

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

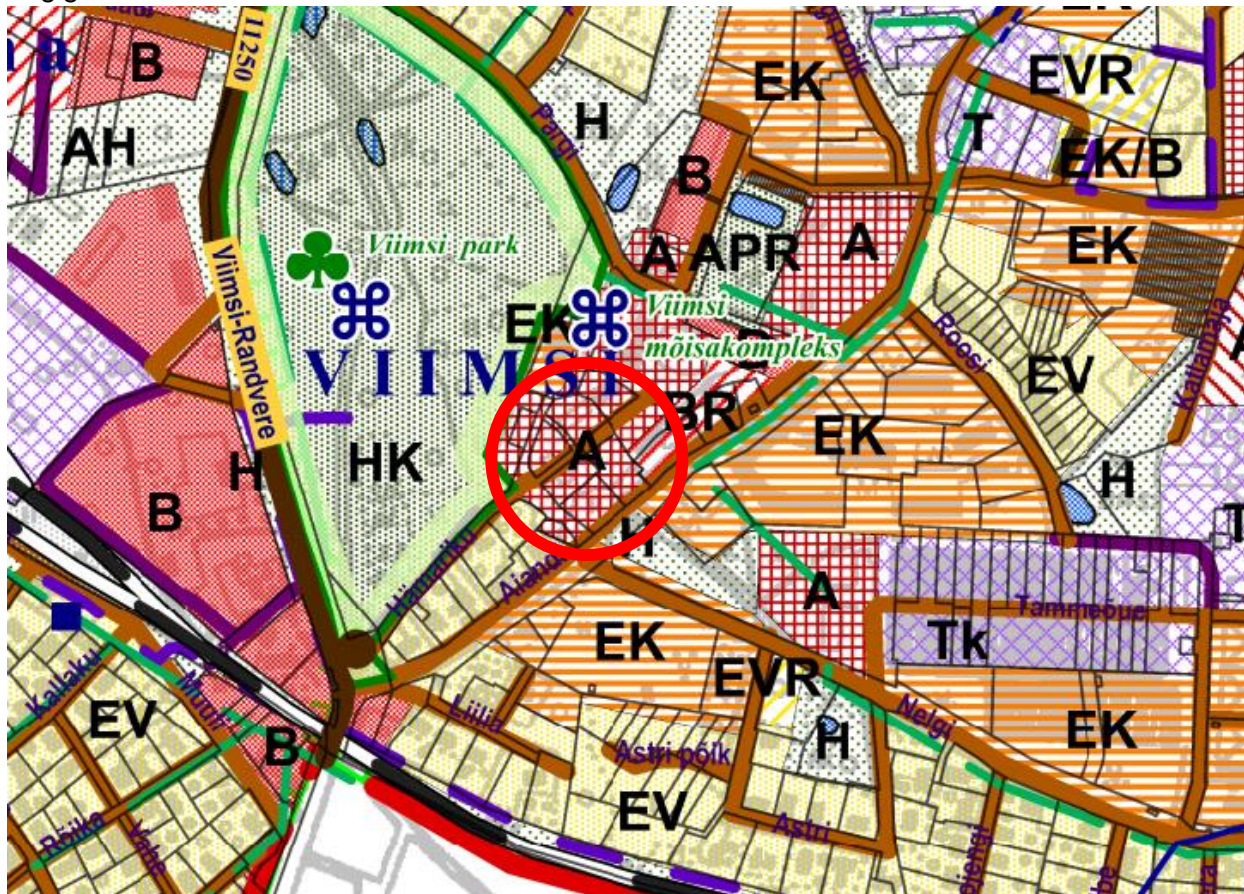
1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala suurus on ca 1,3 ha, mis paikneb Viimsi mõisa peahoone vahetus läheduses, mõisa pargi ja Aiandi tee vahelisel alal. Planeeringualale jäävad kinnistud Aiandi tee 9a, Aiandi tee 9b, Aiandi tee 11, Mõisniku tee 1, Mõisniku tee 2, Mõisniku tee 3, Videviku tee 1 ja osaliselt Hämariku tee. Ala piirneb Viimsi mõisapargi, Videviku tee 3, Mõisniku tee 5, Mõisa tee 1, Aiandi tee 13, Aiandi tee, Aiandi tee 9 ja Hämariku tee 8 kinnistutega.

