

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

13. märts 2018 nr 139

Laiaküla külas, kinnistu Muuga tee 4a
detailplaneeringu algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, jagada 1,1 hektari suurune elamukrunt, moodustada kuni kuus üksikelamukrunti ja planeerida ruumiline terviklahendus vastavalt Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbele. Detailplaneeringuga lahendatakse muuhulgas planeeringualale juurdepääsud, liikluskorraldus, kruntide tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ja haljastus.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas asukohas on väikeelamute maa, samuti vastab detailplaneering üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“, mille kohaselt on planeeritava piirkonna üksikelamukrundi vähim lubatud suurus 1 500 m². Detailplaneeringu eesmärk ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, kuivõrd ei asu rohevõrgustiku aladel. Planeeritav ala asub tiheasustuses, kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering.

Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11, 12, 17 ja 20 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel täiendada. 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.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga on 14.02.2018 sõlmitud eelkokkulepe detailplaneeringuga moodustatava tee ja tänavamaa sihtotstarbega krundi tasuta vallale üleandmiseks, s.h tee ja tänavamaale planeeritava taristu (sõidutee koos tänavavalgustuse ja haljastusega) väljaehitamise kohustamiseks, lisaks sotsiaaltaristu tasumise kohustamiseks, suurusega 2 500 eurot iga uue elamuühiku kohta. Asjakohane notariaalne leping sõlmitakse enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja see on eelduseks detailplaneeringu edasisele menetlemisele.

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 kinnistu omaniku Inge Kaasiku (Kaasik) 29.01.2015 avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/514):

1. Algatada detailplaneering Laiaküla külas, kinnistul Muuga tee 4a, krundi jagamiseks ja kuni kuue üksikelamukrundi moodustamiseks, krundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks, teedevõrgu planeerimiseks, liikluskorralduse lahendamiseks, kruntide tehnovõrkudega varustamise põhimõtete määramiseks ja planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11, 12, 17 ja 20 sätestatud ülesannete lahendamiseks.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale.

3. Kooskõlastatud detailplaneering tuleb esitada vallavalitsusele vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul planeeringu lähteseisukohtade kinnitamise kuupäevast arvates. Vallavalitsus võib põhjendatud taotluse alusel pikendada detailplaneeringu esitamise tähtaega. Taotlus detailplaneeringu esitamise tähtaja pikendamiseks tuleb esitada hiljemalt kaks kuud enne detailplaneeringu esitamise tähtaja lõppemist. Kui detailplaneering ei ole tähtaegselt esitatud, kaotab detailplaneeringu algatamise korraldus kehtivuse.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
5. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Siim Kallas
vallavanem

