

# VIIMSI VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Viimsi

6. märts 2018 nr 121

Lubja külas, kinnistute Paevälja tee 2 ja Paevälja tee 4 detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneering koostatakse eesmärgiga, muuta kinnistutel Paevälja tee 2 ja Paevälja tee 4 Viimsi Vallavolikogu 14.10.2008 otsusega nr 84 kehtestatud „Paenurme I, Raimo, Kangru II ja Kangru IV maaüksuste detailplaneeringut“ krundipiiride ja ehitusõiguse osas. Detailplaneeringuga planeeritakse kaks ridaelamukrunti kolmeks üksikelamukrundiks ja määratakse ehitusõigus kolme üksikelamu ehitamiseks, s.t varasema kaheteskümne eluasemekoha asemel planeeritakse samale maa-alale kolm eluasemekohta. Planeeringuala suurus on 4 997 m<sup>2</sup> ja see asub ca 65 meetri kaugusel klindiastangu servast, jäädes klindiastangu trepiga samale teljele. Planeeringualast üle tee kagus asub AS-i Viimsi Vesi veetöötusjaam.

Detailplaneering vastab Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneeringule, mille kohaselt on piirkond kavandatud väikeelamumaaks (üksik- ja ridaelamud), samuti järgitakse üldplaneeringuga määratud krundi miinimumsuurust, mis planeeritavas asukohas on 1 500 m<sup>2</sup>. Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.“, kuivõrd planeeringualal ei esine rohevõrgustiku elemente. Planeeritav ala asub kompaktse asustusega territooriumil (tiheasustuses), kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering.

Detailplaneeringuga määratakse hoonete ehitusõigus, tehnovõrkude asukohad, juurdepääsud kruntidele, liikluskorralduse põhimõtted ja haljastuse põhimõtteline kujundus. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11, 12, 17 ja 20 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel asjaolude täpsustumisel 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, Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktist 2 ja lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku, kinnistute omaniku Deimeks OÜ juhatuse liikme Nikolai Korneitsik 25.10.2017 taotlusest (registreeritud valla dokumendiregistris 26.10.2017 numbriga 10-10/5380):

1. Algatada detailplaneering Lubja külas, kinnistutel Paevälja tee 2 ja Paevälja tee 4, kehtiva „Paenurme I, Raimo, Kangru II ja Kangru IV maaüksuste detailplaneeringu“ kohaste kruntide pos nr 33 ja pos nr 34 piiride ja ehitusõiguse muutmiseks, kolme üksikelamukrundi moodustamiseks ja krundi ehitusõiguse määramiseks üksikelamu ja abihoone ehitamiseks.

Detailplaneeringuga lahendatakse lisaks krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtted, juurdepääsud, liikluskorraldus ja haljastus ning planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11, 12, 17 ja 20 sätestatud ülesanded.

2. Kinnitada planeeringu 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. Korralduse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses.
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

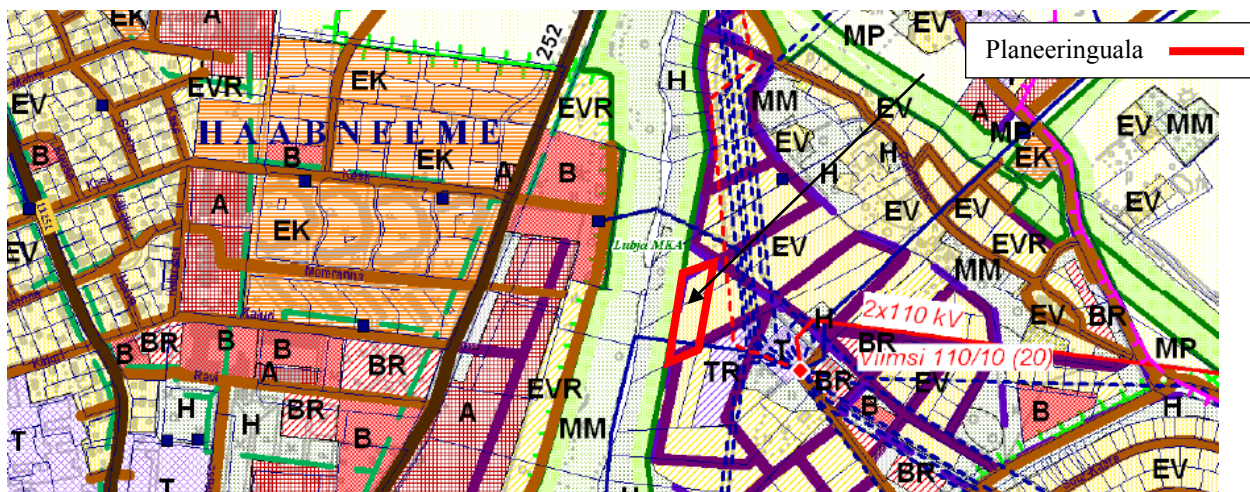
*/allkirjastatud digitaalselt/*

Kristi Tomingas  
vallasekretär

## LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala suurus on 4 997 m<sup>2</sup> ja see paikneb Lubja külas, klindipealsel alal, hõlmates elamumaa sihtotstarbega Paevälja tee 2 (89001:010:3653) ja Paevälja tee 4 (89001:010:3655) kinnistud. Planeeringualal puuduvad olemasolevad hooned ja kõrghaljastus. Planeeringuala piirneb Lubja maastikukaitsealaga ning hoonestamata elamumaadega. Juurdepääs kinnistule on olemas Paelille teelt. Planeeritava ala asukoht on piiritletud punase joonega alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil.



