

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

12. märts 2019 nr 141

Viimsi alevikus, kinnistu Uus-Pärnamäe
detailplaneeringu algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, planeerida ruumiline terviklahendus (krundijaotus, sihtotstarbed, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused jm) Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga määratud perspektiivsele väikeelamute maale. Detailplaneeringuga lahendatakse muuhulgas planeeringualale juurdepääsud, liikluskorraldus, kruntide tehnovõrkudega varustamise põhimõtted, lisaks määratakse rohekoridori asukoht.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, millega on ülekaalukas osa planeeritavast alast reserveeritud väikeelamute maaks (EVR), osaliselt jääb planeeringuala maatulundusmaa juhtotstarbega alale, kuhu kavandatakse detailplaneeringuga asukoht rohevõrgustiku koridorile. Samuti vastab detailplaneering üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (Elamuehituse Teemaplaneering), mille kohaselt on planeeritava piirkonna üksikelamukrundi vähim lubatud suurus 1 200 m². Detailplaneeringu eesmärk ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ (Rohevõrgustiku Teemaplaneering), teemaplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala rohevõrgustiku puhveralas, kus detailplaneeringu koostamine üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe kasutuselevõtmiseks on lubatud vastavuses Elamuehituse Teemaplaneeringu tingimustega. Detailplaneeringuga tuleb määrata asukoht Rohevõrgustiku Teemaplaneeringu kohasele rohevõrgustiku arengusuunale (rohekoridorile). Planeeritav ala asub tiheasustuslal, kus üldplaneeringu kohaselt on ehitamise aluseks 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 ilmnmisel 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.

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, planeeritava kinnisasja omaniku Ypsilon Holdings OÜ esindaja R. Arbeiteri 15.03.2018 avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/1472):

1. Algatada detailplaneering Viimsi alevikus, kinnistul Uus-Pärnamäe (89001:010:0760), kinnistu jagamiseks üksikelamukruntideks, tee ja tänavamaa- ning loodusliku maa kruntideks, elamukrundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks, teedevõrgu planeerimiseks, liikluskorralduse lahendamiseks, kruntide tehnovõrkudega varustamise põhimõtete määramiseks, rohekoridori asukoha 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. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga on 06.03.2019 sõlmitud kokkulepe detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega seonduvates küsimustes, s.h planeeritavate teede ja üldmaa sihtotstarbega kruntide tasuta vallale võõrandamises, transpordimaale kavandatava taristu (s.h sademevee) väljaehitamises, võimaldamaks planeeringuala osas detailplaneeringu algatamist enne notariaalse kohustuste lepingu sõlmimist. Kokkuleppe kohaselt kohustub arendaja enne detailplaneeringu vastuvõtmist sõlmima vallaga notariaalse lepingu Kokkuleppest tulenevate notariaalset vormi nõudvate toimingute teostamiseks. Notariaalse kokkuleppe mittesõlmimisel on vallavalitsusel õigus jätta detailplaneering vastu võtmata.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Laine Randjärv
vallavanem

