

# VIIMSI VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Viimsi vald

23. detsember 2020 nr 776

Laiaküla, kinnistu Vanavahtra  
detailplaneeringu algatamine ja  
lähteseisukohtade kinnitamine

Kinnistu Vanavahtra (89001:010:3627) detailplaneering koostatakse Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu elluviimiseks, planeeringuala asub detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Detailplaneeringuga jagatakse kinnistu väikeelamukruntideks, teemaa kruntideks ja loodusliku maa kruntideks, planeeritakse uus väikeelamukvartal, lähtudes üldplaneeringuga määratud nõuetest. Kehivat detailplaneeringut Vanavahtra kinnistul ei ole. Kinnistu puhul on tegu loodusliku alaga, kus kasvab rohkelt kõrghaljastust, hoonestust ega teedevõrgustikku maa-alal ei ole.

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõiguse ja arhitektuursete ning ehituslike tingimuste määramine valdavas osas üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks, põhjendatud juhul võib planeerida ka kaksikelamuid, võttes aluseks üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ (Elamuehituse Teemaplaneering) sätestatu. Detailplaneeringuga lahendatakse muuhulgas juurdepääsud planeeritavatele kruntidele, liikluskorralduse põhimõtted, kruntide tehnovõrkudega varustamise ja haljastuse põhimõtted, müra leevendavad meetmed, keskkonnakaitselised abinõud jm detailplaneeringu elluviimiseks vajalik.

Detailplaneering vastab Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on väikeelamu reservmaa (EVR), samuti arvestab detailplaneering üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ tingimusi, s.h vastab detailplaneering üksikelamukrundi miinimumsuuruse nõudele 1 500 m<sup>2</sup> (kaksikelamukrundi miinimumsuurus on 2 250 m<sup>2</sup>). Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik“, kuivõrd planeeringualal ei ole rohevõrgustiku elemente.

Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11, 12, 17, 19 – 22 nimetatud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel täiendada.

Enne detailplaneeringu algatamise korralduse vastuvõtmist sõlmiti detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks (sh planeeritavate teemaa ja haljasala kruntide vallale tasuta võõrandamiseks ja planeeringuala teede ning mängu- ja spordiplatside omal kulul väljaehitamiseks) detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga eelkõikulepe, lisaks sõlmiti huvitatud isikuga kokkulepe detailplaneeringu tehnilise koostamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks (mõlemad lepingud on registreeritud valla dokumendiregistris 14.12.2020 numbriga 10-10/7442).

Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punkti 2 kohaselt otsustab üldplaneeringu kohase detailplaneeringu algatamise 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 ning lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku Vanavahtra OÜ esindaja Marten Soots` i 30.07.2020 avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris 3.08.2020 numbriga 10-10/4155):

1. Algatada detailplaneering Laiakülas, kinnistul Vanavahtra (89001:010:3627) kinnistu jagamiseks väikeelamukruntideks, teemaa kruntideks ja haljasala maa krundi/kruntide moodustamiseks, vastavalt üldplaneeringu tingimustele. Elamukruntidele määratakse ehitusõigus ühe üksikelamu (põhjendatud juhul on väheses mahus lubatud ka kaksikelamud) ja kuni kahe abihoone ehitamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse kruntidele juurdepääsud, määratakse liikluskorralduse ja kruntide tehnovõrkudega varustamise põhimõtted, haljastuse lahenduse põhimõtted, mängu- ja spordiväljakute asukohad, sh lahendatakse planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11, 12, 17, 19–22 sätestatud ülesanded.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 1.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Margus Kruusmägi  
abivallavanem  
vallavanema ülesannetes

