

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi vald

18. november 2020 nr 713

Randvere küla, Tammnurme tee 5 kinnistu
detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade
kinnitamine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik Tammnurme tee 5 kinnistu omanik esitas 29.06.2020 taotluse (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/3612) Randvere külas Tammnurme tee 5 kinnistule (katastritunnus 89005:001:0040, 100% elamumaa, suurus 2049 m²) detailplaneeringu algatamiseks eesmärgiga planeerida kinnistule ehitusõigus kaksikelamu ehitamiseks.

Algatatava detailplaneeringuga planeeritakse ehitusõigus kaksikelamule, lahendatakse juurdepääsud, parkimine, haljastus, tehnovõrkudega varustatus, heakord ja muud planeerimisseaduse § 126 kohased detailplaneeringu ülesanded.

Valla mandriosa üldplaneeringus on suurem osa Tammnurme tee põhjapoolsetest kruntidest, sealhulgas ka Tammnurme tee 5 osaliselt väikeelamute maa (EV), osaliselt loodusliku rohumaa (AH) maakasutuse juhtotstarbega ja neid läbib tiheasustusala ning hajaasustusala piir. Samal ajal on kõikide Tammnurme tee kruntide maakasutuse sihtotstarve elamumaa, mis vastab ka kruntide tegelikule kasutusele. Kuna tegemist on katastrijärgse elamumaaga ning väljakujunenud elamu/suvilakvartaliga, mida planeeringulahendus täiendab, mitte ei muuda, on taotluses soovitud lahendus üldplaneeringule vastav.

Tammnurme tee 5 kinnistu suurus vastab üldplaneeringu teemaplaneeringus „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ ette nähtud minimaalsele elamukrundi suurusele, mis kaksikelamu puhul on piirkonnas 1800 m². Sama teemaplaneeringu kohaselt on väikeelamumaa üksikelamu ehitamiseks eraldatud maa, kuhu erandjuhul, kui see on detailplaneeringus välja toodud, võib ehitada ka kaksikelamuid.

Algatav detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule „Rohevõrgustik ja miljöväärtuslikud alad“, kuna planeeritaval alal ei paikne roheline võrgustiku elemente. Selleks, et oleks võimalik valida hoonestusele sobivaim asukoht ning arvestada väärtuslike puudega, on koostatud kinnistule dendroloogiline hinnang („Viimsi vald, Randvere küla, Tammnurme tee 5 dendroloogiline hinnang“, PhD botaanik-dendroloog Ülle Jõgar, OÜ Aktiniidia, töö nr 40/20).

Haljastu nr 33 „Viimsi-Randvere tee ja Tiitsu teega piirnev metsaala Randvere külas“ asub planeeringuala naabruses teisel pool Tammeranna teed.

10.11.2020 sõlmiti Viimsi Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel kokkulepe detailplaneeringu tehnilise koostamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 2-10.1/560).

Arvestades, et detailplaneering on üldplaneeringukohane, otsustab detailplaneeringu algatamise Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punkti 2 kohaselt Viimsi Vallavalitsus.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 125 lõikest 2 ja § 128 lõikest 1 ning lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku detailplaneeringu koostamise algatamise taotlusest:

1. Algatada detailplaneering Randvere külas Tammenurme tee 5 kinnistul.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad (vt lisa 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. Kooskõlastatud detailplaneering tuleb esitada vallavalitsusele vastuvõtmiseks kahe aasta jooksul planeeringu lähteseisukohtade kinnitamise kuupäevast alates. 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 teatavaks tegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Illar Lemetti
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Helen Rives
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus

Planeeritav ala hõlmab Randvere külas asuva Tammnurme tee 5 kinnistu (katastritunnus 89005:001:0040, 100% elamumaa, suurus 2049 m²). Kinnistu piirneb kahelt poolt avalikult kasutatava teega: lõunas Tammnurme teega ja põhjas Tammeranna teega. Idas ja läänes piirneb Tammeranna tee 5 väikeelamukruntidega. Vaheatus naabruses Tammeranna teest põhja pool asub suur haljasala, mis on teemaplaneeringus „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“ haljastu nr 33 „Viimsi-Randvere tee ja Tiitsu teega piirnev metsaala Randvere külas“. Piirkonnas on nii elamuid kui suvilaid. Tammnurme tee 5 kinnistul asub suvila, mis lammutatakse. Krundi Tammeranna tee poolne külg on küllaltki tihedalt haljastatud (erinevad puud-põõsad). Krundile on koostatud dendroloogiline hinnang („Viimsi vald, Randvere küla, Tammnurme tee 5 dendroloogiline hinnang“, PhD botaanik-dendroloog Ülle Jõgar, OÜ Aktiniidia, töö nr 40/20), kus kõige väärtuslikumatenä tõstetakse esile kolme tammepuud.

