

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi vald

03. märts 2021 nr 95

Äigrumäe küla, kinnistu Suure-Allikmäe detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Suure-Allikmäe kinnistu (89001:010:0585) detailplaneering koostatakse Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu elluviimiseks. Detailplaneeringuga jagatakse kinnistu elamukruntideks, teemaa kruntideks ja loodusliku maa kruntideks, planeeritakse uus väikeelamukvartal, lähtudes üldplaneeringust tulenevatest nõuetest. Kehtivat detailplaneeringut Suure-Allikmäe kinnistul ei ole, ka naaberkiinnistule Käära kehtestatud detailplaneering on ellu viimata. Kõnealuse piirkonna näol on tegu ulatusliku loodusliku alaga, kus uushoonestust ega teedevõrgustikku ei ole välja ehitatud.

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõiguse ja arhitektuursete ning ehituslike tingimuste määramine peamiselt üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks, aluseks võttes 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.

Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks (sh planeeritavate teemaa kruntide vallale tasuta võõrandamiseks ja planeeringuala teede ning mängu- ja spordiplatside omal kulul väljaehitamiseks) sõlmiti eelkõkkulepe detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga enne detailplaneeringu algatamise korralduse vastuvõtmist (registreeritud valla majanduslepingute registris 22.02.2021 numbriga 2-10.1/135).

Detailplaneering vastab Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on valdavas osas väikeelamu reservmaa (EVR) ning osaliselt kaitsehaljastuse maa (HK), samuti arvestab detailplaneering üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ tingimusi, s.h vastab see üksikelamukrundi suuruse miinimumnõudele 1 500 m². Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, kuivõrd planeeringualal asuv rohevõrgustiku haljastu nr 27 määratakse detailplaneeringuga looduslikuks maaks.

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.

19.02.2021 sõlmiti huvitatud isikuga kokkulepe detailplaneeringu tehnilise koostamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks (registreeritud valla dokumendiregistris 22.02.2021 numbriga 2-10.1/134).

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 Kama Grupp AS 16.04.2019 avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris 17.04.2019 numbriga 10-10/1702):

1. Algatada detailplaneering Äigrumäe külas, kinnistul Suure-Allikmäe (89001:010:0585), kinnistu jagamiseks üksikelamukruntideks, teemaa kruntideks ja loodusliku maa kruntideks, planeeringualale Allikmäe teega vahetult idas külgnevale maa-alale on lubatud planeerida kuni kolm kaksikelamukrunti. Üksikelamukruntidele määratakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks, kaksikelamukruntidele määratakse ehitusõigus kaksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse muuhulgas juurdepääsud, määratakse liikluskorralduse ja kruntide tehnovõrkudega varustamise põhimõtted, haljastuse põhimõtted, 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 teatavastegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Illar Lemetti
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

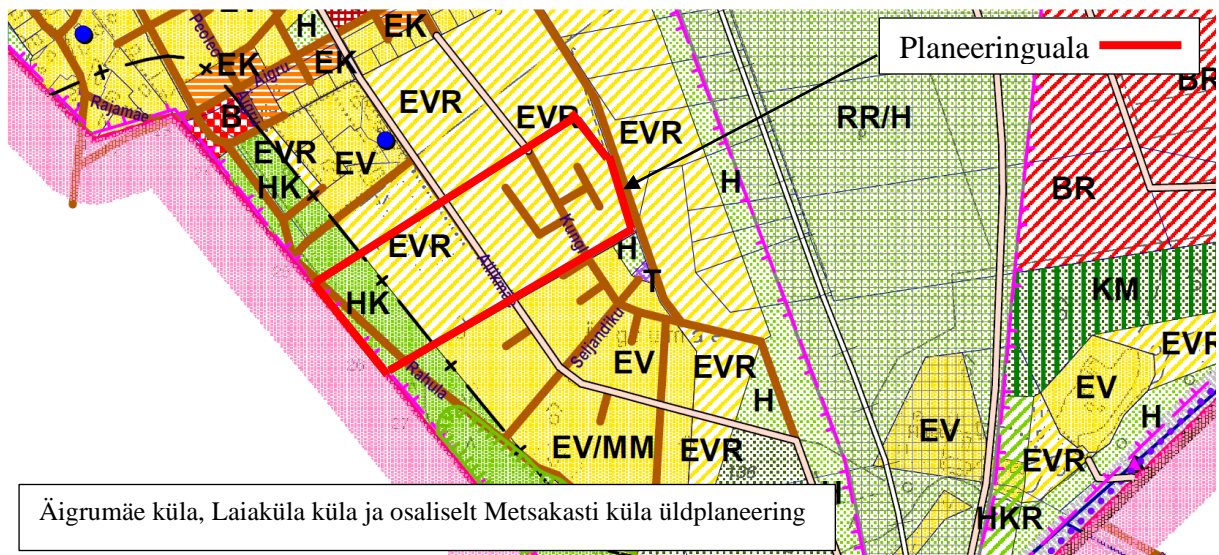
Helen Rives
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus

