

KORRALDUS

Viimsi

13. mai 2025 nr 208

Muuga külas, Lasketiiru tee 1 katastriüksuse
detailplaneeringu algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine

1. Detailplaneeringu ala, detailplaneeringu koostamise eesmärk ja ülesanne ning vastavus üldplaneeringule

25.03.2025 laekus dokumendiregistri VAAL kaudu taotlus nr DP-1429 detailplaneeringu algatamiseks Muuga külas, Lasketiiru tee 1 katastriüksusel (89001:010:1101, katastriüksuse suurus: 3 179 m², sihtotstarve: elamumaa 100%). Detailplaneeringu koostamise eesmärk on krundi ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks. Detailplaneeringuga muudetakse krundil kehtivat detailplaneeringut.

Lasketiiru tee 1 katastriüksusel kehtib Viimsi Vallavolikogu 15.01.2022 otsusega nr 11 kehtestatud „Muuga küla, Loomisvälja M/Ü 8901:010:5781 detailplaneering“, millega määrati krundi ehitusõigus ühe põhihoone (suvila) ja ühe abihoone ehitamiseks. Käesoleva detailplaneeringuga määratakse krundi ehitusõigus ühe põhihoone (üksikelamu) ja kahe abihoone ehitamiseks.

Lasketiiru tee 1 katastriüksus asub Muuga küla lääneosas Muuga tee ääres. Planeeringuala piirneb põhjast elamukruntidega Lasketiiru põik 1 (89001:010:1116) ja Lasketiiru põik 3 (89001:010:1118), idast Lasketiiru teega (89001:010:1099), lõunast Muuga teega (89001:010:2148) ja läänest Mündi teega (89001:001:1189). Planeeringuala on hoonestatud, krundil paikneb kahekorruseline elumaja ja 2 kasvuhoonet. Krundi lääneosa on kaetud kõrghaljastusega.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on krundi kasutamise sihtotstarbe määramine (üksikelamukrunt) ja ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks. Detailplaneeringuga määratakse mh hoonete arhitektuurilised, kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis sobituvad ümbritsevasse ehitatud keskkonda, moodustades naaberhoonetega ruumilise terviku. Detailplaneeringuga määratakse hoonestusalad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, teede paiknemine, liikluskorralduse põhimõtted, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning servituudi vajadusega alad. Detailplaneeringuga lahendatakse planeerimiseseaduse §-st 126 tulenevad asjakohased ülesanded.

Detailplaneering on üldplaneeringu kohane. Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus on Lasketiiru tee elamukvartal määratletud suvilate ja aiamajade maaks (ES). Tegelikult aga on tegemist väikeelamukvartaliga (EV), kus elanikud on elanud alaliselt alates selle rajamisest. Üldplaneeringus määratud juhtotstarve – suvilate ja aiamajade maa – tulenes lähiminekiviku oludest, eeskätt asjaolust, et Muuga sadamas

toimus toona aktiivne naftasaaduste transiit, mida peeti potentsiaalselt ohtlikuks inimeste tervisele ja varale. Tänapäeval sellist kütusetransiiti Muuga sadamas enam ei toimu ja see on asendunud peamiselt logistilise tegevusega, mis ei kujuta endast olulist ohtu piirkonna elukeskkonnale. Neid muutunud olusid on arvesse võetud ka Viimsi Vallavolikogu 15.02.2022 otsusega nr 9 algatatud uues Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringus, mille kohaselt käsitletakse tulevikus seniseid suvilapiirkondi väikeelamute aladena. Kohtupraktika kohaselt ei ole kohalikul omavalitsusel keelatud planeeringu kaalumisel võtta arvesse asjakohaseid mittesiduvaid dokumente, sh koostamisel oleva kõrgema astme planeeringu eesmärgid. Avalik haldus peab vältima vastuolulist tegutsemist. Kaalutusõiguse teostamisel ei tule arvestada üksnes õigusaktidega, vaid kõigi oluliste asjaoludega (Haldusmenetluse seadus § 4 lg 2) (vt riikohtu 20.03.2014 otsus kohtuasjas 3-3-1-87-13, p 12).

