

# VIIMSI VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Viimsi

21. mai 2019 nr 303

Leppneeme külas, Leppneeme tee 75//Kuusiku kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Leppneeme tee 75//Kuusiku kinnistu (katastritunnus 89001:003:0689, suurus 13596m<sup>2</sup>, maakasutussihotstarve 100% elamumaa) kaheks krundiks jagamine ja ehitusõiguse määramine.

Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on Leppneeme tee 75//Kuusiku kinnistul väikeelamute maa. Mandriosa üldplaneeringu kohaselt on see hajaasustuse piirkond, mis sätestab uute elamukruntide suuruse minimaalselt 3300m<sup>2</sup>. Detailplaneeringu eesmärk ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, mille kohaselt jääb kinnistu rohevõrgustiku puhveralasse.

Arvestades, et detailplaneering on üldplaneeringu kohane, otsustab detailplaneeringu algatamise Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimiseseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punkti 2 kohaselt vallavalitsus.

Arvestades eeltoodut ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimiseseaduse § 124 lõikest 10 ja § 128 lõikest 1, vallavolikogu määruse „Planeerimiseseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktist 2 ning arvestades T. Lauulu 28.02.2019 a avaldust nr 10-10/905:

1. Algatada detailplaneering Leppneeme külas, Leppneeme tee 75//Kuusiku kinnistu kaheks krundiks jagamiseks ja ehitusõiguse määramiseks.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale.
3. Koosõlastatud 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 üks kuu enne detailplaneeringu esitamise tähtaja lõppemist. Kui detailplaneering ei ole tähtaegselt esitatud, kaotab detailplaneeringu algatamise korraldus kehtivuse.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Laine Randjärv  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Helen Rives  
vallasekretär

## LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

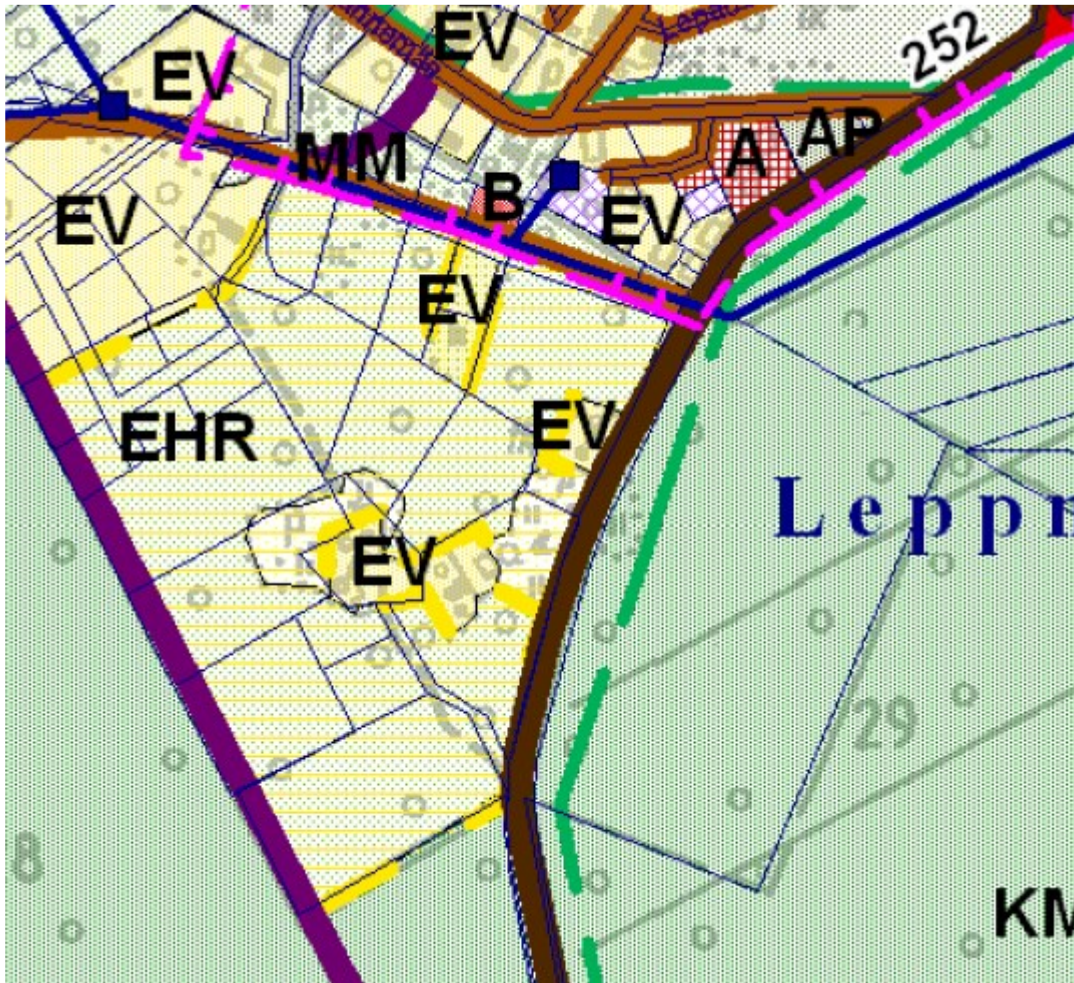
Detailplaneeringu alasse kuulub Leppneeme tee 75//Kuusiku kinnistu (katastritunnus 89001:003:0689), mille suurus on 13596m<sup>2</sup> ja maakasutussihetstarve 100% elamumaa. Planeeritav ala piirneb idas 11252 Leppneeme teega (riigimaantee), põhjas Leppneeme tee 77//Laane kinnistuga (elamumaa), loodes Mäelaane kinnistuga (maatulundusmaa), läänes Hundiuru tee 9 kinnistuga (elamumaa) ja edelas Hundiuru teega (Viimsi vallale kuuluv tee). Planeeritav ala on suhtelisel tasane, mõningase langusega põhja suunas. Kinnistu lõunapoolse külje hõlmab kõrghaljastus.