Planeeritava ala suurus on 9,12 hektarit ja see asub Äigrumäe küla lääneosas, hõlmates maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistut Suure-Allikmäe (89001:010:0585). Planeeringuala läänepoolne osa on kaetud kõrghaljastusega ja see hõlmab ligikaudu 50 % kinnistust, idapoolne osa on kõrghaljastuseta looduslik rohumaad, mida läbib kagu-loodesuunaline kraav. Teid, hooneid ega muid ehitisi kinnistul ei ole.

Planeeritav ala piirneb põhjast kinnistutega Allikmäe (89001:010:0949) ja Äigru (89001:010:0951), idast kinnistuga Aadu (89001:010:0952), lõunast kinnistuga Käära (89001:010:3510) ja läänest Tallinna haldusterritooriumiga (Pärnamäe kalmistu). Juurdepääs kinnistule puudub. Planeeritava ala asukoht on tähistatud planeeringuala piirkonnas kehtiva üldplaneeringu väljavõttel punase joonega.



2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 124 lõike 2 kohaselt üldplaneeringu elluviimiseks, detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeeritava kinnistu maakasutuse sihtotstarbe osaline muutmine maatulundusmaast üksikelamumaaks ja osaliselt kaksikelamumaaks, üksik- ja kaksikelamukruntide moodustamine ning ehitusõiguse määramine üksik- ja kaksikelamute ning abihoonete ehitamiseks. Lubatud on planeerida kuni kolm kaksikelamukrunti Allikmäe teega idas vahetult piirnevale alale, kinnistu läänepoolsele alale tuleb planeerida loodusliku maa krunt, vastavalt üldplaneeringuga ettenähtud ulatusele. Detailplaneeringuga lahendatakse juurdepääs elamukruntidele ja loodusliku ala krundile, parkimine, haljastus, krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtted, sh sademevee lahendus ja planeeringualale jääva kraavi toimimise põhimõtted ning heakord. Juurdepääs planeeringualale on kavandatud üldplaneeringuga avalikult kasutatavalt Allikmäe teelt.

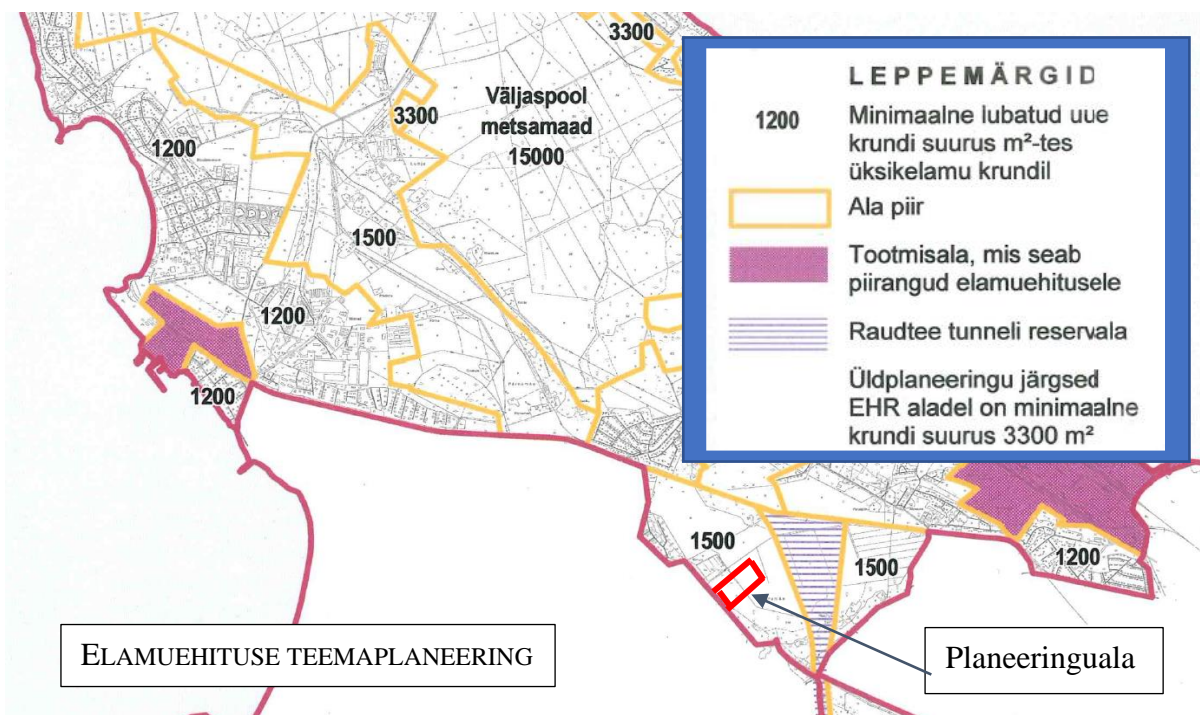
3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on kruntide moodustamine; hoonestusala määramine; ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule tee 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; 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.

