituslike tingimuste määramine üksikelamute ja abihoonete 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 tehakse ettepanek teemaakruntide moodustamiseks planeeringuala edela- ja kagunurkades (Sepamäe tee 13 ja Sepamäe tee 15), et teekurvades parema nähtavuse tagamiseks suurendada teemaa laiust. Lisaks määratakse planeeringualal asuvale kraavile isiklik tasuta kasutusõigus. Vastav eelkõkkulepe sõlmiti detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga enne detailplaneeringu algatamise korralduse vastuvõtmist.

Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on väikeelamute maa (EV), samuti arvestab detailplaneering üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ tingimusi, s.h vastab üksikelamukrundi suuruse miinimumnõudele 1 500 m<sup>2</sup>. Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, kuivõrd planeeringuala ei jää rohevõrgustiku aladele.

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.

07.09.2020 sõlmiti huvitatud isikuga kokkulepe detailplaneeringu tehnilise koostamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks (registreeritud valla dokumendiregistris 08.09.2020 numbriga 2-10.1/453).

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 ja lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku, planeeringualale jääva kinnisasja nr 13000502 omaniku Sven Villemsoni 28.01.2020 avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/476):

1. Algatada detailplaneering Leppneeme külas, kinnistutel Sepamäe tee 13 (89001:003:0367), Sepamäe tee 15 (89001:003:1789) ja Sepamäe tee 17 (89001:003:1791), nelja üksikelamukrundi ja kahe teemaa krundi moodustamiseks ning elamukruntide ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja abihoone ehitamiseks, juurdepääsude planeerimiseks, liikluskorralduse lahendamiseks, kruntide tehnovõrkudega varustamise põhimõtete määramiseks, haljastuse põhimõtete 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. Kooskõlastatud 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/*

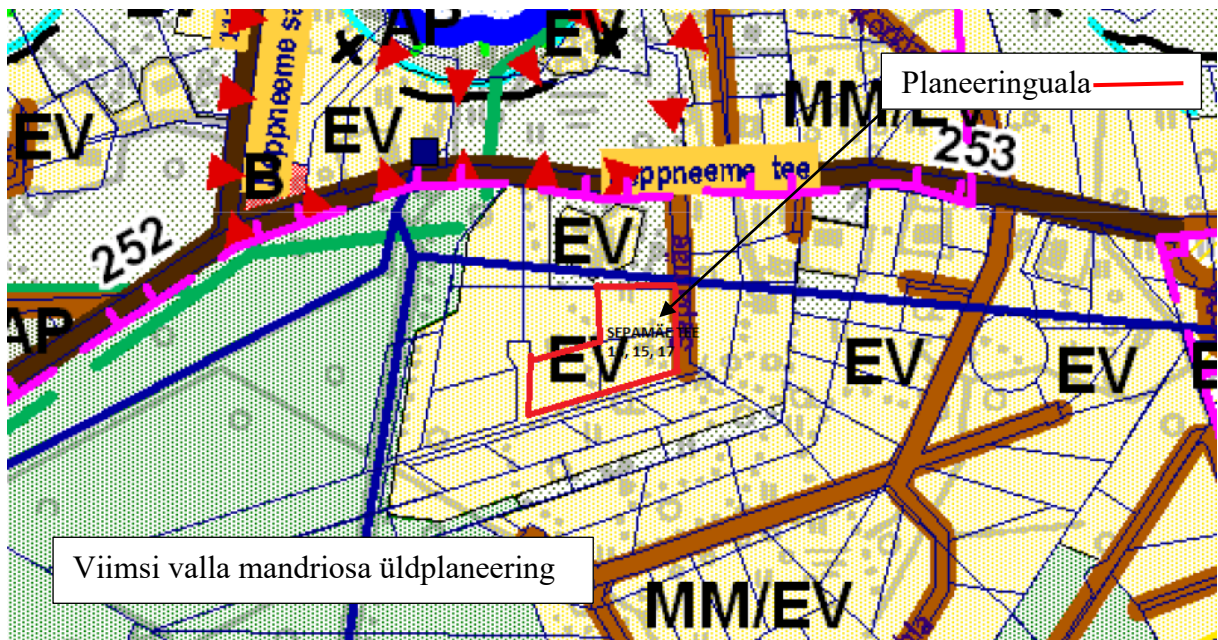
Helen Rives  
vallasekretär

## LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus

Planeeritava ala suurus on 6 629 m<sup>2</sup> ja see asub Leppneeme küla põhjaosas, hõlmates elamumaa sihtotstarbega hoonestamata kinnistud Sepamäe tee 13 (89001:003:0367), Sepamäe tee 15 (89001:003:1789) ja Sepamäe tee 17 (89001:003:1791). Planeeringuala on kaetud kõrghaljastusega, kaguosas paikneb kraav.

