

# VIIMSI VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Viimsi

2. mai 2018 nr 229

Pringi külas, kinnistute Andrese, Ees-Madise, Tuulekivi, reformimata riigimaa, Uus-Mardi, Uustalumetsa, Ees-Kasti, Kastimetsa (89001:003:1131), Taga-Kasti, Kastimetsa (89001:003:1134), Uustalumetsa, Mardi, Suuriametsa, Ado, Taga-Madise ja Uus-Andrese detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, planeerida ruumiline terviklahendus Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga reserveeritud väikeelamute maale hajaasustusviisil. Detailplaneeringuga lahendatakse muuhulgas planeeringualale juurdepääsud, liikluskorraldus, kruntide tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ja määratakse sidus rohealade (rohekoridoride) paiknemine, sh puhkealade ja mänguväljaku asukohad.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas asukohas on väikeelamute maa hajaasustusviisil (EHR), samuti vastab detailplaneering üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“, mille kohaselt on planeeritava piirkonna üksikelamukrundi vähim lubatud suurus 3 300 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringu eesmärk ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, kuivõrd teemaplaneeringu kohasele puhveralale, mis asub planeeringualal, kehtivad üldplaneeringuga sätestatud tingimused. Planeeritav ala asub hajaasustuses, kus elurajooni rajamiseks on üldplaneeringu kohaselt nõutav detailplaneeringu koostamine.

Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11, 12, 17, 19 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.

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 Numera Eesti OÜ 14.08.2017 avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/3879) ja planeeritavate kinnistute omanike nõusolekust:

1. Algatada detailplaneering Pringi külas, kinnistutel Andrese, Ees-Madise, Tuulekivi, reformimata riigimaa, Uus-Mardi, Uustalumetsa, Ees-Kasti, Kastimetsa (89001:003:1131), Taga-Kasti, Kastimetsa (89001:003:1134), Uustalumetsa, Mardi, Suuriametsa, Ado, Taga-Madise ja Uus-Andrese, maa-ala planeerimiseks väikeelamukvartaliks, s.h

üksikelamukruntide moodustamiseks, miinimumsuurusega 3 300 m<sup>2</sup>, krundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks, teedevõrgu planeerimiseks, liikluskorralduse lahendamiseks, kruntide tehnovõrkudega varustamise põhimõtete määramiseks, rohealade (rohekoridoride) asukoha määramiseks, sh puhkealade ja mänguväljaku asukohtade määramiseks jm planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11, 12, 17, 19 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. 23.04.2018 sõlmiti detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga kokkulepe detailplaneeringu koostamise ja planeeritava elluviimisega seonduvates küsimustes, s.h planeeritavate teede ja üldmaa sihtotstarbega kruntide tasuta vallale võõrandamiseks, transpordimaale kavandatava taristu, s.h sademevee ärajuhtimiseks vajaliku taristu, väljaehitamiseks, laste mänguväljaku ehitamiseks jms, 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.
6. 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



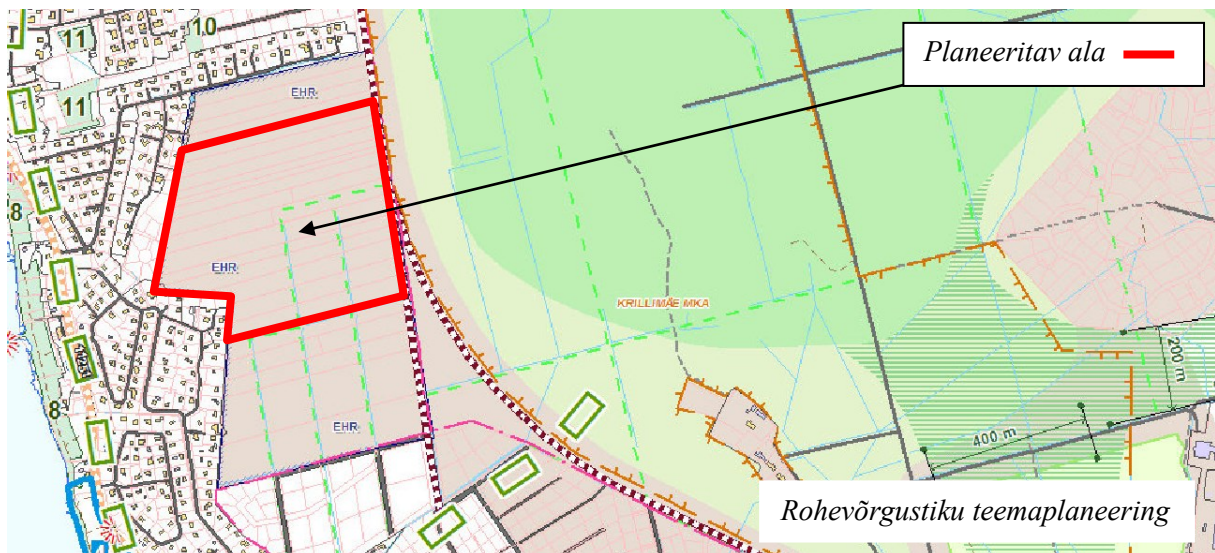
sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine, muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

#### 4. Vastavus üldplaneeringule:

Detailplaneeringuga kavandatav vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas piirkonnas on väikeelamute maa hajaasustusviisil (EHR). Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ järgi peab hajaasustusviisil planeeritaval elamualal olema minimaalne lubatud krundi suurus 3 300 m<sup>2</sup>.