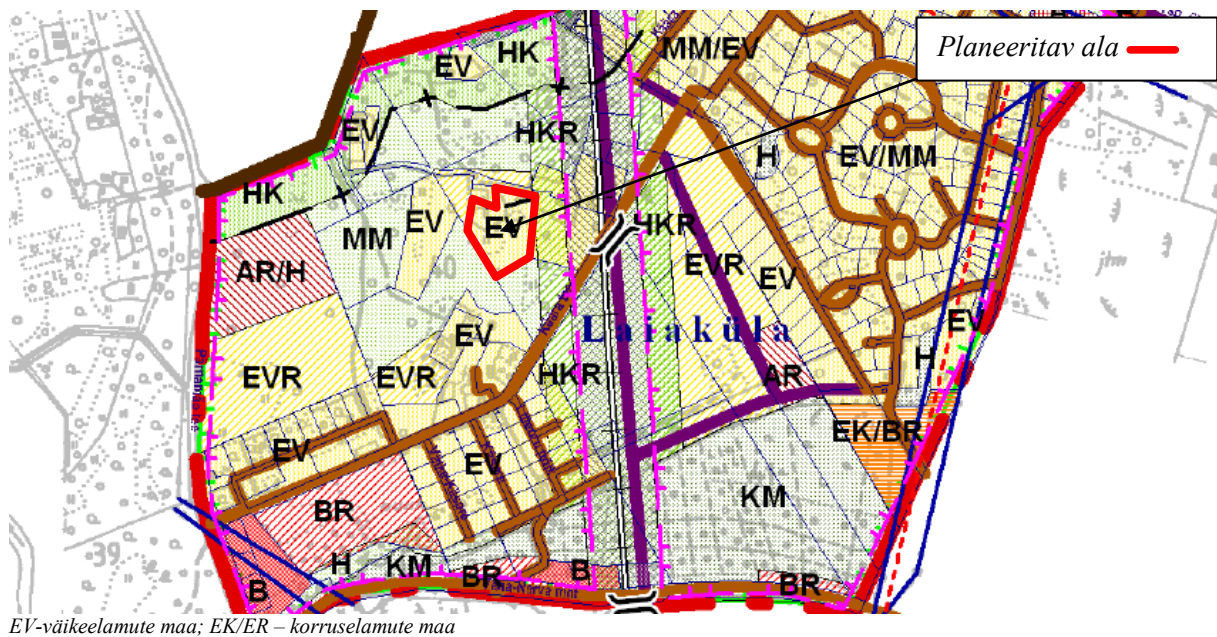
/allkirjastatud digitaalselt/

Kristi Tomingas
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala suurus on ligikaudu 1,1 hektarit ning see asub valla lõunaosas, Laiaküla külas, hõlmates elamumaa sihtotstarbega kinnistu Muuga põik 4a (89001:001:0204). Planeeritav kinnistu on hoonestatud ühe üksikelamu ja abihoonega ning kõrghaljastatud. Juurdepääs planeeritavatele kinnistutele on olemas Muuga põik teelt. Planeeritava ala asukoht on määratud alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil, piiritletuna punase kontuuriga:



2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kuue üksikelamu maa krundi (EP) ja ühe teemaa krundi (LT) moodustamine ning väikeelamumaa kruntidele ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoone ehitamiseks. Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobituses kujundavad naaberkinnistustega ruumilise terviklahenduse. Samuti määratakse hoonestusalad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted, ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 125 lõike 2 alusel, Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ elluviimiseks.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on kruntide moodustamine; 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; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse

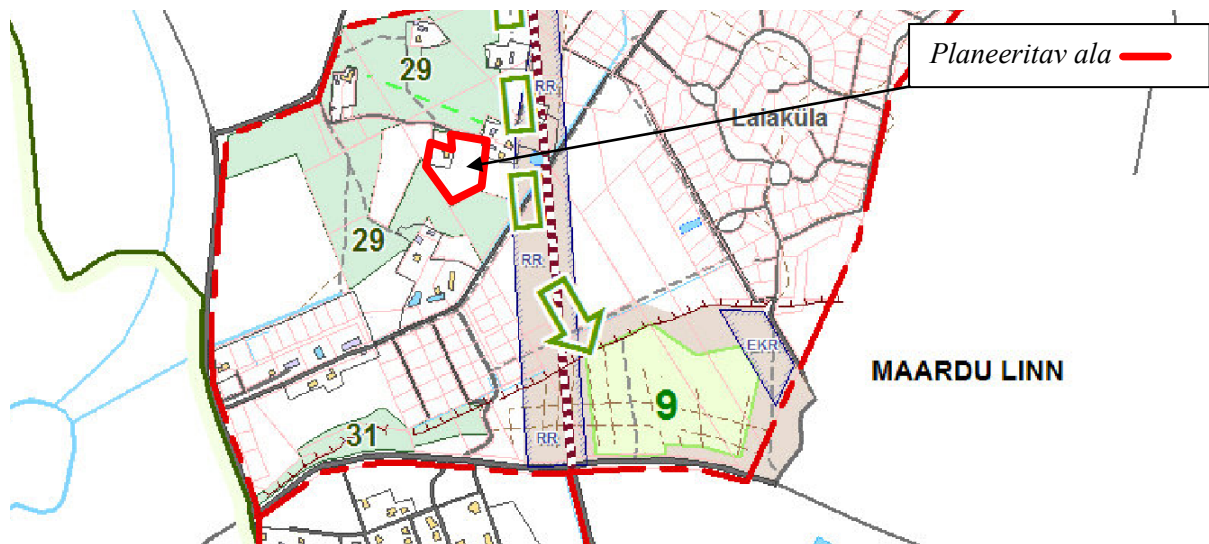
riski vähendavate tingimuste määramine; müra- vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonningimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmine ja eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine, muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

4. Vastavus üldplaneeringule:

Detailplaneeringuga kavandatav üksikelamute maa sihtotstarve vastab Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas piirkonnas on väikeelamumaa (EV).

Detailplaneeringus arvestatakse üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ tingimusi. Piirkonna üksikelamukrundi minimaalne lubatud suurus on 1 500 m².