*/allkirjastatud digitaalselt/*

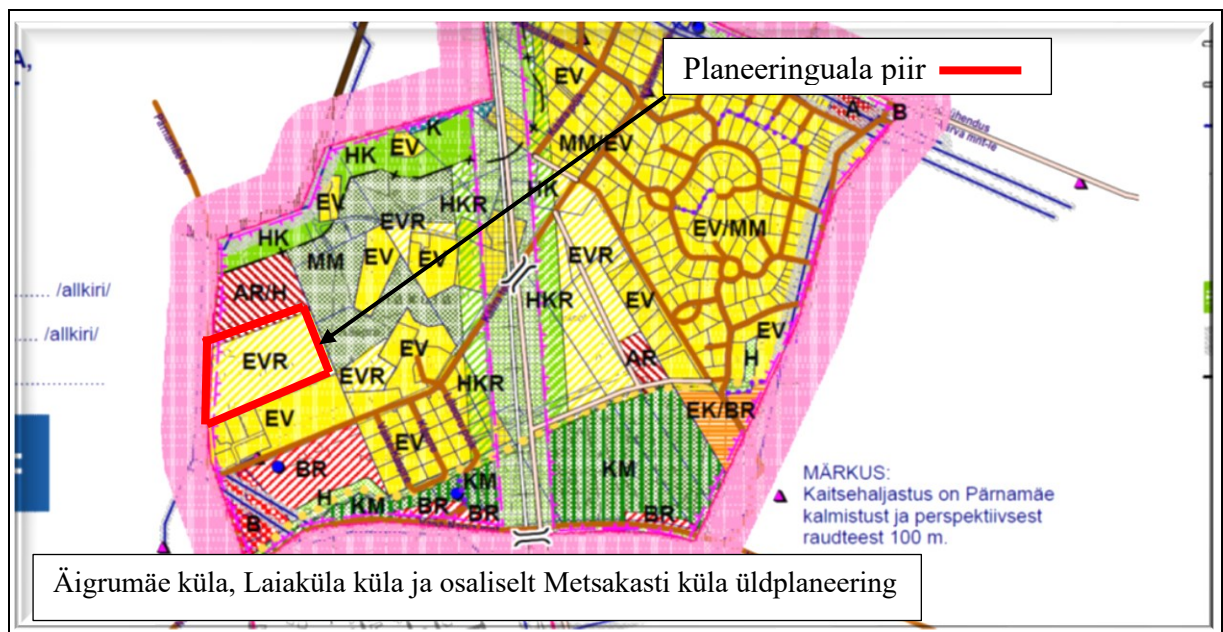
Helen Rives  
vallasekretär

## LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus

Planeeritava kinnistu Vanavahtra (89001:101: 3627) suurus on 43 653 m<sup>2</sup> ja see asub Laiaküla lääneosas, piirnedes läänest Tallinna linna haldusterritooriumile jääva Pärnamäe teega, põhjast riigi omandis oleva kinnistuga Vahemetsa (89001:001:1443), idast kinnistutega Suur-Käspre (89001:010:0315) ja Käspre (89001:010:0458) ning lõunast Laiamäe tee äärsete hoonestatud üksikelamukruntidega (kokku 10 krunti). Planeeringuala on 90 % ulatuses kaetud kõrghaljastusega, tihedam igihaljas puistu asub planeeringuala kirdeosas. Teid, hooneid ega muid ehitisi kinnistul ei ole, planeeringu koostamise käigus tuleb selgitada kraavide olemasolu.

Juurdepäas kinnistule tuleb planeerida Pärnamäe teelt. Planeeritava ala asukoht on tähistatud punase joonega planeeringuala piirkonnas kehtival üldplaneeringu kaardil.



### 2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 124 lõike 2 kohaselt üldplaneeringu elluviimiseks, detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeeritava kinnistu jagamine väikeelamukruntideks ning krundi ehitusõiguse määramine üksikelamute (põhjendatud juhul on väheses mahus lubatud ka kaksikelamud) ja abihoonete ehitamiseks. Lisaks planeeritakse avaliku kasutusega teemaakrundid ja loodusliku maa krunt/krundid, kuhu määratakse ehitusõigus väikelaste mänguplatsile ja spordirajatistele. Detailplaneeringuga lahendatakse juurdepääsud elamukruntidele ja loodusliku maa kruntidele (sh mängu- ja spordiplatsile), samuti lahendatakse parkimine, haljastus, krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtted (sh sademevee lahendus), heakord, lisaks määratakse leevendavad meetmed müratasemete vähendamiseks (planeeringuala asub suure liikluskoormusega Pärnamäe tee ääres). Juurdepääs planeeringualale tuleb lahendada avalikult kasutatavalt Pärnamäe teelt.

