

## VIIMSI VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Viimsi vald

18. juuni 2019 nr 369

Pärnamäe külas, kinnistu Kesk-Kaare tee  
75 detailplaneeringu algatamine ja  
lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist suurendada 1 440 m<sup>2</sup> suurusel elamukrundil Kesk-Kaare tee 75 kehtiva *Soosepa tee, Lageda tee, Vehema tee ja Pärnamäe tee vahelise ala detailplaneeringuga* (kehtestatud kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 10.02.2004 otsusega nr 24) määratud ehitusalust pindala 110 m<sup>2</sup>-lt 230 m<sup>2</sup>-ni ja määrata täiendav ehitusõigus abihoone püstitamiseks. Detailplaneering vastab *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu* kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on väikeelamute maa ja üldplaneeringu teemaplaneeringule *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.*“, mille kohaselt üksikelamukrundi suurim lubatud täisehitus on 20%. Planeeritav ala asub tiheasustusosalal, kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering.

Detailplaneeringuga määratakse üksikelamu maa kasutamise sihtotstarbega krundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks. Üksikelamu suurim lubatud kõrgus on tulenevalt krundi asukohast ja kaugvaadete säilitamise vajaduse seisukohalt kuni 5,5 meetrit (1 korrus). Detailplaneeringuga määratakse lisaks tehnovõrkude asukohad, teedevõrgu ja liikluskorralduse lahendus ning haljastuse põhimõtteline kujundus. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11, 12, 17, 20 ja 22 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 Viimsi 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 ning lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikute J. Poluljähhova ja I. Poluljähhova avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris 05.04.2019 numbriga 10-10/1481):

1. Algatada detailplaneering Pärnamäe külas, kinnistul Kesk-Kaare tee 75, Viimsi Vallavolikogu 10.02.2004 otsusega nr 24 kehtestatud *Soosepa tee, Lageda tee, Vehema tee ja Pärnamäe tee vahelise ala detailplaneeringuga* määratud ehitusõiguse osaliseks muutmiseks ja krundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks ning planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11, 12, 17, 20 ja 22 määratud ülesannete lahendamiseks. Üksikelamukrundi suurim lubatud ehitusalune pindala võib olla kuni 230 m<sup>2</sup>.
2. Kinnitada planeeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse LISA-le 1.
3. Kooskõlastatud detailplaneering tuleb esitada Viimsi 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 otsus kehtivuse.

4. Korralduse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses.
5. Viimsi Vallavalitsuse Keskkonna- ja planeerimisosakonnal avaldada otsus ajalehes, mille Viimsi vald on määranud ametlike teadete avaldamise kohaks, Ametlikes Teadeannetes ja valla kodulehel.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
7. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Georg Aher  
abivallavanem vallavanema ülesannetes

