

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi vald

5. mai 2021 nr 197

Metsakasti küla, kinnistu Osvaldi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb valla ettepanekust, suurendada Riiasöödi tee teemaa laiust ning ehitada kergliiklustee eraomandis olevale kinnistule Osvaldi. Selleks muudetakse osaliselt Viimsi Vallavolikogu 12.10.1999 otsusega nr 134 kehtestatud Metsakasti III katastriüksuse detailplaneeringut ning jagatakse loodusliku rohumaa krunt viieks krundiks. Detailplaneeringuga moodustatakse kaks teemaa krunti, üks loodusliku maa krunt ja kaks elamukrunti, millest üks on vaid ligikaudse suurusega 68 m² ja mis liidetakse naaberkrundiga Kesaniidu tee 14.

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on kaksikelamukrundi ehitusõiguse ja arhitektuursete ning ehituslike tingimuste määramine ühe kaksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks, vastavalt üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ sätestatule. Detailplaneeringuga lahendatakse planeeritavate kruntide juurdepääsud, liikluskorralduse põhimõtted, kruntide tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ja haljastus.

Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on väikeelamute maa (EV) ja looduslik rohumaa (AH), samuti on detailplaneering kooskõlas üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ määratud kaksikelamukrundi suuruse miinimumnõudega, mis antud asukohas on 1 800 m². Planeeritavale alale ei jää üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaseid rohevõrgustiku elemente.

Detailplaneeringuga lahendatakse planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11, 12, 17, 19 ja 20 nimetatud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel täiendada.

26.04.2021 sõlmiti planeeringuala kinnisasja omanikega leping detailplaneeringu avalikes huvides elluviimise kohta (registreeritud valla dokumendiregistris 27.04.2021 numbriga 2-10.1/270).

Kui 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 ja lähtudes vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 14.08.2019 protokoll nr 11 seisukohast:

1. Algatada detailplaneering Metsakasti külas, kinnistul Osvaldi (89001:010:0371), kinnistu jagamiseks ning kahe teemaa krundi (LT), ühe loodusliku maa krundi (HL), kahe kaksikelamukrundi (EPk) moodustamiseks, millest üks, ligikaudse pindalaga 68 m², liidetakse Kesaniidu tee 14 krundiga, teisele kaksikelamukrundile määratakse ehitusõigus ühe kaksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse juurdepääsud, liikluskorralduse põhimõtted, kruntide tehnovõrkudega varustamise põhimõtted, haljastuse põhimõtted ja planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11, 12, 17, 19 ja 20 sätestatud ülesanded.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 1.
3. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Illar Lemetti
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

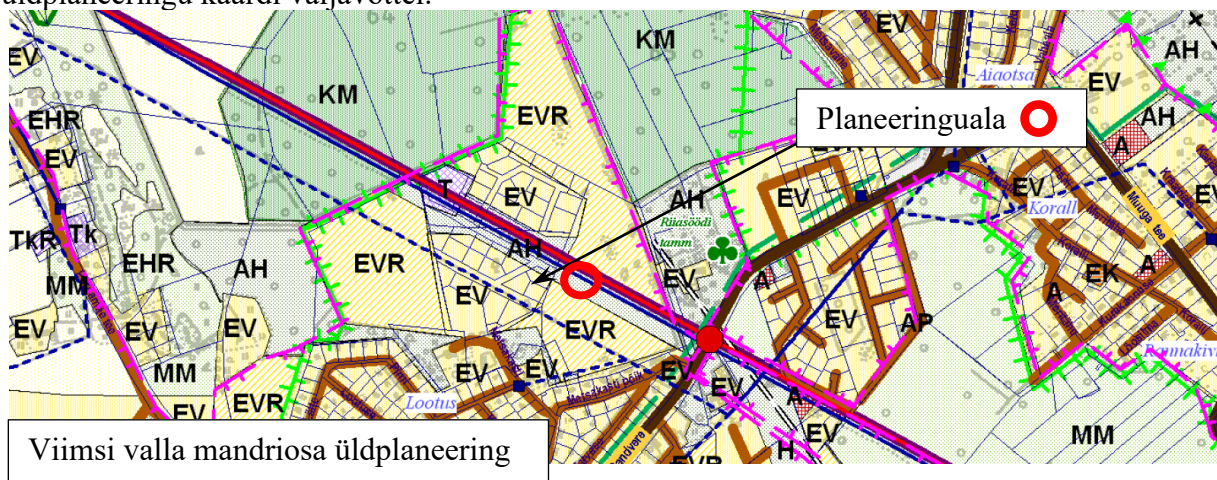
Helen Rives
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus