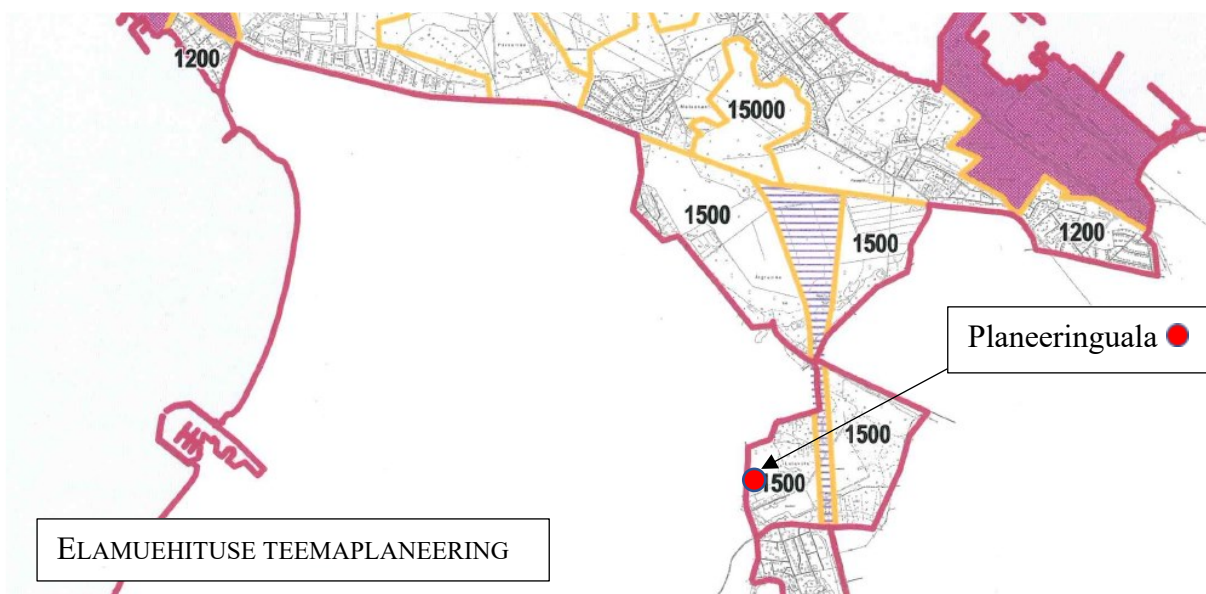
### 3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on kruntide moodustamine; hoonetusala 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 insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmine ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine; eraõigusliku isiku kinnisasjal asuva olemasoleva või kavandatava puhkeala avalikult kasutatavaks alaks määramise vajaduse märkimine; eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine; muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

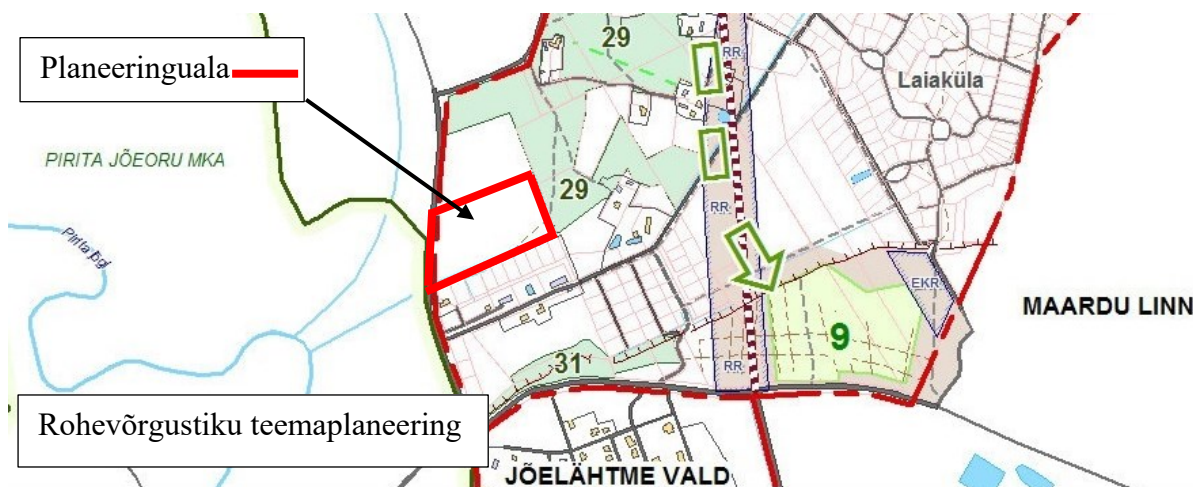
### 4. Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneering vastab Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on väikeelamu reservmaa (EVR). Väikeelamu reservmaa on üldplaneeringu kohaselt üksikelamu ehitamiseks eraldatud maa. Erandjuhul, kui see on detailplaneeringus eraldi välja toodud, võib sellele alale ehitada ka kaksikelamuid ja/või esmaseks elamupiirkonna teenindamiseks vajalikke äri- või sotsiaalteenuseid pakkuvaid pindasid (detailplaneering kajastab otseselt kaksikelamu või äripinna ehitamise õigust). Väikeelamumaale ei ole lubatud rajada ridaelamuid.