Planeeritava ala asukoht on tähistatud alloleval kaardi väljavõttel punasega.



2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 124 lõike 2 kohaselt üldplaneeringu elluviimiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeerida Tammnurme tee 5 kinnistule ehitusõigus kaksikelamule. Detailplaneeringuga planeeritakse ehitusõigus, juurdepääsud, parkimine, haljastus, tehnovõrkudega varustatus ja heakord. Suurim lubatud täisehituse protsent on 25 % kinnistu pindalast ja maksimaalne elamu kõrgus kuni 8,5 m maapinnast. Kuna krunt piirneb kahelt poolt avalikult kasutatava teega, on võimalik kummalegi elamuosale planeerida eraldi juurdepääs ning on lihtne eraldada kummalegi oma krundiosa kasutamiseks.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna üldplaneeringu teemaplaneeringus „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ on sätestatud: väikeelamumaa on üksikelamu ehitamiseks eraldatud maa, kuhu erandjuhul, kui see on detailplaneeringus välja toodud, võib ehitada ka kaksikelamuid. Seega tuleb kaksikelamu ehitamise soovi puhul koostada detailplaneering.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne

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

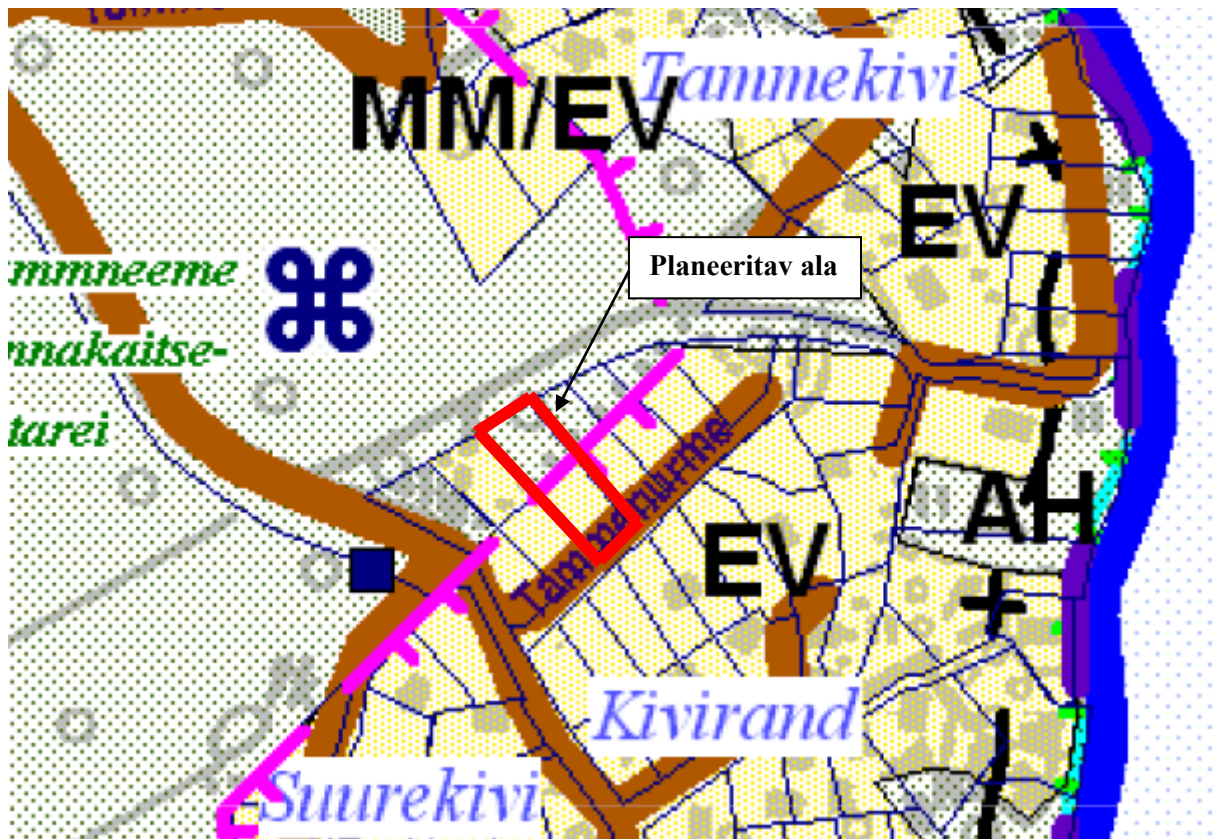
4. Vastavus üldplaneeringule

Valla mandriosa üldplaneeringus on suurem osa Tammnurme tee põhjapoolsetest kruntidest, sealhulgas ka Tammnurme tee 5 osaliselt väikeelamute maa (EV), osaliselt loodusliku rohumaa (AH) maakasutuse juhtotstarbega ja neid läbib tiheasustusala ning hajaasustusala piir. Samal ajal on kõikide Tammnurme tee kruntide maakasutuse sihtotstarve elamumaa, mis vastab ka kruntide tegelikule kasutusele. Kuna tegemist on katastrijärgse elamumaaga ning väljakujunenud elamu/suvilakvartaliga, mida planeeringulahendus täiendab, mitte ei muuda, on taotluses soovitud lahendus üldplaneeringule vastav.


Tammnurme tee 5 kinnistu suurus vastab üldplaneeringu teemaplaneeringus „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ ette nähtud minimaalsele elamukrundi suurusele, mis kaksikelamu puhul on piirkonnas 1800 m². Sama teemaplaneeringu kohaselt on väikeelamumaa üksikelamu ehitamiseks eraldatud maa, kuhu erandjuhul, kui see on detailplaneeringus välja toodud, võib ehitada ka kaksikelamuid.

Algatav detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule „Rohevõrgustik ja miljöövärtuslikud alad“, kuna planeeritaval alal ei paikne roheline võrgustiku elemente.

Väljavõte Viimsi mandriosa üldplaneeringust.



EV – väikeelamute maa
AH – looduslik rohumaa
MM – metsamaa

 -tihehoonestusala piir

Väljavõte üldplaneeringu teemaplaneeringust „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“



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 Tammenurme tee 5 kinnistut (katastritunnus 89005:001:0040, 100 % elamumaa, suurus 2049 m²).