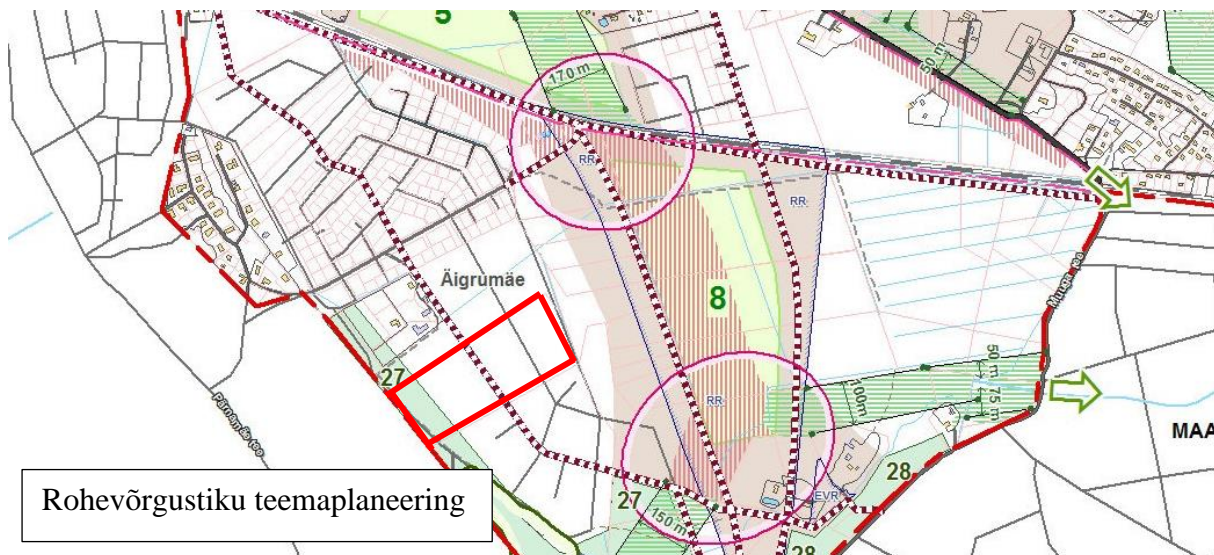
4. Vastavus üldplaneeringule

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 suurusele, mis planeeringuala asukohas on minimaalselt 1 500 m², kaksikelamukrundi suurus 2 250 m².



Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt asub planeeringualal haljastu nr 27. Detailplaneering vastab üldplaneeringule, kui detailplaneeringu koostamisel järgitakse teemaplaneeringuga haljastule kehtestatud nõudeid, haljastul on lubatud paigaldada haljastu inventari (viidad, pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljaku inventar – vt teemaplaneeringu ptk 2.3, lk-d 37, 38 ja 53).



5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks

5.1. Planeeritav ala hõlmab kinnistut Suure-Allikmäe (89001:010:0585).

5.2. 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.

