

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

13. august 2019 nr 478

Metsakasti külas, Pikapõllu ja Jaanilille
kinnistute detailplaneeringu algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist muuta kinnistutel olev maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaast väikeelamute maaks, jaotada vastav maa-ala väikeelamu kruntideks ning määrata krundi ehitusõigus üksikelamute, kaksikelamute ja abihoonete ehitamiseks. Lisaks planeeritakse rekreatsioonialadena üldmaa ja maatulundusmaa krundid ning liiklusmaa krundid ligipääsu tagamiseks.

Planeeritava ala ligikaudne suurus on 6,8 ha.

Planeeringualasse kuuluvad kinnistud: Pikapõllu (katastritunnus 89001:001:0488, pindala 29127 m², maatulundusmaa), Jaanilille (katastritunnus 89001:001:0487, pindala 30547 m², maatulundusmaa) ja Hobuvankri haljak H1 (katastritunnus 89001:001:0491, pindala 2017 m², üldkasutatav maa) ja Riiasöödi tee L1 (katastritunnus 89001:001:0620, pindala 6811 m², transpordimaa).

Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on planeeritaval alal väikeelamute maa (EVR).

Detailplaneeringu eesmärk ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“. Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt läbib ala osaliselt reserveeritud rohevõrgustiku koridori ala, mis tagatakse planeeringuala idaossa roheala kavandamisega.

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.

Arvestades eeltoodut ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 124 lõikest 10 ja § 128 lõikest 1, vallavolikogu määruse „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktist 2 ning arvestades MEKA2 OÜ 22.02.2019 a registreeritud avaldust nr 10-10/836:

1. Algatada detailplaneering Metsakasti külas, Pikapõllu ja Jaanilille kinnistute kruntideks jagamiseks ja ehitusõiguse määramiseks.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 1.
3. Arvestada Viimsi Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel sõlmitud lepingus (reg nr 10-10/2791, digiallkirjastatud 26.06.2019) sätestatud kohustustega. Enne detailplaneeringu planeerimisseaduse kohast vastuvõtmist on detailplaneeringu koostamiseset huvitatud isik kohustatud sõlmima vallaga notariaalse lepingu milles muuhulgas lepitakse kokku

ka kohustuste täitmise tähtaegades, lepingulistest tagatistes (sh leppetrahvid, hüpoteegid) ja muudes nimetatud lepingus käsitlemata, kuid planeeritava ala detailplaneeringu menetlemise ja elluviimise eelduseks olevates tingimustes.

4. 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.
5. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Laine Randjärv
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Helen Rives
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