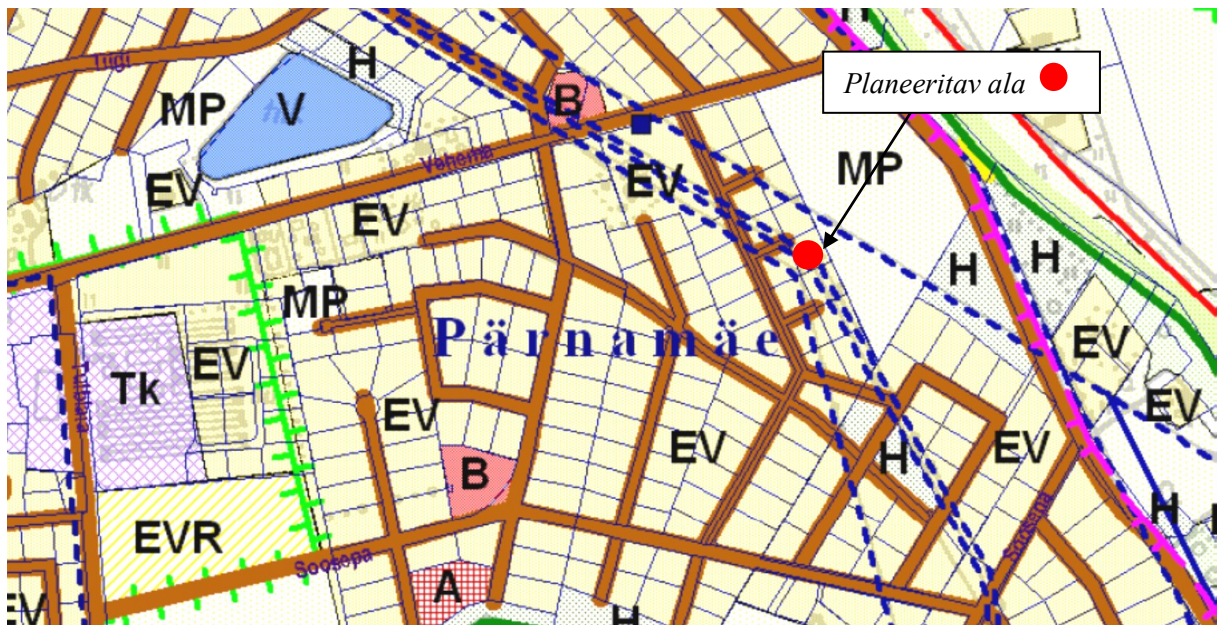
*/allkirjastatud digitaalselt/*

Helen Rives  
vallasekretär

## LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala suurus on 1 440 m<sup>2</sup> ja see asub Pärnamäe külas väljakujunenud elamupiirkonnas Kesk-Kaare tee ääres, hõlmates elamumaa sihtotstarbega kinnistu Kesk-Kaare tee 75 (89001:010:2423). Krunt on ruudukujuline hoonestuseta elamukrunt, kus haljastus puudub. Krunt piirneb elamukruntidega Kesk-Kaare tee 73, Kesk-Kaare tee 77, Kesk-Kaare tee 81 ja maatulundusmaa Mäe krundiga. Planeeritava ala maapind on tasane. Juurdepääs krundile toimub Kesk-Kaare teelt. Planeeritava ala asukoht on määratud alloleval *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu* kaardil.



### 2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist suurendada varem kehtestatud *Soosepa tee, Lageda tee, Vehema tee ja Pärnamäe tee vahelise ala detailplaneeringuga* määratud ehitusalust pindala, mis kehtiva detailplaneeringu kohaselt on 110 m<sup>2</sup>, lisaks soovitakse krundile ehitada abihoone, mis kehtiva detailplaneeringuga pole lubatud. Krunt asub tiheasustusalal, kus *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu* kohaselt on ehitamise aluseks kehtiv detailplaneering. Detailplaneeringuga määratakse üksikelumukrundi ehitusõigus ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtted, sh krundi asukohast lähtuvalt hoone arhitektuursed tingimused, kujundades naabruses asuva elamualaga arvestava ruumilise terviklahenduse, mis sobitub ümbritseva keskkonnaga.

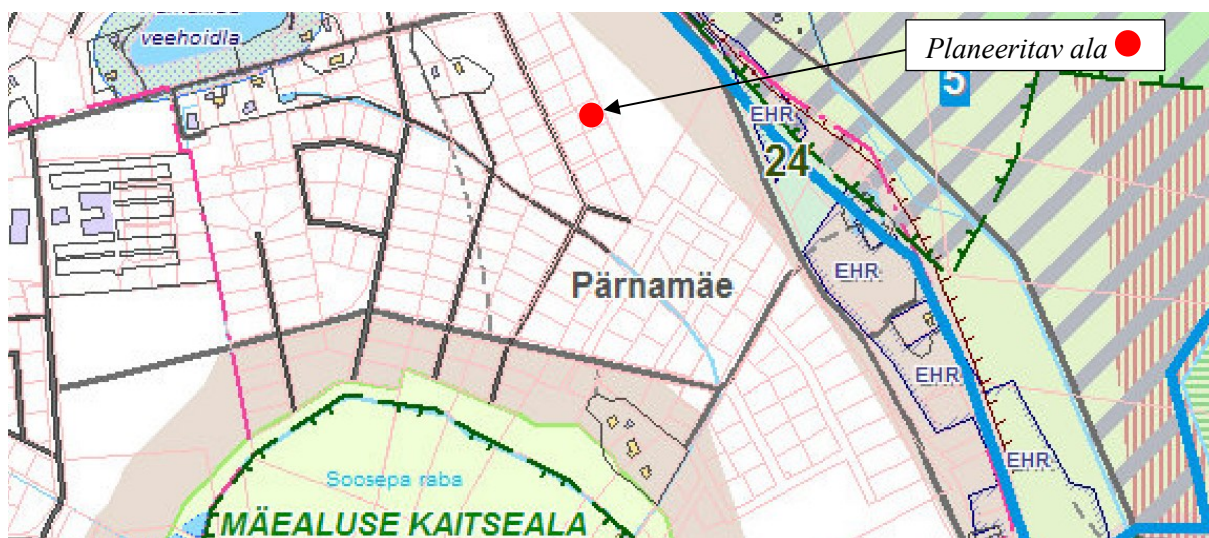
Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 125 lõike 2 alusel, *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu* ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „*Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*“ elluviimiseks.