Planeeritav Leppneeme tee 75//Kuusiku kinnistu.



Väljavõte Viimsi valla üldplaneeringust.





*EV – väikeelamute maa*

## **2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk:**

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Leppneeme tee 75//Kuusiku kinnistu (katastritunnus 89001:003:0689, suurus 13596m<sup>2</sup>, maakasutussihotstarve 100% elamumaa) kaheks krundiks jagamine ja ehitusõiguse määramine. Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on Leppneeme tee 75//Kuusiku kinnistul väikeelamute maa. Mandriosa üldplaneeringu kohaselt on see hajaasustuse piirkond, mis sätestab uute elamukruntide suuruse minimaalselt 3300m<sup>2</sup>.

## **3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:**

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine; 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; servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine; muud planeerimiseseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

#### 4. Vastavus üldplaneeringule:

Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on Leppneeme tee 75//Kuusiku kinnistul väikeelamute maa. Mandriosa üldplaneeringu kohaselt on see hajaasustuse piirkond, mis sätestab uute elamukruntide suuruse minimaalselt 3300m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringu eesmärk ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, mille kohaselt jääb kinnistu rohevõrgustiku puhveralasse.

Väljavõtte teemaplaneeringust *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik*.



#### 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 digitaalsel andmekandjal. Kui topo-geodeetiline alusplaan ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.

5.2 Detailplaneeringu alasse kuulub Leppneeme tee 75//Kuusiku kinnistu (katastritunnus 89001:003:0689).

5.3 Detailplaneeringuga on lubatud jagada kinnistu kaheks elumumaa krundiks. Krundi minimaalne suurus on 3300m<sup>2</sup>. Kummalegi krundile on õigus määrata ehitusõigus ühe üksikelamu ehitamiseks. Abihoonete arv määrata detailplaneeringuga. Üksikelamu maksimaalne kõrgus planeerida 8,5m ja abihoone maksimaalne kõrgus 5m maapinnast.

5.4 Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel arvestada sobivust ehitatud keskkonda.

5.5 Parkimine lahendada krundisiseselt.

5.6 Detailplaneeringuga määrata krundi haljastuse põhimõtteline lahendus. Mitte määrata hoonetusala Leppneeme tee 75//Kuusiku kinnistu lõunaossa, mis on kõrghaljastatud.

5.7 Lahendada sademevee ärajuhtimine ja muude tehnokommunikatsioonidega varustamine.

5.8 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt kontaktvööndi analüüs, tugiplaani, põhijoonis ja tehnoõrkude joonis (M 1:500), liikluskorralduse lahendus, haljastuse lahendus võib olla põhijoonisel.

5.9 Vastavalt Harjumaa radoonikaardile

[https://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa\\_radoonikaart.pdf](https://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf) on Viimsis keskmisest kõrgema radoonisisaldusega pinnas. Planeeringualal on radoonikaardi andmetel normaalse radoonisisaldusega pinnas. Radooniohu täpsustamiseks on soovitatav enne hoonete projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni hoonesse sisse imbumise tõkestamiseks.

5.10 Detailplaneeringu vormistamisel kasutada ruumilise planeerimise leppemärke (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Rahandusministeeriumi kodulehelt: <http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>.

5.11 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.

## **6. Vajalikud uuringud:**

6.1 Topo-geodeetiline uuring

## **7. Vajalikud kooskõlastused**

7.1 Päästeameti Põhja Päästkeskus

7.2 Maanteeamet

## **8. Kirjalikud seisukohad:**

8.1 Planeeringuala kinnisasja omanik

8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnoõrkude valdajad

## **9. Kaasatavad isikud:**

9.1 Planeeringuala kinnisasja omanik

9.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnoõrkude valdajad

9.3 Naaberkinnisasjade omanikud