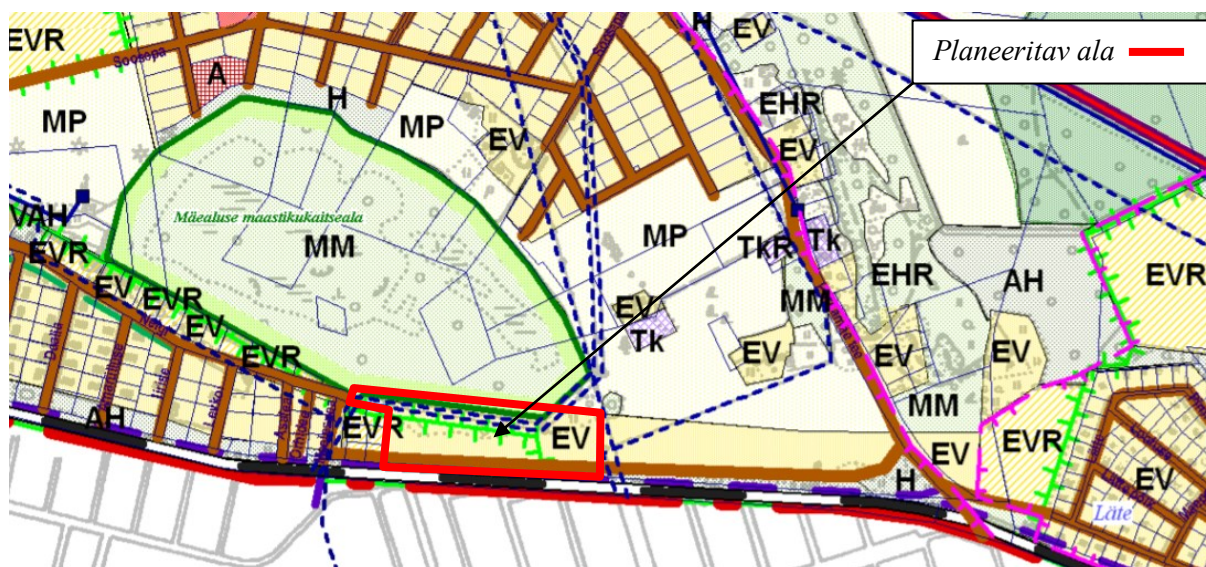
/allkirjastatud digitaalselt/

Helen Rives
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala suurus on ca 3,84 ha ja see paikneb Viimsi aleviku lõunaosas, hõlmates maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu Uus-Pärnamäe (89001:010:0760). Planeeritav ala piirneb läänest väljakujunenud elamupiirkonnaga, idast reformimata riigimaaga ning lõunast AS Milstrand kütuserminali teenindava raudteega. Ala on hoonestamata, planeeringu lääneosas kaetud osaliselt kõrghaljastusega ja paralleelselt raudteega osaliselt puhverhaljastusega. Ala lääneservas asub olemasolev Meelespea tee ja ala põhja- ning idaservas läbib planeeritavat ala elektri õhuliin. Planeeritava ala asukoht on määratud alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil, piiritletuna punase kontuuriga:



2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on üksikelamu maa (EP), teemaa ja tänavamaa (LT) ja loodusliku maa (HL) kruntide moodustamine, üksikelamu maa kruntidele ehitusõiguse määramine, sidusa teedevõrgustiku ja rohekoridoride moodustamine. 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, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning servituudi vajadused.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

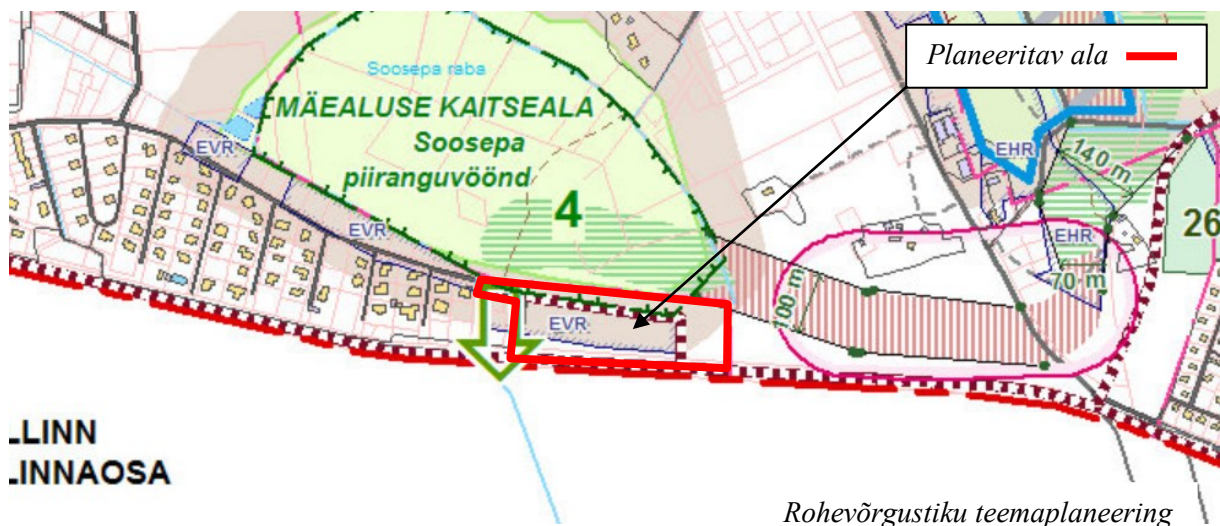
Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritavale maa-alale elamukruntide moodustamine, hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede 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 insolatsiooni tingimusi 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 kavandatud vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohastele maakasutuse juhtotstarvetele, mis planeeritavas piirkonnas on väikeelamute maa (EVR) ja maatulundusmaa. Planeeringu ettepanekus kavandatud kruntide suurused vastavad üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“, millega on määratud antud piirkonnas minimaalseks lubatud üksikelamukrundi suuruseks 1 200 m².