### 2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kahe olemasoleva ridaelamukrundi jagamine kolmeks üksikelamu maa (EP) sihtotstarbega krundiks ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja ühe abihoone püstitamiseks. Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobitades kujundavad naaberkinnistustega ruumilise terviklahenduse. Samuti määratakse hoonestusalad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

Vastavalt Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ saab väikeelamukrundile kavandada vaid ühe põhihoone (antud juhul üksikelamu) ning „Elamuehituse piirkondade jaotuse“ ja Lubja klindiaastangu piirkonna üldplaneeringu järgi määrata planeeritavale alale elamukruntide suuruseks minimaalselt 1 500 m<sup>2</sup>.

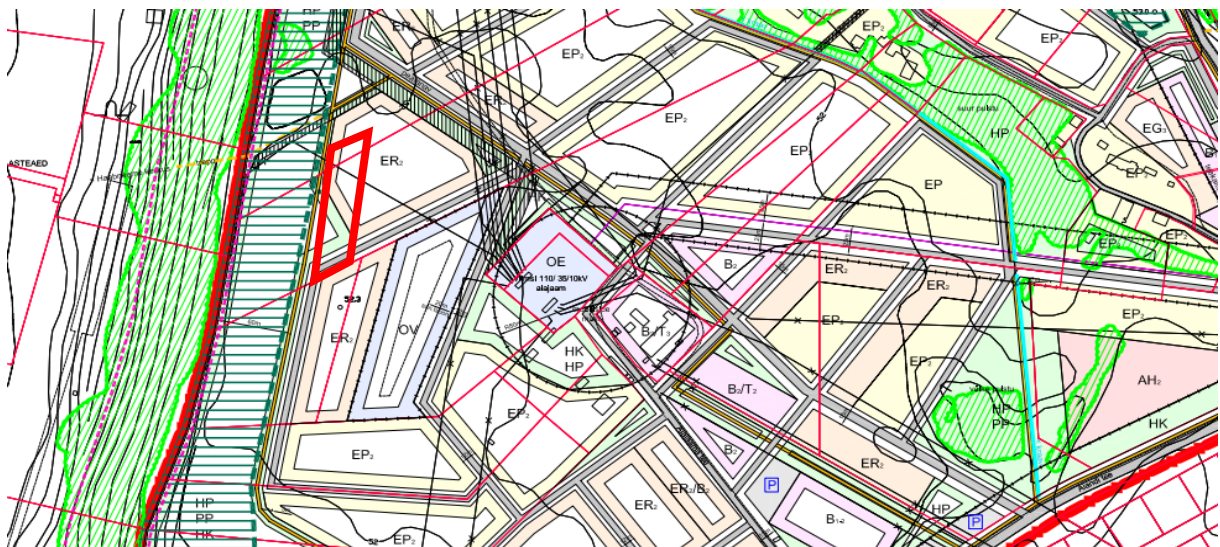
### 3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on kruntide moodustamine, krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimumiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse

riski vähendavate tingimuste määramine; müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmine; eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine, muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

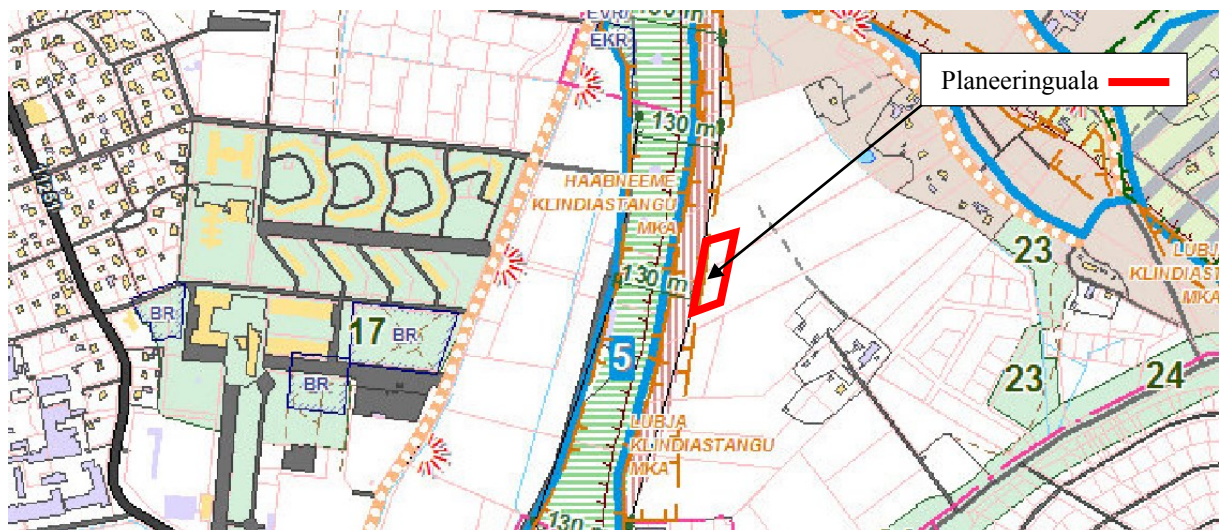
#### 4. Vastavus üldplaneeringule:

Detailplaneeringuga kavandatav vastab Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneeringule, mille kohaselt on piirkond reserveeritud väikeelamumaaks (üksik- ja ridaelamutele) ja kus üksikelamukrundi vähim lubatud suurus on 1 500 m<sup>2</sup>. Üldplaneeringus on planeeringuala tähistatud ridaelamumaana ja kehtiva detailplaneeringuga on planeeringualale lubatud ehitada kuni 12 ridaelamuboksi, kuid algatatava detailplaneeringuga vähendatakse elamisüksuste arvu, sealhulgas väheneb koormus keskkonnale ja see ei ole vastuolus kehtiva üldplaneeringu põhimõttega.



Detailplaneeringus arvestatakse üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ tingimusi, s.h piirkonna üksikelamukrundi minimaalset lubatud suurust, mis on 1 500 m<sup>2</sup>.

Detailplaneering ei ole vastuolus üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“. Planeeringualal ei paikne roheline võrgustiku elemente.



## 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 keskkonna- ja planeerimiseametile toimikuna ja CD-l. Kui topo-geodeetiline alusplaan ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.
- 5.2. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada üldplaneeringu teemaplaneeringutega „Miljöövärtuslikud hoonestusalad ja rohevõrgustik“ ja „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“. (leitav valla kodulehelt: [http://www.viimsivald.ee/public/ww\\_vana/Teemaplan\\_Seletuskiri.pdf](http://www.viimsivald.ee/public/ww_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf)) nõudeid. Detailplaneeringuga tagada hoonete kõrgetasemeline arhitektuurne kvaliteet ja esteetiline väljanägemine, samuti arvestada sobivust ümbritsevasse keskkonda.
- 5.3. Planeeringuala hõlmab Paevälja tee 2 (89001:010:3653) ja Paevälja tee 4 (89001:010:3655) kinnistuid.
- 5.4. Maa-alale on lubatud moodustada kolm üksikelamumaakrunti. Elamukrundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe kahekorruselise üksikelamu ja ühe ühekorruselise abihoone ehitamiseks.
- 5.5. Kruntide suurim lubatud täisehitus on kuni 20%, minimaalne lubatud uue krundi suurus on 1 500 m<sup>2</sup>. Uue üksikelamu suurim lubatud kõrgus võib olla kuni 8,5 meetrit ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist, abihoonetel kuni 5,0 meetrit. Hoonestusala kaugus naaberkrundi piiridest määrata minimaalselt 7,5 meetrit. Hoonestusala kauguse määramisel teedest arvestada naaberkrundil asuvate hoonete ehitusjooni.
- 5.6. Hoone arhitektuursete tingimuste määramisel lähtuda kontaktvööndisse kavandatud hoonestuse eripärast, naaberkrundidel asuvate hoonete kaugusest ja muudest krundi iseärasustest.
- 5.7. Juurdepääsud kruntidele kavandada Paelille teelt.
- 5.8. Parkimine lahendada krundisisiselt.
- 5.9. Lahendada sademevee ära juhtimine.
- 5.10. Vee- ja reoveekanaliseerimise lahendus planeerida vastavalt ÜVK arengukavale ja AS-i Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 5.11. Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgeenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada (ehituslikke) meetmeid radooni ruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks. Eeltoodud tingimusega arvestada ehitusprojekti koostamisel.
- 5.12. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt kontaktvööndi analüüs, tugiplaani, põhijoonis ja tehnoorkude joonis (M 1:500), haljastuse lahendus võib olla põhijoonisel.
- 5.13. Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paberandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis \*.dwg või \*.dgn, avalikustamiseks \*.pdf) ning kehtestamiseks minimaalselt kolmes eksemplaris paberandjal 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>.

5.15. Enne detailplaneeringu kehtestamist peab olema otsustatud detailplaneeringuga kavandatud juurdepääsutee, avaliku haljastuse ja tehnovõrkude rajamise kohustus ning nende omandikuuluvus.

#### **6. Vajalikud uuringud:**

- 6.1. Topo-geodeetiline uuring
- 6.2. Maapinna radoonisisalduse uuring

#### **7. Vajalikud koostöölastused:**

- 7.1. Põhja-Eesti Päästkeskus

#### **8. Kirjalikud seisukohad:**

- 8.1. Planeeringuala kinnisasja omanikud
- 8.2. Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

#### **9. Kaasatavad isikud:**

- 9.1. Planeeringuala kinnisasjade omanikud
- 9.2. Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad
- 9.3. Naaberkinnisasjade omanikud