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 miinimumsuurusele, mis planeeringuala asukohas on 1 500 m<sup>2</sup> (vt allolev kaart).



Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt ei esine planeeringualal rohevõrgustiku elemente, planeeringuala piirneb rohevõrgustiku haljastuga nr 29.



## 5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks

- 5.1. Planeeritav ala hõlmab elamumaa sihtotstarbega kinnistut Vanavahtra (89001:101: 3627).
- 5.2. Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui ühe aasta vanusele topogeodeetilisele 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.
- 5.3. Planeerimisel arvestada Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringute „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ ja „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ nõudeid.
- 5.4. Planeeringualale on lubatud moodustada üksikelamukrundid, minimaalse suurusega 1 500 m<sup>2</sup>, erandina ja põhjendatud juhul on väheses mahus lubatud ka kaksikelamukruntide moodustamine, minimaalse suurusega 2 250 m<sup>2</sup>. Lisaks tuleb planeerida tee ja tänavama krundid, samuti määrata asukoht väikelaste mänguväljakule ning spordirajatistele. Dendroloogilise uuringu tulemustest lähtudes tuleb moodustada haljasala maa krunt (või krundid) kõige väärtuslikuma puistuga maa-alale, mille vähim lubatud suurus peab olema vähemalt kahe elamukrundi suurus.
- 5.5. Üksikelamukruntidele on lubatud määrata ehitusõigus ühe üksikelamu (põhihoone) ja kuni kahe abihoone ehitamiseks (krundi täisehitus on kuni 20%), kaksikelamukruntidele vastavalt ühe kaksikelamu (põhihoone) ja kahe abihoone ehitamiseks (krundi täisehitus on kuni 25%). Elamute suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 8,5 meetrit, abihoonetel 5,0 meetrit.