Maapinna reljeef on ebaühtlane, maapind langeb tugevalt loode suunas – kõrguste vahe on ligi 8 m. Ala on valdavalt hoonestatud, kuid üsna halvas seisukorras ja jätab korratu mulje. Planeeritava alal kasvab ka kõrghaljastust.

Juurde pääseb avalikult kasutatavalt, valla omandis olevalt Hämariku teelt.

Planeeritava ala asukoht on tähistatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil punase ringiga.



2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus:

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2, 3, 7, 8 ja 10 lähtudes. Detailplaneeringu eesmärk on Viimsi keskuses asuva räämas piirkonna korrastamine tervikuna. Eesmärk on planeerida alale ühiskondlike ehitiste maa/ärimaa maakasutussihotstarbega

(osakaal 0-100%) krundid ja need hoonestada. Lahendada tuleb ala ruumiline terviklikkus, hoonestuse mahuline ja arhitektuurne sobivus olemasolevasse väga nõudlikku keskkonda (asukoht aleviku keskuses, mõisa ja mõisapargi vahetu lähedus) ning maastikuliselt põnevale, suurte kõrguste vahedega alale. Detailplaneeringuga lahendatakse ehitusõigus, juurdepääsud, parkimine, haljastus, tehnovõrkudega varustatus ja heakord.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks lähtuvalt planeerimisseaduse § 126 on: planeeringuala 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; ehitiste ehituslike tingimuste määramine; ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; haljastuse ja heakorrasuse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsiooni tingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmine ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine; arhitektuurivõistluse nõudega alade või juhtude määramine; eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine; vajadusel muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

4. Vastavus üldplaneeringule:

Planeeringualal on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt üldkasutatavate hoonete maa juhtotstarve.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe osaliseks muutmiseks ärimaaks.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt paikneb planeeritav ala miljöövärtuslikul alal, kus tuleb järgida teemaplaneeringu peatükis 3.1.2 määratud maakasutus- ja ehitustingimusi.



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. Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb jälgida, et geodeetiline alusplaan oleks kehtiv (vanusega kuni üks aasta) ja muudatused mõõdistatud. Mõõdistuse peab olema koostanud kutsetunnistust omav maamõõtja-geodeet (minimaalne tase 5) vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale korrale ja see peab olema Viimsi Vallavalitsusele üle antud kümne päeva jooksul töö valmimisest arvates. Töö esitada Viimsi Vallavalitsuse planeeringute osakonnale digitoimikuna ja see peab vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“. Kui topo-geodeetiline alusplaan ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.

5.2. Planeeritav ala hõlmab kinnistuid Aiandi tee 9a (89001:010:3534, tootmismaa 100%, 436 m², omanik AS Viimsi Vesi), Aiandi tee 9b (89001:001:1628, üldkasutatav maa 100%, 1746 m², riigiomand), Aiandi tee 11 (89001:010:3589, ärimaa 100%, 1976 m², eraomand), Mõisniku tee 1 (89001:010:3514, ühiskondlike ehitiste maa 100%, 1114 m², eraomand), Mõisniku tee 2 (89001:010:2227, ühiskondlike ehitiste maa 100%, 1230 m², eraomand), Mõisniku tee 3 (89001:010:2226, ühiskondlike ehitiste maa 100%, 1493 m², eraomand), Videviku tee 1 (89001:010:2152, tootmismaa 100%, 515 m², eraomand) ja osaliselt Hämariku tee (89001:010:3619, transpordimaa 100%, munitsipaalomand).

5.3. Kaaluda Mõisniku tee 5 (89001:010:2225, ühiskondlike ehitiste maa 100%, 1394 m², eraomand) kinnistu kaasamist detailplaneeringusse, kuivõrd see on ruumiliselt seotud planeeringualaga.