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ (edaspidi elamuehituse teemaplaneering). Elamuehituse teemaplaneeringu kohaselt on elamuid lubatud ehitada üksnes üldplaneeringu kohasele elamumaa juhtotstarbega alale. Ka suvilate ja aiamajade maa alaliik on üldplaneeringus elamumaa. Üksikelamukrundi minimaalne suurus planeeritava ala piirkonnas on 1 200 m². Detailplaneering peab arvestama ka teisi teemaplaneeringu nõudeid.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ (edaspidi rohevõrgustiku teemaplaneering) kohaselt ei jää Lasketiiru tee 1 krunt rohevõrgustiku alale, kuid piirneb idas rohevõrgustiku puhveralaga. Teemaplaneeringu ptk-s 2.2.1 sätestatu kohaselt tohib puhveralale uusehitisi lubada vastavalt erinõuetele, mis on toodud teemaplaneeringu ptk-s 2.2.2.4 „Maakasutus- ja ehitustingimused rohevõrgustiku puhveralal“. Detailplaneering ei sisalda vastuolu rohevõrgustiku teemaplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmiti detailplaneeringu tehnilise koostamise tellimise ja rahastamise üleandmise leping (registreeritud Viimsi valla dokumendihaldussüsteemis 05.05.2025 numbriga 2-15/104).

2. Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, kooskõlastuste vajadus ja detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava

1. Planeeringualasse kuulub Lasketiiru tee 1 katastriüksus (89001:010:1101; 3 179 m²; elamumaa 100%).
2. Planeerimisel arvestada üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ nõudeid (leitav: <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/uldplaneeringud/kehtestatud-uldplaneeringud>).
3. Elamukrundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks. Elamu suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 8,5 m ja abihoonetel 5,0 m. Asjakohasel juhul määrata hoonete suurim lubatud sügavus.
4. Abihooned võivad põhjendatud vajadusel paikneda naaberkrundi piirile lähemal kui 4,0 m, kuid sellisel juhul on nõutav naaberkrundi omaniku nõusolek. Abihooneid ei ole lubatud paigutada krundi kõrghaljastusega alale, et vältida kõrghaljastuse likvideerimise vajadust. Väärtuslik kõrghaljastus tuleb säilitada.

5. Hoonestustingimuste määramisel arvestada hoonete sobivust planeeringuala piirkonda, detailplaneeringuga peab olema tagatud hoonete kõrge arhitektuurne kvaliteet. Detailplaneeringuga määrata täpsustavad arhitektuurinõuded (materjalid, värv jmt).
6. Detailplaneeringuga määrata tingimused krundi piirdeaia asukohale, materjalidele ja tihedusele, väljaspoole krundipiiri on piirde paigaldamine keelatud. Piire ei tohi olla läbipaistmatu, üksikutes lõikudes (nt krundi nurkades ja/või värava kõrval), kui on arhitektuuriselt põhjendatud, võib piire olla aktsendina osaliselt ka kivist või betoonist. Elamuehituse teemaplaneeringust tulenevalt on piirdeaia suurim lubatud kõrgus 1,5 meetrit. Krundi lääneosas Mündi tee poolses servas olev kraavi nõlv peab jääma piirdeaia väljapoole. Detailplaneeringus käsitleda isikliku kasutusõiguse seadmist kraavi hooldamiseks.
7. Säilitada planeeritavale elamukrundile olemasolev juurdepääs, Muuga teelt ei ole lubatud uut juurdepääsu planeerida.
8. Parkimiskohad autodele planeerida elamukrundile, teemaale ei ole lubatud parkimist planeerida.
9. Detailplaneeringus näha ette müra leevendavad meetmed hoone projekteerimisel, arvestades Muuga tee liikluskoormusest põhjustatud häiringutega. Detailplaneeringus näha ette müra, saastet (tolm, heitgaasid jm) ja vibratsiooni leevendavad meetmed hoone projekteerimisel. Planeeringu joonisele kanda Muuga tee kaitsevöönd 30 m (Ehitusseadustik § 71 lg 2). Tee omanik (antud juhul Transpordiamet) võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada.
10. 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.
11. Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgeenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada meetmeid radooni hoonesse sisseimbumise tõkestamiseks. Käsitleda teemat detailplaneeringus.
12. Detailplaneeringus arvestada, et detailplaneeringu ala asub A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualas (AS DBT Muuga terminal, vt https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/paasteamet_ohtvesi). Käsitleda detailplaneeringus.
13. Kavandatav tegevus ei tohi avaldada negatiivset mõju lähiümbruse aladele. Vajadusel määrata planeeringuga negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed.

Tagamaks detailplaneeringu kõrge tehnilise kvaliteedi ja esitatud materjalide ühilduvuse erinevate andmekogudega, seatakse detailplaneeringu vormistamisele järgnevad nõuded:

14. Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 ajakohasele topo-geodeetilisele alusplaanile. Uuringu peab olema koostanud kutsetunnistust omav geodeet (minimaalne tase 5) ja vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“. Vastavalt määruse § 10 nõuetele peab uuringu tegija esitama digitaalse maa-ala plaani ning uuringu aruande tellijale ja 10 päeva jooksul uuringu valmimise päevast alates ehisregistri ja kohalikule omavalitsusele.

