



VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

28. juuni 2023 nr 198

Leppneeme küla, Vörkoja tee 6//Tiigi kinnistu
detailplaneeringu algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist suurendada üldplaneeringu kohaselt elamumaa ehitusõigust. Detailplaneering koostatakse eesmärgiga täpsustada Vörkoja tee 6//Tiigi kinnistu (89001:003:6530, 100% elamumaa, 3564 m²) krundi ehitusõigust.

Detailplaneering on üldplaneeringu kohane, detailplaneeringu eesmärk ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringutega „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ ja „Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik“.

Kinnistul on olemasolev hoonestus, mis paikneb ranna ehituskeeluvööndis. Kuna tegemist on väljakujunenud hoonestusega, sealjuures vana talukohaga, siis ranna ehituskeeld planeeritavale alale ei laiene ning vajadus ehituskeeluvööndit vähendada puudub.

Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 2 – 9, 11 ja 12 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude selgumisel täiendada. Arvestades, et detailplaneering on üldplaneeringu kohane, otsustab detailplaneeringu algatamise Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisseaduse tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 2 kohaselt vallavalitsus.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmiti 5.06.2023 detailplaneeringu tehnilise koostamise tellimise ja finantseerimise üleandmise leping ning kokkulepped detailplaneeringu kohaste rajatiste väljaehitamise osas (registreeritud valla majanduslepingute registris 14.06.2023 numbriga 2-10.1/351).

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 125 lõike 1 punktist 1 ja 2 ning lõikest 2, § 128 lõikest 1 ja lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku avaldusest VAAL süsteemis:

Algatada detailplaneering Leppneeme külas, Vörkoja tee 6//Tiigi (89001:003:6530) kinnistul.

1. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 1.

2. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Merit Renlund
õigusosakonna juhataja
vallasekretäri ülesannetes

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

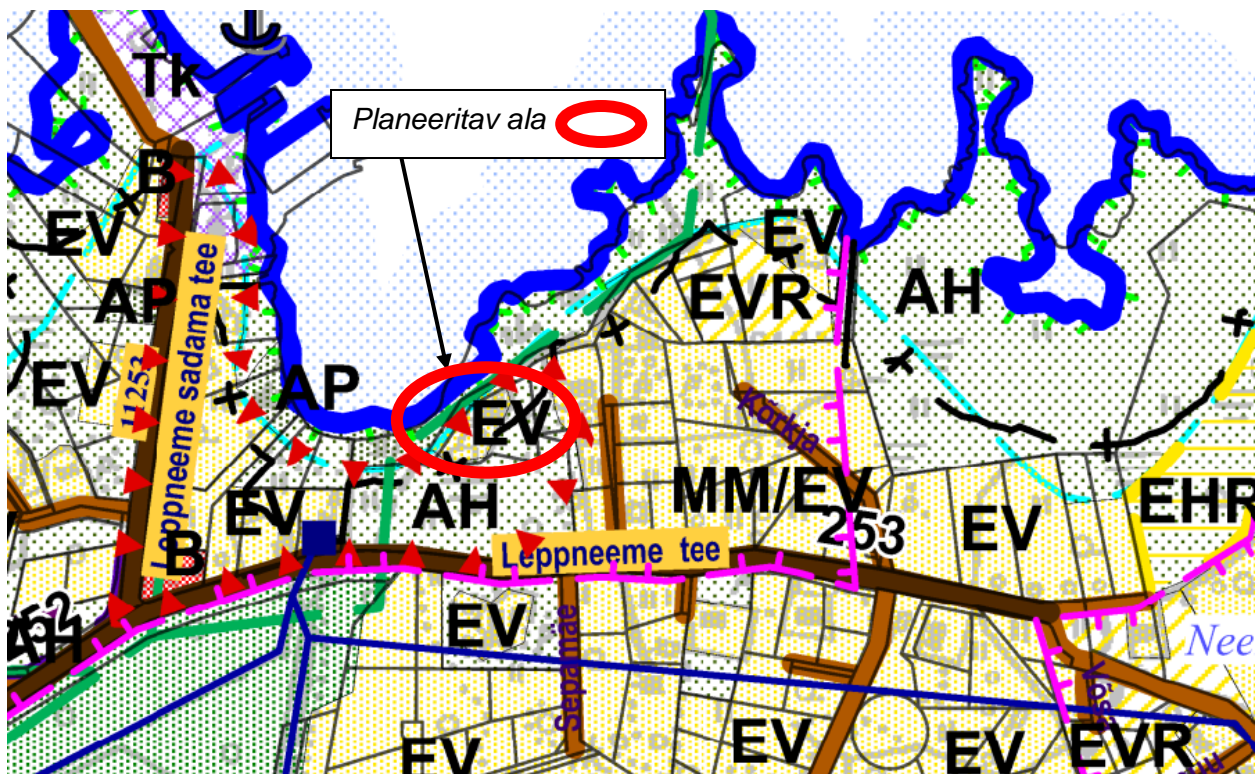
Planeeritava Vörkoja tee 6//Tiigi kinnistu (89001:003:6530, 100% elamumaa) suurus on 3564 m² ja see asub Leppneeme küla põhjapoolses küljes.