5.4. Planeeritav ala asub suures osas mälestiste (Viimsi mõisa peahoone, reg nr 2988, Viimsi mõisa moonakamaja, reg nr 2993, Viimsi mõisa park, reg nr 2989) kaitsevööndis, millega tuleb planeeringu koostamisel arvestada. Varasemalt on koostatud muinsuskaitse eritingimused: „Muinsuskaitse eritingimused Viimsi alevikus, Mõisa tee 3, 5, 7 ja 9 ning Aiandi tee 9a ja 11 kinnistute detailplaneeringu koostamiseks.“, AS Restor, mai 2016.

Kuna eritingimuste heakskiitmisest on möödunud enam kui 5 aastat (Muinsuskaitseameti kooskõlastus nr 27677, 15.06.2016), tuleb Muinsuskaitseametiga täpsustada, kas amet peab võimalikuks eritingimusi pikendada või on vajalik koostada uued.

5.5 Hoonete mahtude, kõrguse ja arhitektuurse välisilme määramisel sobitada kavandatav hoonestus ümbritsevaga, tagades vaadeldavuse, sealjuures kaugvaadete säilimise ja mälestiste nähtavuse. Lähtuda tuleb muinsuskaitse eritingimustest, mis määratlevad maksimaalse absoluutkõrguse põhimõttel: madalamad hooned mälestistele (peahoonele ja moonakamajale) lähemal, kõrgemad kaugemal. Kõrguste vahed planeeringuala maastikul annavad võimaluse kavandada hooned sissepääsudega erinevatelt tasanditelt.

5.6 Kuna planeeringuala paikneb vahetult Viimsi mõisa pargi servas ja park on ka looduskaitsealune objekt (alates 24.06.1960, registrikood KLO 01200582), kehtivad pargile looduskaitsealuse kohased kitsendused ning planeeringulahendusele on vajalik Keskkonnaameti kooskõlastus.

5.7 Detailplaneeringuga määrata kruntide haljastuse põhimõtteline lahendus.

Alale dendroloog Sulev Järve koostatud puittaimestiku hinnang pärineb aastast 2012 ning on ilmselgelt vananenud. Vajalik on koostada uus dendroloogiline hinnang.

5.8 Lahendada maa-ala teedevõrgustik, sealhulgas sõiduteede asukohad, kergliiklus- ja jalgteede sidumine pargi jalgteedega. Juurdepääs lahendada Aiandi teelt. Lahendada autode parkimine. Vajalik on koostöö Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonnaga.

5.9 Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgeenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks on tungivalt soovitatav enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada (ehituslikke) meetmeid radooni siseruumidesse imbumise tõkestamiseks. Detailplaneeringus määrata vastavad nõuded ehitusprojekti koostamisele.

5.10 Planeeringuala tehnovõrgud lahendada lähtuvalt tehnovõrkude valdajate tehnilistest tingimustest. Sademevee ja tänavavalgustuse tehnilised tingimused annab Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond.

5.11 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada kontaktvõõndi analüüs, tugiplaan, põhijoonis, illustreeritavad 3D joonised, tehnovõrkude joonis, liikluslahendus (M 1:500), haljastuse lahendus võib olla kajastatud põhijoonisel.

5.12 Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn ja avalikustamiseks *.pdf) ning kehtestamiseks minimaalselt kahes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema L-EST koordinaatsüsteemis, kõrgused EH-2000 süsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.

Kehtestamiseks esitatav detailplaneering peab vastama PLANK süsteemi (planeeringute andmekogu) esitamise nõuetele.

6. Vajalikud uuringud:

6.1 Topo-geodeetiline uuring

6.2 Dendroloogiline hinnang

6.3 Muinsuskaitse eritingimused

7. Vajalikud kooskõlastused:

7.1 Päästeamet

7.2 Keskkonnaamet

7.3 Muinsuskaitseamet

8. Kirjalikud seisukohad:

8.1 Planeeringuala kinnisasjade omanikud. Riigimaa planeerimise küsimuses on vajalik koostöö Maa-ametiga.

8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

9. Kaasatavad isikud:

9.1 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

9.2 Naaberkinnisasjade omanikud