Detailplaneeringuga kavandatud vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“. Detailplaneeringu ala paikneb kogu ulatuses rohevõrgustiku puhveralal, kus teemaplaneeringu järgi on lubatud realiseerida üldplaneeringu kohane maakasutus, tagades seeläbi rohevõrgustiku toimimise. Planeeringus on teemaplaneeringuga kavandatud võimalik rohekoridori ühendus, millele detailplaneeringu lahenduse järgi määratakse loodusliku maa kasutamise sihtotstarbega krunt.



5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

5.1 Kehtestamiseks esitatav detailplaneering koostada mitte vanemale kui 1 aasta vanusele topogeodeetilisele 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 topogeodeetiline alusplaan ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.

5.2 Planeeringualasse kuulub kinnistu Uus-Pärnamäe (89001:010:0760).

5.3 Kavandatava üksikelamukrundi vähim lubatud suurus on 1 200 m². Krundi suurim lubatud täisehituse protsent on 20%. Põhihoone suurim lubatud ehitisealune pind on 250 m².

5.4 Krundile on lubatud määrata ehitusõigus kuni kahekorruselise üksikelamu ja kahe abihoone rajamiseks. Üksikelamu suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist

on 8,5 meetrit, abihoonetel 5,0 meetrit. Põhihoone hoonestusala kaugus naaberkrundi piiridest määrata minimaalselt 7,5 meetrit ja teemast minimaalselt 5,0 meetrit.

5.5 Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel lähtuda kontaktvööndi hoonestuse eripärast, olemasolevast kõrghaljastusest, naaberkrundidel asuvate hoonete kaugusest ja muudest krundi iseärasustest.

5.6 Planeeringualale kavandada loodusliku maa krunt, mis võimaldaks luua Viimsi ja Tallinna roheliste alade ühendamise. Rohekoridori alale on lubatud ette näha asukoht väikelaste mänguväljakule.

5.7 Lahendada planeeringuala siseteede võrgustik. Moodustada eraldi tee ja tänava maa krunt Nelgi tee pikendusena. Nelgi tee teemaa laiuseks kavandada minimaalselt 18,0 meetrit.

5.8 Parkimine lahendada krundisisesele.

5.9 Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgeenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne hoonete projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni hoonesse sisseimbumise tõkestamiseks – käsitleda detailplaneeringus.

5.10 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt kontaktvööndi analüüs, tugiplaan, põhijoonis ja tehnovõrkude joonis, sh sademevee eesvoolu lahenduskeem (M 1:500), liikluskorralduse lahendus, haljastuse lahendus (s.h säilitatavad puud) võib olla põhijoonisel.

5.11 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>.

5.12 Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks ühes 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.

5.13 Enne detailplaneeringu vastuvõtmist peab olema otsustatud detailplaneeringuga kavandatud teede, avaliku haljastuse ja tehnovõrkude rajamise kohustus ning nende omandikuuluvus.

6. Vajalikud uuringud:

6.1 Topo-geodeetiline uuring

6.2 Dendroloogiline hinnang (väikeelamu- ja teemaa kruntidele enne lahenduse välja töötamist)

7. Vajalikud kooskõlastused:

7.1 Põhja-Eesti Päästkeskus

8. Kirjalikud seisukohad:

8.1 Planeeringuala kinnisasja omanik

8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

8.3 Milstrand AS (raudtee omanik)

9. Kaasatavad isikud:

9.1 Planeeringuala kinnisasja omanik

9.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

9.3 Naaberkinnisasjade omanikud