Planeeritav ala piirneb põhjast elamukruntidega Sepamäe tee 11 ja Leppneeme tee 100, teistest ilmakaartest avalikult kasutatava Sepamäe teega, mille kaudu toimub kruntidele juurdepääs. Planeeritava ala asukoht on tähistatud alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardi väljavõttel punase joonega.



### 2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 124 lõike 2 kohaselt üldplaneeringu elluviimiseks. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on olemasolevate elamukruntide ümberjagamine ja nelja üksikelumukrundi planeerimine, samuti krundi ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja abihoone ehitamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse elamukruntidele juurdepääs, parkimine, haljastus, krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtted, sh sademevee lahendus ja planeeringualale jääva kraavi toimimise põhimõtted, heakord ning avalikes huvides moodustatakse planeeringualale teemaa krundid Sepamäe tee kurvide õgvendamiseks. Juurdepääsud moodustatavatele kruntidele on tagatud avalikult kasutatavalt Sepamäe teelt.

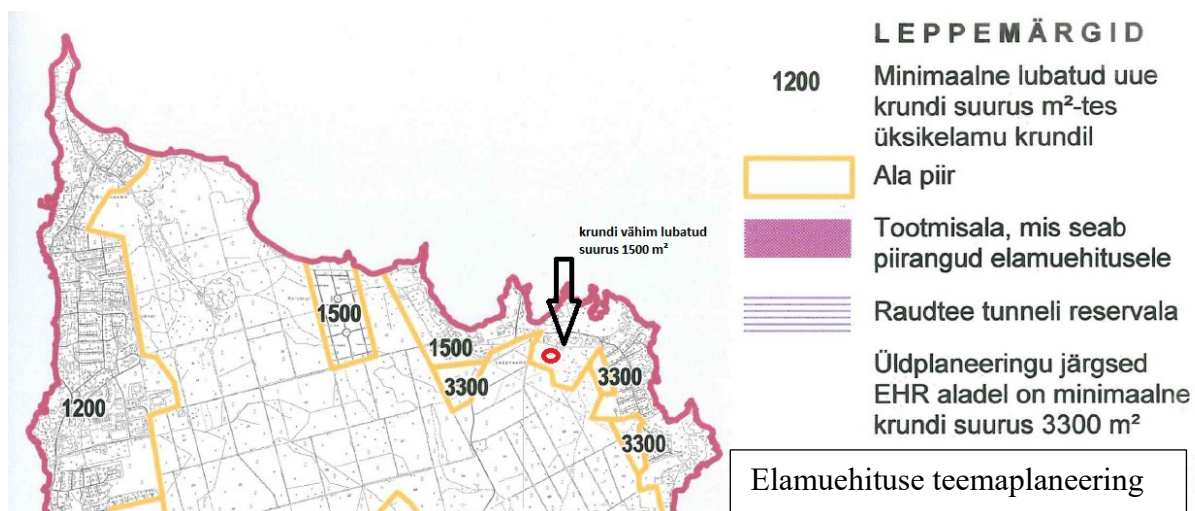
### 3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne

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; 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; muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