Planeeringuala piirneb põhjas ja läänes valla omandis oleva Vörkoja tee L1 transpordimaaga (89001:001:0727), idas Rannaliiva tee 5 üksikelamukrundiga (89001:003:0516) ja lõunas Vana-Sepa maatulundusmaa krundiga (89001:003:0011). Teisel pool Vörkoja teed on mereäärne vallale kuuluv üldkasutatav maa. Vörkoja tee 6//Tiigi kinnistu asub mere lähedal ning ulatub peaaegu täielikult ranna ehituskeeluvööndisse.

Planeeritav kinnistu on hoonestatud. Seal asuvad elamu, garaaž/saun ja kuur.

Kinnistut läbib kraav.

Planeeritava ala asukoht Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu joonise väljavõttel:



EV – väikeelamute maa

AH – looduslik rohumaa

punaste kolmnurkadega piiratud ala - säilitamiseks määratud hoonestusega alad

2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk:

Detailplaneering koostatakse eesmärgiga määrata Vörkoja tee 6//Tiigi kinnistule täiendav ehitusõigus.

Kinnistu asub Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasel tihehoonestusalal.

Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobituses loovad naaberkinnistutega ruumilise terviklahenduse. Detailplaneeringuga määratakse hoonestusala(d), tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning servituudivajadusega alad.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritaval maa-alal krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitise arhitektuuriliste 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 ning vajadusel muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

4. Vastavus üldplaneeringule:

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus on planeeringualal väikeelamute maa (EV) ja loodusliku rohumaa (AH) juhtotstarbed.

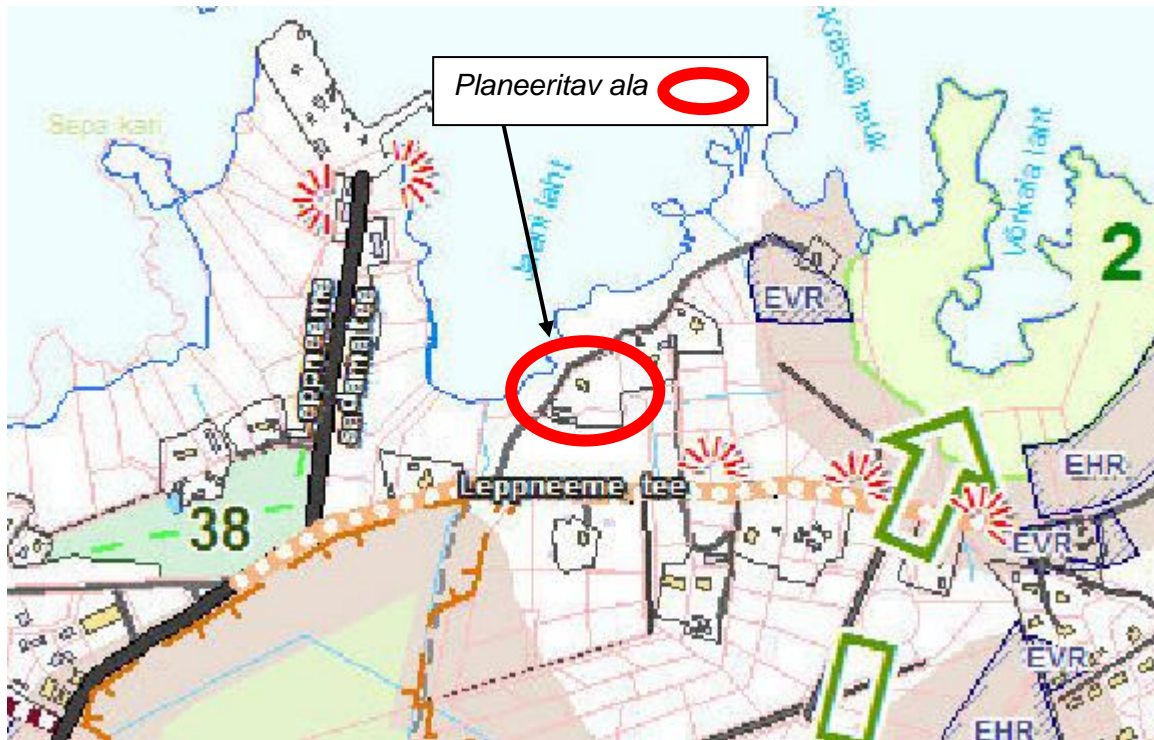
Lisaks asub planeeringuala piirkonnas, mis üldplaneeringu kohaselt on tähistatud kui säilitamiseks määratud hoonestusega ala. Antud aladel on üldplaneeringu kohaselt soovitatav hoonestuse säilitamine. Üldplaneeringu koostamise ajal mõeldi säilitatava hoonestuse alla vanu traditsioonilisi taluhooneid; ka Vörkoja tee 6//Tiigi on vana talukoht. Tänapäeval on piirkonnas palju uushoonestust.