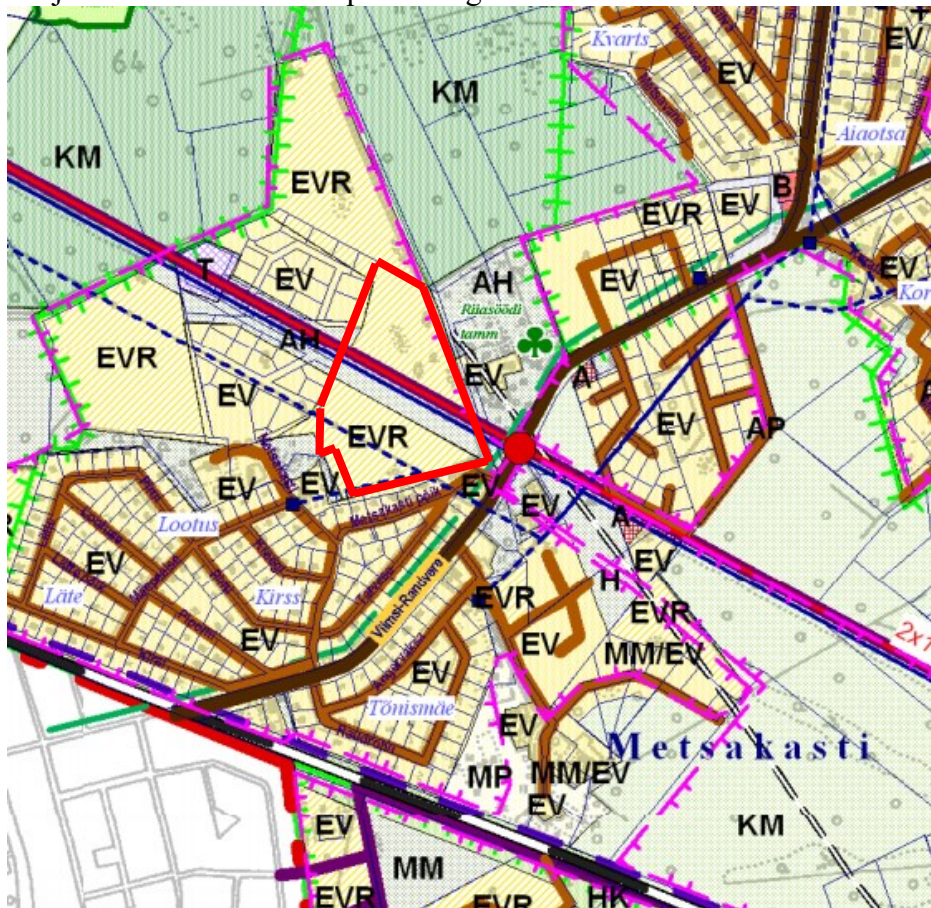
1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeringualasse kuuluvad kinnistud: Pikapõllu (katastritunnus 89001:001:0488, pindala 29127 m², maatulundusmaa), Jaanilille (katastritunnus 89001:001:0487, pindala 30547 m², maatulundusmaa) ja Hobuvankri haljak H1 (katastritunnus 89001:001:0491, pindala 2017 m², üldkasutatav maa) ja Riiasöödi tee L1 (katastritunnus 89001:001:0620, pindala 6811 m², transpordimaa). Planeeringuala ligikaudne suurus on 6,8ha.

Ala piirneb lõunas väikeelamukruntidega (Metsakasti põik 3, 5, 7, 9, 11, 13 ja 15), läänes väikeelamukruntidega (Metsakasti tee 20, Heinamaa tee 20, Riiasöödi tee 21, Kesaniidu tee 19, 21 ja 23), Väike-Metsakasti kinnistuga (maatulundusmaa) ja Osvaldi kinnistuga (üldkasutatav maa), põhjas riigi reservmaa ning idas Hobuvankri tee L1 (transpordimaa), Randvere tee 175 kinnistuga (elamumaa) ja 11250 Viimsi -Randvere teega (transpordimaa).

Planeeritav ala.

Väljavõte Viimsi valla üldplaneeringust.



EVR – väikeelamute maa

AH – looduslik rohumaa

2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist muuta kinnistutel olev maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaast väikeelamute maaks, jaotada vastav maa-ala väikeelamu kruntideks ning määrata krundi ehitusõigus üksikelamute, kaksikelamute ja abihoonete ehitamiseks. Lisaks planeeritakse rekreatsioonialadena üldmaa ja maatulundusmaa krundid ning liiklusmaa krundid ligipääsu tagamiseks.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

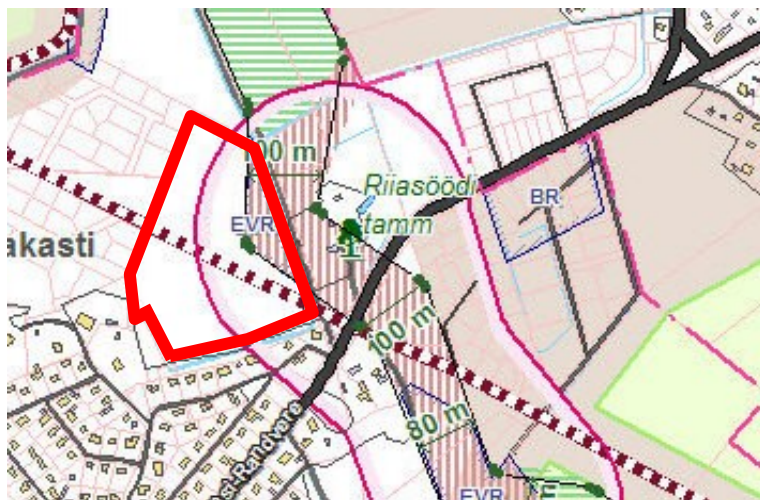
Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine; krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine; kuja määramine; 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; eraõigusliku isiku kinnisasjal asuva olemasoleva või kavandatava puhkeala avalikult kasutatavaks alaks määramise vajaduse märkimine; muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