Uuring esitada Viimsi Vallavalitsuse geoarhiivi aadressil <https://geoveeb.viimsi.ee>. Kui topogeodeetiline uuring ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.

15. Detailplaneering koostada kooskõlas piirkonnas kehtivate asjakohaste üldplaneeringutega ja üldplaneeringu teemaplaneeringutega (leitavad valla kodulehelt: <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/uldplaneeringud/kehtestatud-uldplaneeringud>).
16. Detailplaneeringu koosseisus esitada ruumiline analüüs ja tuua välja planeeritava ala seosed naaberaladega.
17. Tehnovõrkude lahendused planeerida vastavalt tehnovõrkude valdajate väljastatud tehnilistele tingimustele. Enne detailplaneeringu kehtestamist taotleda ehitus- ja kommunaalosakonnalt tehnilised tingimused teede, tänavavalgustuse ja sademevee ärajuhtimise ehitusprojektide koostamiseks, taotluse saab esitada VAAL-keskkonnas: <https://vaal.viimsi.ee/map>.
18. Detailplaneering peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
19. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada vähemalt kontaktvööndi analüüs (M 1:2000), tugiplaani (M 1:500), põhijoonis haljastuse lahendusega (M 1:500), tehnovõrkude joonis liikluslahendusega (M 1:500) ja planeeringulahendust illustreerivad 3D vaated.
21. Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn, avalikustamiseks *.pdf). Detailplaneering esitada kehtestamiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja üleriigilisse planeeringute andmekogusse (PLANK) esitamiseks digitaalselt.
22. PLANK riiklikku andmekogusse esitamisel lähtuda täiendavalt järgnevatest nõuetest:
 - Vallale üle antava/sundvõõrandatava krundi (kruntide) moodustamisel märkida üleantav/võõrandatav krunt eraldi tingimusega. Ilma ehitusõigusega ja/või teise krundiga liidetav krunt (juhul kui see on planeeritud) tuleb samuti eraldi tingimusena ära märkida. Krundi juurde peab olema märgitud sihtotstarve.
 - Kui hoonestusala on põhihoonele ja abihoonele määratud erinev, siis tuleb nii kirjutada ja väljad õigesti täita.
 - Hoonestuskõrguse märkimisel esitada nii kõrgus maapinnast kui ka absoluutkõrgus.
 - Lisaks kohustuslikele kihtidele tuleb teha servituudivajaduse kiht ning juurdepääsu kiht tuleb teha juhul, kui sellest sõltub aadressi määramine.
 - Kõikidest joonistest tuleb esitada ka PDF-vormingus fail ja vormistus peab olema põhjalõuna suunaline (s.t õigepidi).
 - Dokumentidest on kohustuslik esitada kooskõlastuste koondtabel, seletuskiri peab olema koos tiitellehega.

- Kõik, mis detailplaneeringu kehtestamise ajal on käsitletav lisadena, tuleb PLANK-i ka lisadena kanda (PLANK-i kannab kohalik omavalitsus, kuid lisad, uuringud jm asjakohased materjalid koondab detailplaneeringu koostaja).

Detailplaneering kooskõlastada järgmiste riigiasutustega:

- Päästeamet Põhja päästekeskus (VV 17.12.2015 määrus nr 133, § 3 p 10)
- Terviseamet (VV 17.12.2015 määrus nr 133, § 3 p 12)
- Transpordiamet (VV 17.12.2015 määrus nr 133, § 3 p 14)

Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

Ajakava on orienteeruv ja sõltub detailplaneeringu koostaja, kooskõlastajate ja koostöö tegijate tegevusest ning muudest objektiivsetest asjaoludest. Ajakavas toodud tähtajad (arvestatud kuudes) kajastavad ajaperioodi, mis kulub vastavaks etapiks alates detailplaneeringu algatamise otsuse teatavaks tegemisest detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule.

- Detailplaneeringu eskiislahenduse esitamine vallale seisukoha andmiseks – 6 kuud;
- Valla seisukoha andmine detailplaneeringu eskiislahenduse kohta – 9 kuud;
- Valla poolt esitatud märkuste alusel täiendatud eskiislahenduse esitamine vallale läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks – 12 kuud;
- Kooskõlastuste ja arvamuste küsimine riigiasutustelt ja tehnovõrkude valdajatelt – 15 kuud;
- Detailplaneeringu vastuvõtmine – 18 kuud;
- Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja vajadusel avaliku arutelu läbiviimine – 22 kuud;
- Detailplaneeringu esitamine kehtestamiseks – 25 kuud.