Detailplaneering ei ole vastuolus üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, kuna planeeringualale ei jää roheline võrgustiku elemente.



5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

5.1 Vastuvõtmiseks esitatav detailplaneering koostada mitte vanemale kui 1 aasta vanusele topo-geodeetilisele alusplaanile, mõõtkavas 1:500. Juhul kui detailplaneeringu vastuvõtmise ja kehtestamise vahele jääb enam kui 1 aasta, tuleb teostada geodeetilisele alusplaanile muudatuste mõõdistamine ja maamõõdufirma poolt tuleb võtta võrguvaldajatelt uued kooskõlastused. Mõõdistus peab ulatuma vähemalt 20 meetrit planeeringuala piirist väljapoole. Mõõdistuse peab olema koostanud litsentseeritud maamõõdufirma vastavalt vabariigis kehtivale korrale ja see peab olema vallavalitsusele üle antud 10-ne päeva jooksul töö valmimisest. Töö esitada keskkonna- ja planeerimiseametile toimikuna ja CD-l. Kui topo-geodeetiline alusplaan ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.

5.2 Planeeringualasse kuulub Muuga põik 4a (89001:001:0204) kinnistu.

5.3 Planeerimisel arvestada üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ nõudeid (leitav valla kodulehelt: http://www.viimsivald.ee/public/ww_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf).

- 5.4 Maa-alale on lubatud moodustada kuus üksikelamukrunti (EP). Elamukrundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe üksikelamu (kuni kahekorruselise) ja ühe abihoone (ühekorruselise) ehitamiseks.
- 5.5 Elamukruntide suurim lubatud täisehitus on kuni 20%. Üksikelamu suurim lubatud kõrgus on 8,5 meetrit ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist, abihoonetel kuni 5,0 meetrit. Hoonetusala kaugus naaberkrundi piiridest määrata minimaalselt 7,5 meetrit. Hoonetusala kauguse määramisel teedest arvestada naaberkrundil asuvate hoonete ehitusjooni.
- 5.6 Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel arvestada sobivust ehitatud keskkonda. Hoonete paigutamisel krundile lähtuda naaberkrundidel asuvate hoonete kaugusest ja muudest krundi eripäradest.
- 5.7 Juurdepääsud krundile lahendada Muuga põik teelt. Planeeritava sisetee lõppu kavandada ümberpööramisplats (16 m x 16 m).
- 5.8 Parkimine lahendada krundisisesele. Avalikule teemaale ei ole lubatud parkimiskohti planeerida.
- 5.9 Detailplaneeringuga määrata tingimused krundi piirdeaia asukohale, materjali(de)le ja tihedusele, tagades tänavaruumi homogeense väljanägemise. Piire peab olema läbipaistev, suurima lubatud kõrgusega kuni 1,5 meetrit.
- 5.10 Detailplaneeringuga määrata haljastuse põhimõtteline lahendus.
- 5.11 Olemasoleva maapinna üldist kõrgust ei ole lubatud muuta.
- 5.12 Lahendada sademevee ärajuhtimine.
- 5.13 Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgeenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks tuleb määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõotmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni hoonesse sisseimbumise tõkestamiseks.
- 5.14 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt tugiplaan, krundijaotusplaan, põhijoonis ja tehnovõrkude joonis (M 1:500), liikluskorralduse lahendus, haljastuse lahendus (s.h säilitatavad puud) võib olla põhijoonisel.
- 5.15 Planeeringu vormistamisel kasutada ruumilise planeerimise leppemärke (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Viimsi valla kodulehelt: <http://www.viimsivald.ee/index.php?id=11011>.
- 5.16 Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn, avalikustamiseks *.pdf) ning kehtestamiseks minimaalselt kolmes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema L-EST-koordinaatsüsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.
- 5.17 Enne detailplaneeringu kehtestamist peab olema otsustatud detailplaneeringuga kavandatud juurdepääsutee, avaliku haljastuse ja tehnovõrkude rajamise kohustus ning nende omandikuuluvus.

6. Vajalikud uuringud:

- 6.1 Topo-geodeetiline uuring
- 6.2 Maapinna radoonisisalduse uuring

7. Vajalikud kooskõlastused:

- 7.1 Päästeamet

8. Kirjalikud seisukohad:

8.1 Planeeringuala kinnisasja omanik

8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

9. Kaasatavad isikud:

9.1 Planeeringuala kinnisasja omanik

9.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

9.3 Naaberkinnisasjade omanikud