- 5.6. Hoonestusala määramisel arvestada, et põhihoone kaugus naaberkrundi piirist oleks vähemalt 7,5 meetrit, abihooned võivad olla naaberkrundi piirile lähemal (piirile ehitamisel nõutav naabri nõusolek). Hoonestusala kaugus krundi tänavapoolsest piirist põhihoonel võib olla 5,0 meetrit (auto parkimisala peab mahtuma elamukrundile), abihoone kaugus peab jääma vähemalt 6,0 meetri kaugusele.
- 5.7. Hoonestustingimuste määramisel tagada detailplaneeringuga kõrge arhitektuurne kvaliteet, ansamblilisuus ja sobivus ümbritsevasse keskkonda. Muude täpsustavate arhitektuurinõuete hulgas (materjalid, värv jmt) tuleb detailplaneeringuga määrata kõigi hoonete kõrgus, katusekalle ja katuseharja suund.
- 5.8. Detailplaneeringuga määrata tingimused krundi piirdeaia asukohale (väljapoole krundipiiri on piirde paigaldamine keelatud), materjalidele ja tihedusele. Piire ei tohi olla läbipaistmatu, üldplaneeringu kohaselt on piirdeaia suurim lubatud kõrgus 1,2 meetrit. Detailplaneeringus käsitleda ka hekkpiirete lahendusi, sh määrata nende suurim lubatud kõrgus (mitte üle 2,0 meetri).
- 5.9. Juurdepääs planeeritavale alale lahendada Pärnamäe teelt, koostöös Tallinna linnaga. Planeeringuala teedevõrgu kavandamisel lähtuda kehtivast üldplaneeringust, näidata seosed naaberaladega. Planeeringualale kavandada jalgteeühendus idas piirnevale metsaalale. Sõiduteede serva planeerida eraldusribaga jalgratta- ja kõnniteed (mitte kasutada äärekivi), mis peavad arvestama ka puuetega inimeste liikumisvajadusi. Teemaa(de)le tuleb tagada piisav laius, kuhu peab mahtuma kogu vajalik tehniline taristu.
- 5.10. Planeeringuala Pärnamäe tee poolsele serva planeerida tee ja tänavamaa krunt Pärnamäe teemaa perspektiivseks laiendamiseks, krundi laius lõunapoolses punktis on 0 m, põhjapoolses punktis 5,0 meetrit.
- 5.11. Parkimine lahendada krundisisesealt, lähtudes kehtivatest normatiividest.
- 5.12. Detailplaneeringuga määrata elamukruntide haljastuse põhimõtteline lahendus (võib täpsustada ehitusprojekti koostamisel). Elamukruntide planeerimisel kõrghaljastusega alale tuleb vastavalt üldplaneeringule säilitada vähemalt 30% krundil kasvavatest puudest. Hoonestusalade määramisel arvestada dendroloogilise uuringu tulemusi, II väärtusklassi puude säilitamine detailplaneeringus on kohustuslik, III väärtusklassi puude säilitamist tuleb eelistada likvideerimisele. Detailplaneeringus kirjeldada likvideeritavad puud (kehtiv detailplaneering saab olema raieloa väljastamise aluseks).
- 5.13. Detailplaneeringuga sätestada, et horisontaalse maaküttetorustiku paigaldamine kõrghaljastusega aladel on keelatud.
- 5.14. Detailplaneeringus näha ette müra leevendavad meetmed hoone projekteerimisel. Planeeringulahendus kujundada selliselt, et kavandatavad elamud oleksid suure liikluskooormusega Pärnamäe teest piisavas kauguses, tee lähedusse ehitusala mitte määrata.
- 5.15. Maapinna üldise kõrguse ulatuslik muutmine ei ole lubatud, vajadusel võib maapinda tõsta üksnes vähimal vajalikul määral vahetult hoonete ja teede alla jäävatel krundi osadel, vajadusel esitada detailplaneeringu koosseisus vertikaalplaneerimise joonis.
- 5.16. Detailplaneeringu koostamisel selgitada välja kraavide/sademeveetorustiku olemasolu kinnistul ja nende seosed ning puutumus Pirita jõeoru maastikukaitsealaga. Detailplaneeringuga määrata sademevee lahendus (tehnilised tingimused taotleda vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonnalt).



- 5.17. Kavandatav tegevus ei tohi avaldada negatiivset mõju lähiümbruse aladele. Vajadusel määrata planeeringuga negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed.
- 5.18. 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 (käsitleda teemat detailplaneeringus).
- 5.19. Vee- ja reoveekanaliseerimise lahendus planeerida vastavalt ÜVK arengukavale ja AS-i Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 5.20. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt kontaktvööndi analüüs, tugiplaani, põhijoonis, tehnovõrkude joonis, liikluslahendus (M 1:500), haljastuse lahendus. Detailplaneeringu koosseisus esitada planeeringulahendust illustreeritavad 3D vaated.
- 5.21. Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paberikandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis \*.dwg või \*.dgn ja avalikustamiseks \*.pdf) ning kehtestamiseks minimaalselt kolmes eksemplaris paberikandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema L-EST koordinaatsüsteemis, kõrgused EH-2000 süsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.
- 5.22. 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/>.
- 5.23. 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
- 6.3 Mürauuring

## **7. Vajalikud koostööpartnerid**

- 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
- 9.2 Tallinna linnavalitsus (Pirita Linnaosa Valitsus)
- 9.3 Vajadusel Keskkonnaamet (planeeringuala lõunaosas üle Pärnamäe tee asub Pirita jõeoru maastikukaitseala, vt Maa-ameti kaardirakendus: [http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGis?app\\_id=UU62A&user\\_id=at&bbox=550315.437352232,6591868.63556066,552043.751893985,6592605.56508803&LANG=1](http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGis?app_id=UU62A&user_id=at&bbox=550315.437352232,6591868.63556066,552043.751893985,6592605.56508803&LANG=1))