Planeeritava ala suurus on 5 935 m² ja see asub Metsakasti küla loodeosas, hõlmates maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata kinnistu Osvaldi (89001:010:0371). Kõrghaljastust esineb planeeringualal vähe (kasvavad üksikud puud), krunti läbib kõrgepinge õhuliin.

Planeeritav ala piirneb põhjast kinnistutega Kesaniidu tee 14 ja Kesaniidu tee 23, idast kinnistuga Jaanilille, lõunast Heinamaa teega ja läänest kinnistuga Lauri. Juurdepääs planeeringualale toimub Riiasöödi teelt. Planeeritava ala asukoht on tähistatud alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardi väljavõttel.



2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 124 lõike 2 kohaselt üldplaneeringu elluviimiseks. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu jagamine ning kahe tee ja tänavamaa krundi, kahe kaksikelamumaa krundi ja ühe loodusliku maa krundi moodustamine, ühele kaksikelamukrundile ehitusõiguse määramine ühe kaksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks, juurdepääsude ja parkimisalade lahendamiseks, haljastuse ja heakorra tingimuste määramiseks ja kruntide tehnovõrkudega varustamise põhimõtete lahendamiseks. Juurdepääsud moodustatavatele kruntidele lahendada avalikult kasutatavalt Heinamaa teelt.

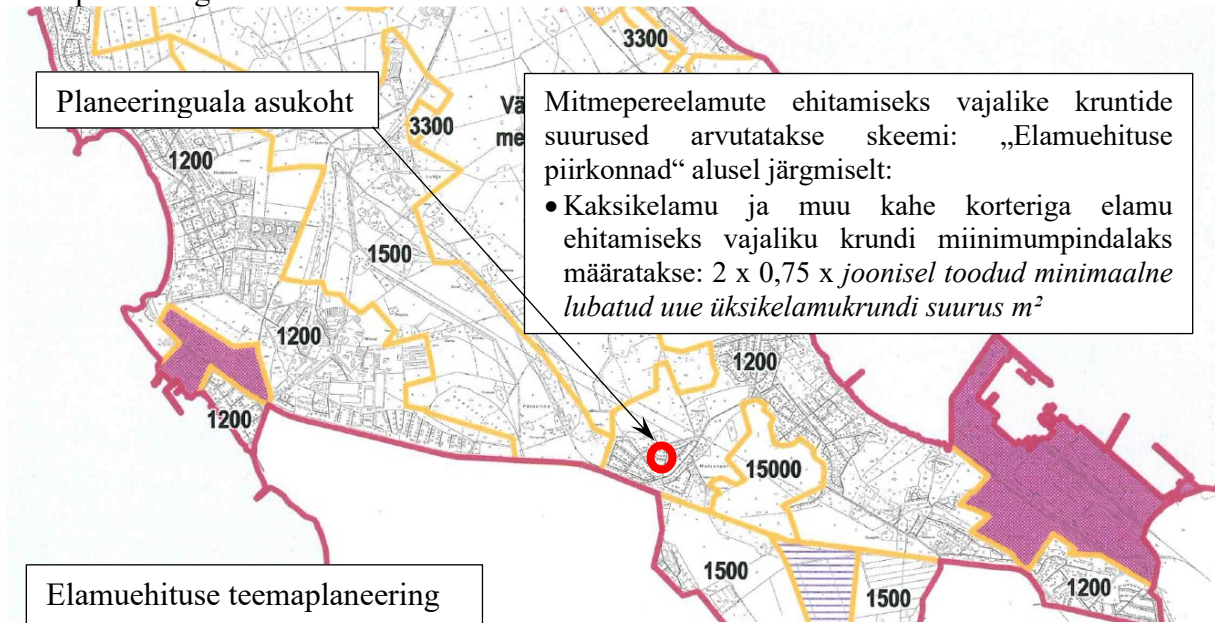
3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on kruntide moodustamine; hoonestusala määramine; 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 arhitektuursete 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; eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine; muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