5.3. Planeerimisel arvestada Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringute „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ ja „Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ nõudeid.

5.4. Planeeringualale on lubatud moodustada üksikelamukrundid, minimaalse suurusega 1 500 m², Allikmäe teega idas vahetult piirnevale alale on lubatud moodustada kuni kolm kaksikelamukrunti, minimaalse suurusega 2 250 m². Kinnistu läänepoolsele alale planeerida loodusliku maa krunt, vastavalt üldplaneeringuga kehtestatud ulatusele. Teedevõrgustiku planeerimisel lähtuda kehtivatest üld- ja detailplaneeringutest.

5.5. Elamukruntidele on lubatud määrata ehitusõigus ühe üksikelamu (kaksikelamukruntidele ühe kaksikelamu) ja kuni kahe abihoone ehitamiseks. 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, ansambliilisus 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. Detailplaneeringuga moodustada vähemalt kaks üldkasutatava maa krunti, millest üks planeerida väikelaste mänguväljaku rajamiseks ja teine spordirajatistele. Spordinventari paigaldamise ei tohi likvideerida II ja III väärtusklassi puid.
- 5.10. Juurdepääs planeeritavale alale lahendada vastavalt kehtivale üldplaneeringule, peamine juurdepääs on ettenähtud Allimäe teelt, mis on ühtlasi planeeringuala läbiv tee. Planeeringuala teedevõrgu kavandamisel lähtuda kehtivast üldplaneeringust, näidata seosed naaberaladega. Läbivate teede äärde planeerida jalgratta- ja kõnniteed, mis peavad arvestama puuetega inimeste liikumisvajadusi. Teemaadele tuleb tagada piisav laius, kuhu peab mahtuma kogu vajalik tehniline taristu. Allikmäe teemaa laiuse määramisel arvestada koostamisel oleva sõidutee ja kergliiklustee projektiga (Solpro OÜ töö nr 021018).
- 5.11. Parkimine lahendada krundisisiselt, lähtudes kehtivatest normatiividest.
- 5.12. Detailplaneeringuga määrata kruntide haljastuse põhimõtteline lahendus. Elamukruntide planeerimisel kõrghaljastusega alale tuleb vastavalt üldplaneeringule säilitada vähemalt 30% krundil kasvavatest puudest. Täpsustatud „Dendroloogilise inventeerimise“ aruandes (Kuus Talisman Park OÜ töö nr DE-20200730/1) tähistatud II väärtusklassi puude säilitamine detailplaneeringus on kohustuslik. III väärtusklassi puude säilitamist tuleb eelistada likvideerimisele, mistõttu pole soovitatav elamukruntide III väärtusklassi puudegruppide alale planeerida, põhjendatud vajadusel võib seda erandina teha üksnes asendusistutuse rakendamise kohustuse korral samal krundil, sel juhul peab hoonestusala ulatus olema minimaalne ja lähtuma konkreetsete puude seisukorrast. Detailplaneeringus tähistada 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.
- 5.15. Maapinna üldise kõrguse muutmise ei ole lubatud, vajadusel võib maapinda tõsta üksnes vähimal vajalikul määral vahetult hoonete alla jäävatel krundi osadel, vajadusel esitada detailplaneeringu koosseisus vertikaalplaneerimise joonis.
- 5.16. 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.

- 5.17. Kavandatav tegevus ei tohi avaldada negatiivset mõju lähiümbruse aladele. Vajadusel määrata planeeringuga negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed.
- 5.18. Lahendada sademevee ärajuhtimine vastavalt Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna väljastatud tehnilistele tingimustele.
- 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 kontaktpöörde analüüs, tugiplaan, põhijoonis, tehnovõrkude joonis, liikluslahendus (M 1:500). Haljastuse lahendus võib olla kajastatud põhijoonisel. Detailplaneeringu koosseisus esitada planeeringulahendust illustreeritavad 3D vaated.
- 5.21. 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.
- 5.22. 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

7. Vajalikud koostööpartnerid

- 7.1 Päästeameti Põhja Päästkeskus
- 7.2 Terviseamet

8. Kirjalikud seisukohad

- 8.1 Planeeringuala kinnisasja omanikud
- 8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

9. Kaasatavad isikud

- 9.1 Naaberkinnisasjade omanikud
- 9.2 Pirita Linnaosa Valitsus