Üldplaneeringuga on reserveeritud planeeringuala ida serva perspektiivne teekoridor, et ühendada Reinu ja Vardi tee omavahel. Detailplaneeringuga kavandatu toetab perspektiivse ühendustee rajamist.

Planeeringuga kavandatav maakasutus vastab teemaplaneeringule „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.“. Planeeringuala paikneb kogu ulatuses rohelise võrgustiku puhveralal, kus teemaplaneeringu järgi on lubatud üldplaneeringu kohane maakasutus, tagades seeläbi rohevõrgustiku toimimise.



#### 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 Andrese (89001:003:0902), Ees-Madise (89001:003:0266), Tuulekivi (89001:003:0226), reformimata riigimaa (AT1709260009), Uus-Mardi (89001:003:1516), Uustalumetsa (89001:003:0266), Ees-Kasti (89001:003:1132), Kastimetsa 889001:003:1131), Taga-Kasti (89001:003:1133), Kastimetsa (89001:003:1134), Uustalumetsa (89001:003:0265), Mardi (89001:003:1517), Suuriametsa (89001:003:1948), Ado (89001:003:0303), Taga-Madise (89001:003:0273) ja Uus-Andrese (89001:003:0903) kinnistud.

5.3 Kavandatava üksikelamukrundi vähim lubatud suurus on 3 300 m<sup>2</sup>. Krundi suurim lubatud täisehituse protsent on 10%. Põhihoone lubatud ehitusalune pind on kuni 250 m<sup>2</sup>.

5.4 Krundile on lubatud määrata ehitusõigus kuni kahekorruselise üksikelamu ja kahe abihoone püstitamiseks. 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.

5.5 Elamukrundi koosseisus kavandada vähemalt 30% krundi pindalast kõrghaljastuse säilitamise kohustusega alad, mis toetavad rohevõrgustiku toimimist. Kruntide moodustamisel ja ehitusõiguse määramisel tagada, et mitmel krundil säilitatavad kõrghaljastuse säilitamise kohustusega alad moodustaksid omavahel sidusaid rohekoridore.

5.6 Enne planeeringu lahenduse väljatöötamist koostada dendroloogiline hinnang elamukruntidega ja transpordikorridoridega hõlmatavatele aladele, selgitamaks välja olemasoleva kõrghaljastuse seisukord ning tagamaks elamu- ja transpordimaa kruntide moodustamisel ja lubatud hoonetusala määramisel maksimaalselt väärtusliku kõrghaljastuse säilimine. Vajadusel ette näha asendusistutus.

5.7 Hoone arhitektuursete tingimuste määramisel lähtuda kontaktvööndi hoonestuse eripärast, olemasolevast kõrghaljastusest, naaberkruntidel asuvate hoonete kaugusest ja muudest krundi iseärasustest.

5.8 Planeeringuala ja läänepoolse elamupiirkonna vahele kavandada eraldi üldmaa krundina valdavas ulatuses kuni 30 meetri laiune rohekoridor, kuhu planeerida terviklik liikumis- ja terviseradade võrgustik ja ühendada need Ristikheina ja Rannavälja tee elamupiirkonnast planeeringualani ulatuvate teedega. Sõiduteid läbi rohekoridori kavandada ei ole lubatud.

5.9 Lahendada planeeringuala siseteede võrgustik. Kvartalisisesed kogujateed kavandada minimaalselt 16 meetri laiused (2 m servituut +12 m transpordimaa +2 m servituut), kõrvalteed minimaalselt 14 meetri laiused (1 m servituut + 12 m transpordimaa + 1 m servituut) ja väiksemad põikteed 10 meetri laiused. Teedevõrgustik siduda olemasoleva teedevõrgustikuga.

5.10 Moodustada eraldi teemaa krunt planeeringuala idaserva Vardi tee pikendamiseks, et tagada jalgtee, sõidutee ja jalgrattateede rajamine.

5.11 Parkimine lahendada krundisisiselt.

5.12 Planeeringualale kavandada avaliku kasutusega haljasalad mänguväljaku kavandamiseks ja siduda need planeeringuala siseteede võrgustikuga.

5.13 Vastavalt ÜVK arengukavale ja valla kommunaalameti väljastatud sademevee tehnilistele tingimustele nr 14-9/5759-1 koostada planeerimise faasis kogu alale sademevee lahendus ja näha ette sademevee eesvoolu rekonstrueerimine kuni mereni. Planeeringuala kuivendamiseks ette näha kraavide võrgustik, drenaaž ja teemaale eraldi sademevee-kanalisatsioon, kuhu kavandada ühendused kõikidele planeeritavatele elamukruntidele.

5.14 Alajaam planeerida transpordimaa koosseisu. Planeeringuga näidata alajaama soovituslik asukoht.

5.15 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.

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

5.17 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>.

5.18 Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis \*.dwg või \*.dgn, avalikustamiseks \*.pdf) ning kehtestamiseks minimaalselt viies eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema L-EST koordinaatsüsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.

5.19 Enne detailplaneeringu kehtestamist 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 Geoloogiline alusuuring (enne lahenduse väljatöötamist)

6.3 Dendroloogiline hinnang (väikeelamu- ja teemaa kruntidele enne lahenduse väljatöötamist)

## **7. Vajalikud koostööpartnerid:**

7.1 Põhja-Eesti Päästkeskus

7.2 Maa-amet

## **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

6.1. Naaberkinnisasjade omanikud