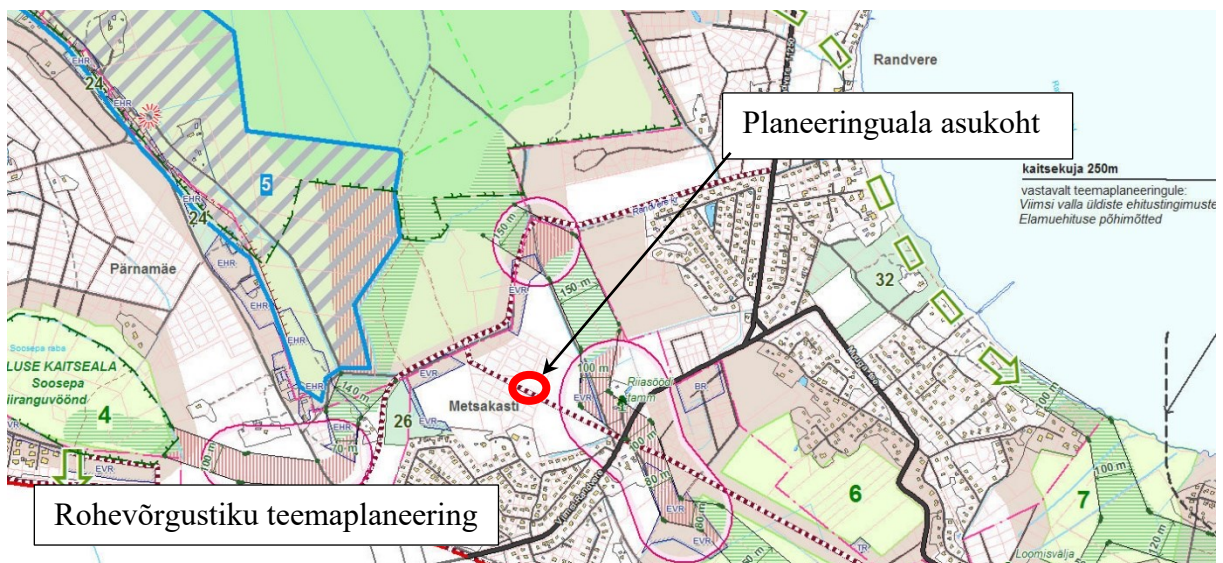
4. Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarvetele, mis on väikeelamute maa (EV) ja looduslik rohuma (AH).

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“, sh sättele, mille kohaselt peavad kõik elamud Viimsi vallas asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal. Kaksikelamukrundi miinimumsuurus antud asukohas on 1 800 m². Detailplaneeringu koostamisel tuleb tagada lahenduse vastavus ka muudele teemaplaneeringust tulenevatele nõuetele.



Planeeringualal ei esine üldplaneeringu teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljöväärtuslikud alad“ kohaseid rohevõrgustiku elemente.