Algatatav detailplaneering on üldplaneeringule vastav: täiendatakse elamukompleksi, aga säilib ka kinnistul paiknev haljastus.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“, kohane piirkonna üksikelamukrundi vähim lubatud suurus 1500 m², millest Vörkoja tee 6//Tiigi on arvestatavalt suurem (3564 m²).

Detailplaneering on kooskõlas teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.“, kuna teemaplaneeringukohaseid rohevõrgustiku elemente planeeringualal ei paikne.

Planeeritava ala asukoht teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.“ joonise väljavõttel:



5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

- 5.1. Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui ühe aasta vanusele topo-geodeetilisele alusplaanile, mõõdistada vähemalt 20 meetri 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 estiatud Viimsi valla geoveebi aadressil <https://geoveeb.viimsi.ee> üle antud kümne päeva jooksul töö valmimisest arvates. Kui topo-geodeetiline alusplaan ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.
- 5.2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringute „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ ja „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ nõudeid (leitavad valla <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/uldplaneeringud/kehtestatud-uldplaneeringud> kodulehelt).
- 5.3. Planeeringualasse kuulub järgmine kinnistu: Võrkaja tee 6//Tiigi kinnistule (89001:003:6530, 100% elamumaa, 3564 m²)
- 5.4. Hoonestust võib kavandada üldplaneeringukohasele väikeelamute maale (EV), mis paikneb Võrkaja tee 6//Tiigi läänepoolses osas. Üldplaneeringukohasele looduslikule rohumaale (AH) kinnistu idapoolses osas hoonestust mitte planeerida.
- 5.5. Krundi täisehitatus (kõikide hoonete ehitisealune pind kokku) planeerida lähtuvalt teemaplaneeringust „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ maksimaalselt 20 % krundi pindalast.

- 5.6. Krundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe põhihoone - üksikelamu ja abihoonete (arv planeeringukohane) ehitamiseks. Põhihoone suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest on 8,5 m, abihoonel 5 m.
- 5.7. Määrata hoonete arhitektuurilised tingimused.
- 5.8. Piirde suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit.
- 5.9. Parkimine lahendada omal krundil.
- 5.10. Detailplaneeringuga määrata haljastuse põhimõtteline lahendus.
- 5.11. Detailplaneeringuga lahendada tehnikommunikatsioonidega varustamine.
- 5.12. Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks on tungivalt soovitatav enne hoonete projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni hoonesse sisse imbumise tõkestamiseks (teemat käsitleda detailplaneeringus).
- 5.13. Kavandatav tegevus ei tohi avaldada negatiivset mõju lähiümbruse aladele. Vajadusel määrata detailplaneeringuga negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed.
- 5.14. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada situatsiooniskeem, kontaktvööndi analüüs, tugiplaan (M 1:500) ja põhijoonis (M 1:500). Haljastuse lahendus, tehnovõrgud ja liikluskorraldus võivad olla põhijoonisel. Detailplaneeringu koosseisus esitada vähemalt üks detailplaneeringu ala ruumilist lahendust illustreeriv 3D joonis.
- 5.15. Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn ja avalikustamiseks *.pdf) ning kehtestamiseks ühes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema L-EST koordinaatsüsteemis, kõrgused EH-2000 süsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.
- 5.16. Kehtestamiseks esitatav detailplaneering peab vastama üleriigilisse planeeringute andmekogusse (PLANK) esitamiseks vajalikele nõuetele.
- 5.17. Detailplaneering peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ <https://planeerimine.ee/juhendid-ja-uuringud/kihtide-vormistamise-juhend/>.
- 5.18. Planeeringu vormistamisel kasutada ruumilise planeerimise leppemärke (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Viimsi valla kodulehelt https://www.viimsivald.ee/sites/default/files/dp_leppemargid.pdf.

6. Vajalikud uuringud:

- 6.1. Topo-geodeetiline uuring

7. Vajalikud kooskõlastused:

- 7.1. Päästeamet

8. Kirjalikud seisukohad:

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

9. Kaasatavad isikud:

- 9.1. Naaberkinnisasjade omanikud