4. Vastavus üldplaneeringule:

Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on planeeritaval alal väikeelamute maa (EVR).

Detailplaneeringu eesmärk ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“. Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt läbib ala osaliselt reserveeritud rohevõrgustiku koridori ala (kogulaius 100 m). Rohevõrgustiku toimimine tagatakse. Planeeringuala kirdeossa planeeritakse üks üldmaa sihtotstarbega krunt, mis moodustab osa teemaplaneeringus antud, perspektiivse 100 m laiuse, rohevõrgustiku alast.

Väljavõte 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 Planeeringualasse kuuluvad kinnistud: Pikapõllu (katastritunnus 89001:001:0488), Jaanilille (katastritunnus 89001:001:0487) ja Hobuvankri haljak H1 (katastritunnus 89001:001:0491) ja Riiasöödi tee L1 (katastritunnus 89001:001:0620).

5.3 Kavandatava üksikelamukrundi vähim suurus planeerida 1200 m² ning maksimaalne krundi täisehitatus 20% krundi pindalast. Kavandatava kaksikelamukrundi vähim suurus planeerida 1800 m² ning maksimaalne krundi täisehitatus 25% krundi pindalast.

5.4 Krundile on lubatud määrata ehitusõigus kuni kahekorruselise elamu ehitamiseks. Abihoonete arv määrata detailplaneeringuga. Elamu maksimaalne kõrgus planeerida 8,5 m ja abihoone maksimaalne kõrgus 5 m maapinnast. Elamu hoonetusala kaugus naaberkrundi piiridest määrata minimaalselt 7,5 meetrit.

5.5 Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel arvestada sobivust ehitatud keskkonda.

5.6 Parkimine lahendada krundisisiselt.

5.7 Detailplaneeringuga määrata krundi haljastuse põhimõtteline lahendus. Piirete lubatud maksimaalne kõrgus on 1,5 m.

5.8 Üle 10 elamukrundi moodustamisel tuleb tagada vähemalt üks keskmise elamukrundi suurusega avalik haljasala. Iga järgneva elamukrundi kohta tuleb planeeritaval alal tagada täiendav 10% suurune avalik haljasala.

Arvestada sõlmitud lepingus (reg nr 10-10/2791, digiallkirjastatud 26.06.2019) sätestatuga.

5.9 Lahendada planeeringuala siseteedevõrgustik. Teemaade laiuseks tuleb tagada minimaalselt 14 m, sõidutee katte laiuseks tagada 6 m, minimaalselt 2 m laiune eraldusriba kõnnitee ja sõidutee vahele ja kõnnitee laiuseks tagada vähemalt 2 m, teekatetele lisanduvad teepennrad.

5.10 Lahendada sademevee ärajuhtimine ja muude tehnokommunikatsioonidega varustamine.

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

5.12 Vastavalt Harjumaa radoonikaardile

https://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf on Viimsis keskmisest kõrgema radoonisisaldusega pinnas. Radooniohu täpsustamiseks on soovitatav enne hoonete projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni hoonesse sisse imbumise tõkestamiseks.

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

5.14 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.

6. Vajalikud uuringud:

6.1 Topo-geodeetiline uuring

7. Vajalikud koostöölastused

7.1 Päästeameti Põhja Päästkeskus

7.2 Maanteeamet

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