### 4. Vastavus üldplaneeringule

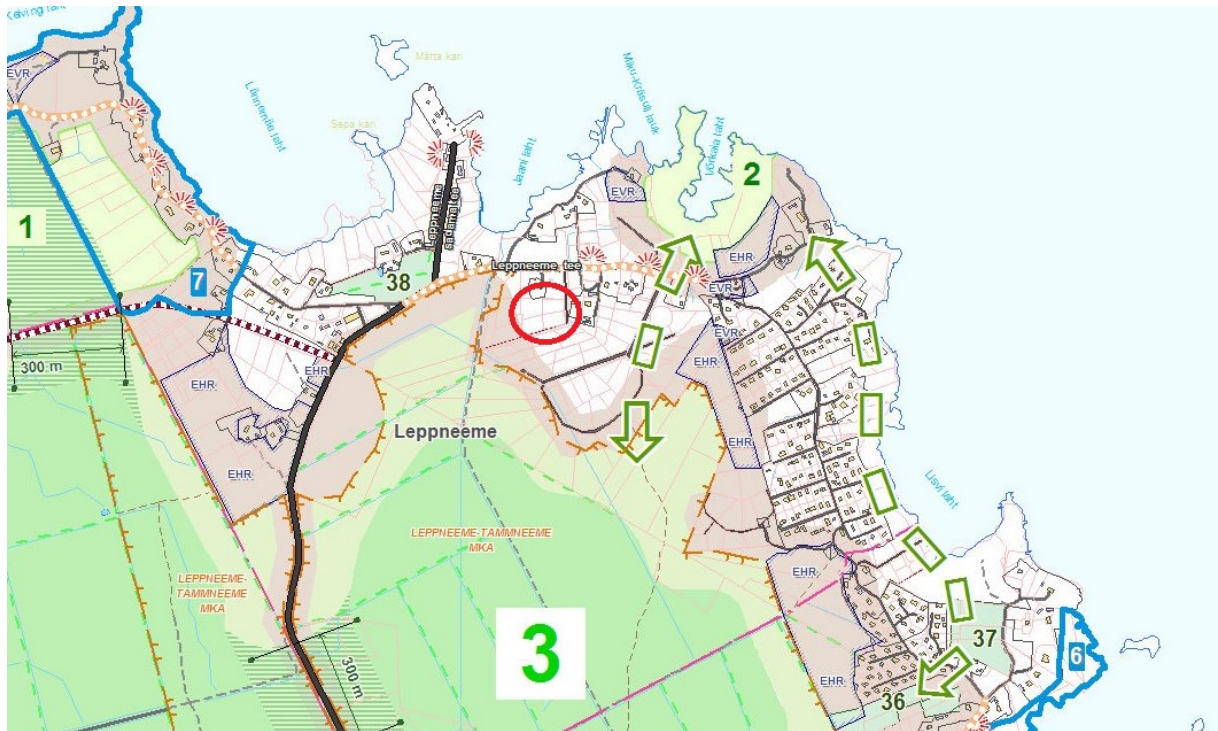
Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on väikeelamute maa (EV).

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ põhimõtetele, mille kohaselt peavad kõik elamud Viimsi vallas asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal, samuti arvestab detailplaneering teemaplaneeringu tingimust üksikelamukrundi suurusle, mis planeeringuala asukohas on minimaalselt 1 500 m<sup>2</sup>.



Üldplaneeringu teemaplaneeringust „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“ tulenevaid rohevõrgustiku alasid planeeritaval alal ei ole.





## 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 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.
- 5.2. Planeerimisel arvestada Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringute „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ ning „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ nõudeid.
- 5.3. Planeeritav ala hõlmab kinnistuid Sepamäe tee 13 (89001:003:0367), Sepamäe tee 15 (89001:003:1789) ja Sepamäe tee 17 (89001:003:1791).
- 5.4. Planeeringualale on lubatud moodustada neli üksikelumukrunti ning kaks tee ja tänavamaa krunti. Elamukrundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe üksikelamu (H max = 8,5 m) ja abihoone (H max = 5,0 m) ehitamiseks.
- 5.5. Kavandatava hoonestusala määramisel arvestada põhihoone kaugusega naaberkrundi piirist vähemalt 7,5 meetrit.
- 5.6. 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.

- 5.7. Juurdepääs planeeritavale alale on Sepamäe teelt. Sepamäe tee 13 ja Sepamäe tee 15 kruntide teepoolsetest nurkadest planeerida äralõiked teemaa laiendamiseks.
- 5.8. Parkimine lahendada krundisisiselt, lähtudes kehtivatest normatiividest.
- 5.9. Detailplaneeringuga määrata kruntide haljastuse põhimõtteline lahendus, väärtuslik kõrghaljastus kuulub säilitamisele.
- 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. 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.
- 5.14. 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 reoveekanalisatsiooni lahendus planeerida vastavalt ÜVK arengukavale ja AS-i Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 5.17. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt kontaktvööndi analüüs, tugiplaan, 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 <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/planeeringute-leppemargid>.

## **6. Vajalikud uuringud**

- 6.1 Topo-geodeetiline uuring  
6.2 Dendroloogiline uuring

## **7. Vajalikud koostööstused**

7.1 Päästeameti Põhja Päästekeskus

## **8. Kirjalikud seisukohad**

8.1 Planeeringuala kinnisasja omanikud

8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

## **9. Kaasatavad isikud**

9.1 Naaberkinnisasjade omanikud