Arvestades, et detailplaneering on üldplaneeringu kohane, otsustab detailplaneeringu algatamise Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisseaduse tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 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 lõike 1 punktist 1 ja § 128 lõikest 1 ning lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku taotlusest:

1. Algatada detailplaneering Muuga külas, Lasketiiru tee 1 katastriüksusel (89001:010:1101), krundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks.
2. Detailplaneeringu koostamisel lahendada PlanS § 126 lõikes 1 nimetatud asjakohased ülesanded.
3. Kaasata detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada, sh olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad ning naaberkinnisasjade omanikud.
4. Detailplaneeringu algatamisest teavitada PlanS § 128 lõigete 6, 7 ja 8 kohaselt.
5. Detailplaneeringu koostamisel koostada topo-geodeetiline uuring ja dendroloogiline uuring.

6. Viimsi Vallavalitsusel sõlmida enne detailplaneeringu kehtestamist detailplaneeringust huvitatud isikuga PlanS § 131 kohane haldusleping detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamise või väljaehitamisega seotud kulude täieliku või osalise kandmise kohta.

7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

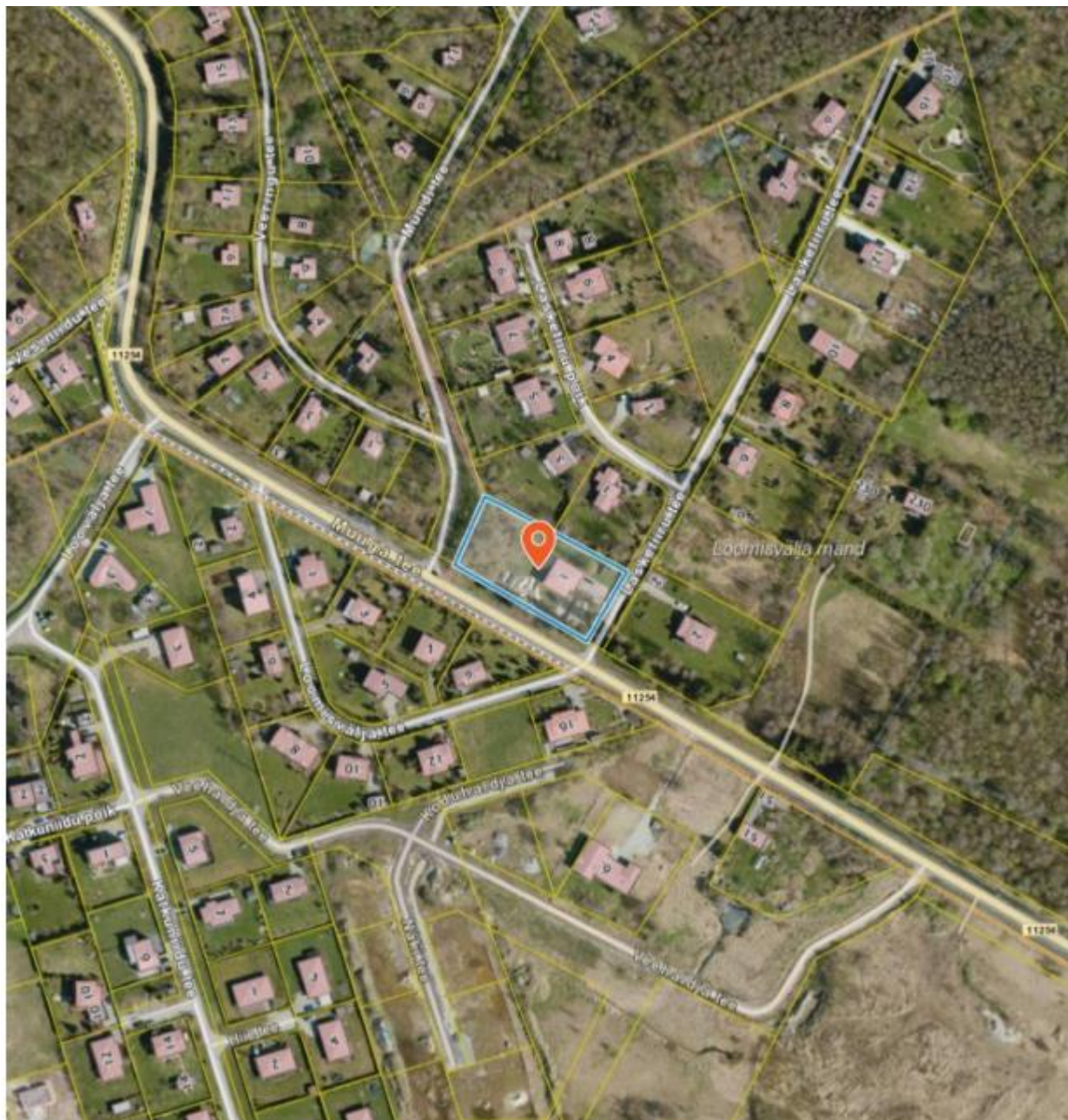
Illar Lemetti
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Merit Renlund
vallasekretär

