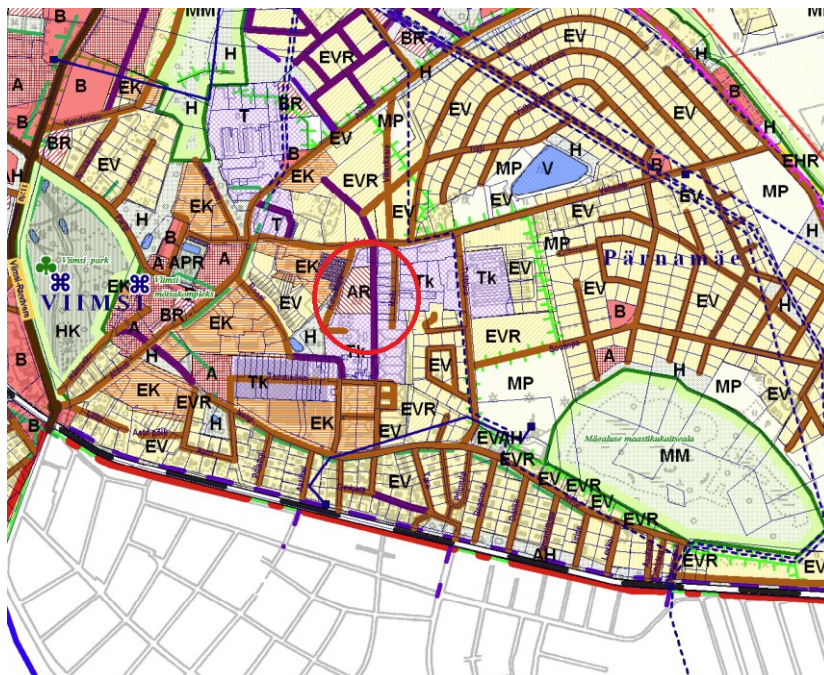


LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus

Planeeritava ala suurus on 40 720 m² ja see paikneb Viimsi poolsaare lõunaosas, Viimsi alevikus, hõlmates toomismaa sihtotstarbega hoonestamata kinnistut Kannikese tee 1 (katastritunnus 89001:001:1909), toomismaa sihtotstarbega hoonestatud kinnistut Kannikese tee 1a (katastritunnus 89001:001:1798), toomismaa sihtotstarbega hoonestatud kinnistut Kannikese tee 19 (katastritunnus 89001:001:1910) ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistut Kannikese tee 19 (katastritunnus 89001:001:0419). Planeeringualal on vähesel määral kõrghaljastust. Planeeringuala piirneb põhjaküljest transpordimaa kinnistuga (Vehema tee) ja elamumaa kinnistuga (Vehema tee 6), idaküljest tootmiskaude kinnistutega (Halli tee 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16) ning lõunast transpordimaa kinnistuga (Nelgi tee põik) ja tootmiskaude kinnistutega (Jasmiini põik 2, 4, 6, 8, 14, Nelgi põik 24, Tammeõue tee 37, 35, 33, 31, 25), edelaküljest veekogude ja üldkasutatava maa kinnistuga (Roositiigi), lääneküljest elamumaa kinnistutega (Kannikese tee 14/16, Kannikese tee 10/13, 10/6, 8/3, 6/40, 6/1, 4/3, 4/2, 2/2, Kannikese tee 12). Olemasolev juurdepääs planeeringualale toimub Vehema teelt, Roosi teelt ja Nelgi põigust. Planeeringuala asukoht on tähistatud alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardi väljavõttel punase ringiga.



Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu väljavõte

2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 124 lõike 2 kohaselt üldplaneeringu elluviimiseks. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on tootmiskaude sihtotstarbega Kannikese tee 1 kinnistu muutmine ühiskondlike ehitiste maa krundiks vastavalt üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele. Üldplaneeringu kohaselt asub kinnistu tihehoonestusalal, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering. Ühtlasi määratakse detailplaneeringuga

ühiskondlike ehitiste maa krundile ehitusõigus ühe põhihoone ja ühe kõrvalhoone ehitamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse juurdepääs, parkimine, haljastus, tehnovõrkudega varustus ja heakord. Juurdepääs moodustatavale ühiskondlike ehitiste maa krundile on tagatud avalikult kasutatavalt Vehema teelt, Roosi teelt ja Nelgi põigust.