### 3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritava Kesk-Kaare tee 75 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 keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine; eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine.

### 4. Vastavus üldplaneeringule:

Algatav detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele – üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav krunt tiheasustuses väikeelamute maa juhtotstarbega alal. Detailplaneeringus arvestatakse üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ tingimusi, millega antud piirkonnas on üksikelamukrundi vähim lubatud suurus 1 200 m<sup>2</sup>. Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljöväärtuslikud alad“, sest planeeritav ala ei asu rohevõrgustikul alal ega miljöväärtuslikul hoonestusalal.



### 5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

5.1 Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui 1 aasta vanusele topo-geodeetilisele alusplaanile, mõõdistada vähemalt 20 meetri laiune ala väljaspool planeeritava ala piiri. 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. 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 Viimsi

Vallavalitsuse Keskkonna- ja planeerimisosakonnale toimikuna ja CD-l. Kui topo-geodeetiline alusplaan ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.

5.2 Planeeringuala hõlmab Kesk-Kaare tee 75 kinnistut (89001:010:2423).

5.3 Krundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe ühekorruselise üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks. Üksikelamu suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist katuseharja peale on 5,5 meetrit, krundi suurim lubatud ehitusalune pindala on 230 m<sup>2</sup>, sh abihoone. Põhihoone hoonestusala kaugus naaberkrundi piiridest määrata minimaalselt 7,5 meetrit ja abihoonel 5,0 meetrit. Hoonestusala kauguse määramisel teedest arvestada naaberkrundil asuvate hoonete ehitusjooni.

5.4 Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel arvestada sobivust ehitatud keskkonda.

5.5 Parkimine lahendada krundisisesealt.

5.6 Planeeringus näha ette müra leevendavad meetmed hoone projekteerimisel.

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

5.8 Detailplaneeringuga määrata krundi haljastuse põhimõtteline lahendus. Maapinna kõrguse muutmine pole lubatud välja arvatud vahetult hoonete all vähimal vajalikul määral.

5.9 Detailplaneeringuga määrata tingimused krundi piirdeaia asukohale, materjali(de)le ja tihedusele, tagades tänavaruumi homogeense väljanägemise. Läbipaistva piirdeaia suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit.

5.10 Lahendada sademevee ärajuhtimine.

5.11 Vee- ja roovekanalisatsiooni lahendus planeerida vastavalt ÜVK arengukavale ja AS-i Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.

5.12 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada kontaktvööndi analüüs, tugiplaan, põhijoonis ja tehnovõrkude joonis (M 1:500), haljastuse lahendus (sh säilitatavad puud), liikluskorralduse lahendus, vertikaalplaneerimise joonis ning vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon, et detailplaneeringu avalikustamisel ja otsustamisel tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.

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

5.14 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>.

## **6. Vajalikud uuringud:**

6.1 Topo-geodeetiline uuring;

6.2 Maapinna radoonisisalduse uuring.

## **7. Vajalikud kooskõlastused**

7.1 Päästeameti Põhja Päästekeskus;

## **8. Kirjalikud seisukohad:**

8.1 Planeeringuala kinnisasja omanik;

8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad.

## **9. Kaasatavad isikud:**

- 9.1 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad;
- 9.2 Naaberkinnisasjade omanikud.