5.4 Piirkonna üksikelamukrundi vähim lubatud suurus 1200 m², millest lähtuvalt arvestatakse kaksikelamukrundi miinimumsuuruseks 1800 m². Kaksikelamukrundi maksimaalne täisehituse protsent on 25% krundi pindalast. Elamu maksimaalne kõrgus võib olla 8,5 m ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist, abihoonete kõrgus 5 m.

5.5 Detailplaneeringuga anda hoonestuse arhitektuurilised tingimused (mahud, katusekalle, materjalid jm) ning tingimused krundi piirdeaiale (asukoht, materjalid jm). Piire ei tohi olla läbipaistmatu, üldplaneeringu kohaselt on piirdeaia suurim lubatud kõrgus 1,5 meetrit.

5.6 Juurdepääs planeeritavale alale on lubatud kavandada avalikus kasutuses olevatelt Tammenurme teelt ja Tammeranna teelt.

5.7 Parkimine lahendada krundisisesele lähtudes kehtivatest normatiividest.

5.8 Planeeritavale alale on koostatud dendroloogiline hinnang („Viimsi vald, Randvere küla, Tammenurme tee 5 dendroloogiline hinnang“, PhD botaanik-dendroloog Ülle Jõgar, OÜ Aktiniidia, töö nr 40/20). Detailplaneeringu lahenduse koostamisel arvestada dendroloogilise hinnanguga.

5.9 Maapinna üldise kõrguse muutmine pole lubatud, vajadusel võib üksnes vähimal vajalikul määral vahetult hoonete alla jäävatel krundi osadel. Vajadusel esitada detailplaneeringu koosseisus vertikaalplaneerimise joonis.

5.10 Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada meetmeid radooni hoonesse sisse imbumise tõkestamiseks.

5.11 Kavandatav tegevus ei tohi avaldada negatiivset mõju lähiümbruse elamualadele. Vajadusel määrata planeeringuga negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed.

5.12 Lahendada krundi tehnovõrkudega varustamine. Selleks taotleda tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused. Sademevee ärajuhtimise tehnilised tingimused annab Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond. Tehniline taristu (vesi, kanalisatsioon, elekter, side) tuleb rajada omaniku poolt.

5.13 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt situatsiooniskeem (vaba mõõtkava), kontaktvööndi analüüs (vaba mõõtkava), tugiplaan (M 1:500), põhijoonis (M 1:500), illustreerivad joonised (3D). Tehnovõrkude lahendus, liikluslahendus ja haljastuse lahendus võivad olla põhijoonisel.

5.14 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 (sh ka CD või DVD plaadil). Digitaalsed failid peavad olema L-EST koordinaatsüsteemis, kõrgused EH-2000 süsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.

5.15 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.

6. Vajalikud uuringud

6.1 Topo-geodeetiline uuring.

7. Vajalikud kooskõlastused

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 kinnisasja omanikud;

9.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad;

9.3 Naaberkinnisasjade omanikud.