5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks

5.1. Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui ühe aasta vanusele topogeodeetilisele alusplaanile, mõõdistada vähemalt 20 m 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 keskkonna- ja planeerimisosakonnale 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 kinnistut Osvaldi (89001:010:0371).
- 5.3. Planeerimisel arvestada Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ nõudeid.
- 5.4. Kaksikelamukrunte on planeeringualale lubatud moodustada kaks, neist üks, ligikaudse suurusega 68 m², ilma ehitusõigusega ja see liidetakse planeeringualaga piirneva kaksikelamukrundiga Kaseniidu tee 14. Teisele kaksikelamukrundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe kaksikelamu (H max = 8,5 m) ja kahe abihoone (H max = 5,0 m) ehitamiseks. Kaksikelamukrunsti vähim lubatud suurus on 1 800 m².
- 5.5. Hoonestusala määramisel arvestada elektriõhuliini (kõrgepingeliin Kallavere-Viimsi) kaitsevööndiga, kuhu põhihoonet mitte kavandada. Põhihoone kaugus naaberkrundi piirist on vähemalt 7,5 meetrit, abihooned võivad paikneda naaberkrundi piirist 4,0 meetri kaugusel või naabri kirjalikul nõusolekul ka lähemal.
- 5.6. Uute hoonete paigutamisel krundile arvestada naaberkruntidel asuvate hoonete kaugust krundi sõidutee poolsest piirist ja muudest krundi iseärasustest. Detailplaneeringuga tagada kavandatava hoone arhitektuurne kvaliteet ja sobivus olemasolevasse ehitatud ja looduslikku keskkonda. Detailplaneeringu koostamisel arvestada naaberkruntidel kehtivate detailplaneeringutega.
- 5.7. Juurdepääs planeeritavatele kaksikelamukruntidele näha ette Kesaniidu teelt.
- 5.8. Parkimine lahendada elamukrundi siseselt, lähtudes kehtivatest normatiividest.
- 5.9. Detailplaneeringuga määrata kruntide haljastuse põhimõtteline lahendus, väärtuslik kõrghaljastus kuulub säilitamisele.
- 5.10. Detailplaneeringus näha ette müra leevendavad meetmed hoone projekteerimisel.
- 5.11. Maapinna üldise kõrguse muutmine ei ole lubatud, vajadusel võib maapinda tõsta üksnes vähimal vajalikul määral vahetult hoonete alla jäävatel krundi osadel. Vajadusel esitada detailplaneeringu koosseisus vertikaalplaneerimise joonis.
- 5.12. Detailplaneeringuga määrata tingimused krundi piirdeaia asukohale, materjali(de)le ja tihedusele. Piire ei tohi olla läbipaistmatu, üldplaneeringu kohaselt on piirdeaia suurim lubatud kõrgus 1,5 meetrit.
- 5.13. 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.
- 5.14. Kavandatav tegevus ei tohi avaldada negatiivset mõju lähiümbruse elamualadele. Vajadusel määrata planeeringuga negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed.
- 5.15. Sademevee ärajuhtimine lahendada vastavalt Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna väljastatud tehnilistele tingimustele.

- 5.16. Vee ja reoveekanaliseerimise lahendus planeerida vastavalt ÜVK arengukavale ja AS-i Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 5.17. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada kontaktploandi analüüs, tugiplaan, põhijoonis, illustreeritavad 3D joonised, tehnovõrkude joonis, liikluslahendus (M 1:500), haljastuse lahendus võib olla kajastatud põhijoonisel.
- 5.18. Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn ja avalikustamiseks *.pdf) ning kehtestamiseks minimaalselt kolmes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema L-EST koordinaatsüsteemis, kõrgused EH-2000 süsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.
- 5.19. Detailplaneering peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ <https://planeerimine.ee/2020/04/valminud-on-planeeringu-jooniste-kihtide-vormistamise-juhend/>.
- 5.20. Planeeringu vormistamisel kasutada ruumilise planeerimise leppemärke (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Viimsi valla kodulehelt <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/planeeringute-leppemargid>.

6. Vajalikud uuringud

6.1 Topo-geodeetiline uuring

7. Vajalikud kooskõlastused

7.1 Päästeameti Põhja Päästkeskus

8. Kirjalikud seisukohad

8.1 Planeeringuala kinnisasja omanikud

8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

9. Kaasatavad isikud

9.1 Naaberkinnisasjade omanikud