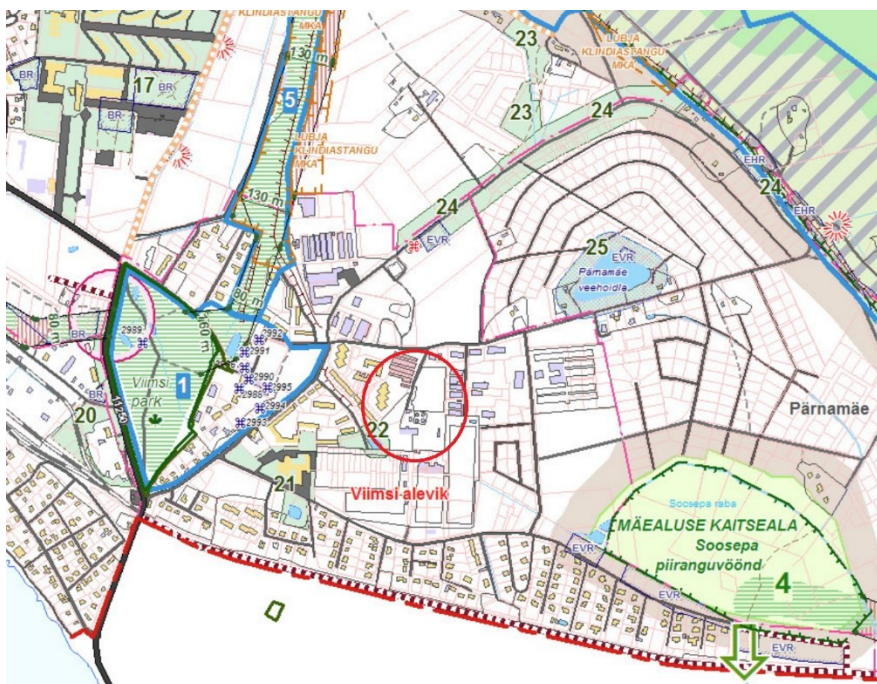
3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on planeeringuala kruntideks jaotamine; 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 arhitektuuriliste 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 keskkonningimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmine ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine; eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine; põhjendatud juhul nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav ning muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

4. Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele – üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala üldkasutatavate hoonete maa juhtotstarbega alal.

Planeeringualal esineb üldplaneeringu teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljöövärtuslikud alad“ kohaseid rohevõrgustiku elemente. Planeeringuala edelapoolsele alale jääb teemaplaneeringu kohane reserveeritud haljastu. Planeeringuala asukoht on tähistatud alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kaardi väljavõttel punase ringiga.



Rohevõrgustiku teemaplaneeringu väljavõte

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 planeeringute osakonnale digitoimikuna ja see peab vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilise uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“. Kui topo-geodeetiline alusplaan ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.

5.2 Planeeritav ala hõlmab kinnistuid Kannikese tee 1 (katastritunnus 89001:001:1909), Kannikese tee 1a (katastritunnus 89001:001:1798), Kannikese tee 19 (katastritunnus 89001:001:1910) ja Kannikese tee (katastritunnus 89001:001:0419).

5.3 Detailplaneeringuga määrata krundi haljastuse põhimõtteline lahendus.

5.4 Ühiskondlike ehitiste maa krundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe põhihoone (H max = 20 m) ja ühe kõrvalhoone (H max = 20 m) ehitamiseks.

5.5 Hoonestusala määramisel arvestada sideehitise kaitsevööndiga, kuhu põhihoonet mitte kavandada. Põhihoone kaugus naaberkrundi piirist on vähemalt 7,5 m, kõrvalhoone võib paikneda naaberkrundi piirist 4,0 m kaugusel.

5.6 Hoonete paigutamisel krundile arvestada naaberkruntidel asuvate hoonete kaugust krundi sõiduteepoolsest piirist ja muudest krundi iseärasustest. Detailplaneeringuga tagada kavandatava hoone arhitektuurne kvaliteet ja sobivus olemasolevasse ehitatud ja looduslikku keskkonda. Detailplaneeringu koostamisel arvestada naaberkruntidel kehtivate detailplaneeringutega.

5.7 Näha ette ligipääs moodustatavale ühiskondlike ehitiste maa kinnistule Vehema teelt (katastritunnus 89001:010:3485), Rooski teelt (katastritunnus 89001:010:3728) ja Nelgi põigust (katastritunnus 89001:010:3686).

5.8 Parkimine lahendada krundisisiselt, lähtudes kehtivatest normatiividest.

5.9 Detailplaneeringus näha ette müra leevendavad meetmed hoone projekteerimisel.

5.10 Maapinna üldise kõrguse muutmine on lubatud kuni 3 m, vajadusel võib maapinda tõsta üksnes vähimal vajalikul määral vahetult hoonete alla jäävatel krundi osadel. Vajadusel esitada detailplaneeringu koosseisus vertikaalplaneerimise joonis.

5.11 Vajadusel määrata detailplaneeringuga tingimused krundi piirdeaia asukohale, materjali(de)le ja tihedusele. Piire ei tohi olla läbipaistmatu, üldplaneeringu kohaselt on piirdeaia suurim lubatud kõrgus 1,5 m.

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

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

5.14 Sademevee ärajuhtimine lahendada vastavalt Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna väljastatud tehnilistele tingimustele.

5.15 Vee ja reoveekanaliseerimise lahendus planeerida vastavalt ÜVK arengukavale ja AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.

5.16 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada kontaktvööndi analüüs, tugiplaan, põhijoonis, illustreeritavad 3D joonised, tehnovõrkude joonis, liikluslahendus (M 1:500), haljastuse lahendus võib olla kajastatud põhijoonisel.

5.17 Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn ja avalikustamiseks *.pdf) ning kehtestamiseks minimaalselt kolmes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema L-EST koordinaatsüsteemis, kõrgused EH-2000 süsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.

5.18 Detailplaneering peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ <https://www.riigiteataja.ee/akt/122102019001> .

5.19 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 Puittaimestiku dendroloogiline hinnang;
- 6.3 Pinnasereostuse uuring.

7. Vajalikud koostöölastused:

- 7.1 Päästeameti Põhja Päästekeskus;
- 7.2 Terviseamet.

8. Kirjalikud seisukohad:

- 8.1 Planeeringuala kinnisasja omanik;
- 8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad.

9. Kaasatavad isikud:

- 9.1 Naaberkinnisasjade omanikud.