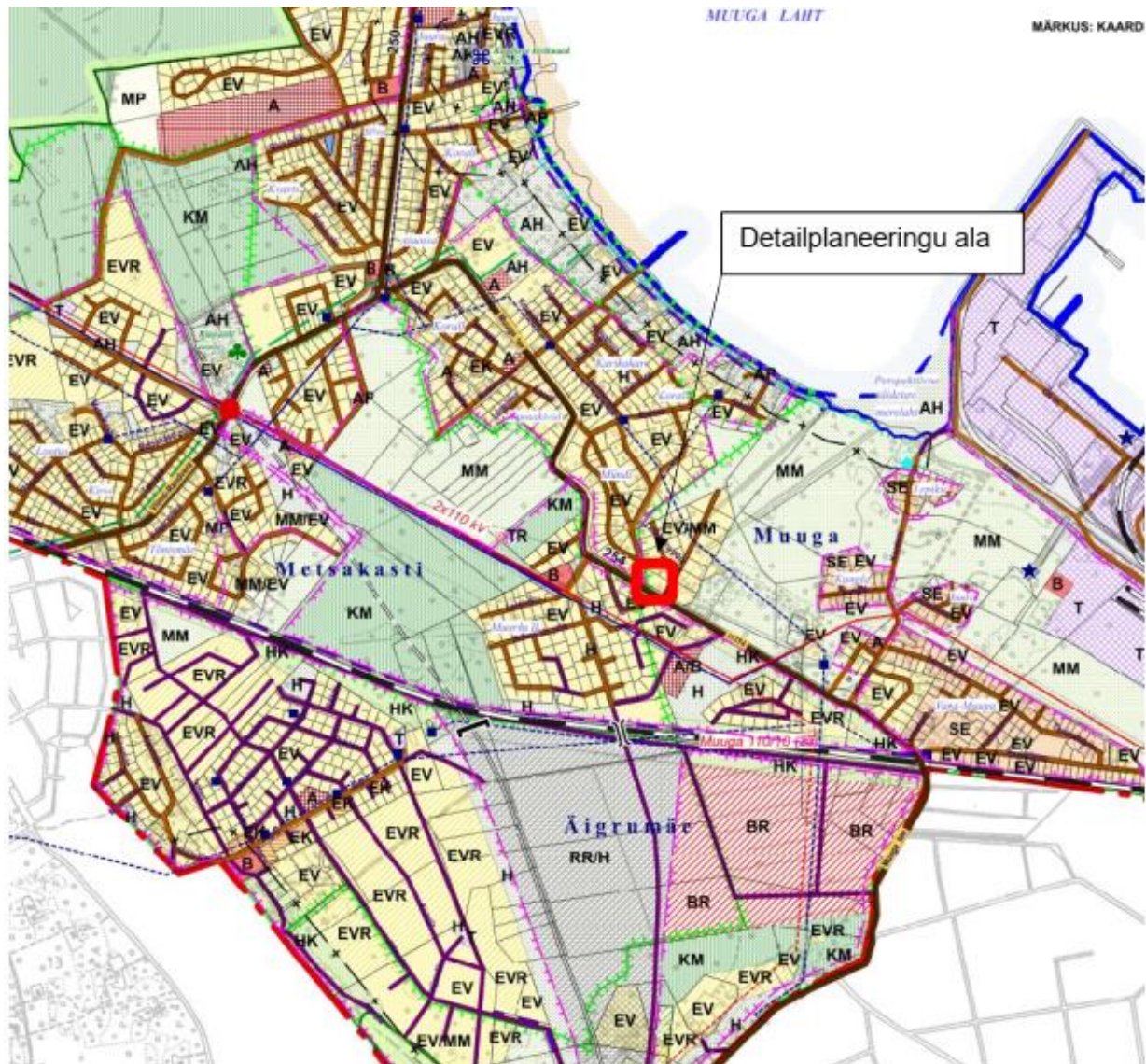
Planeeringuala asukoht ja piirid

Muuga küla, Lasketiiru tee 1 katastriüksus



Aluskaart: Maa- ja Ruumiameti ortofoto 02.05.2025

Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust



**Väljavõte üldplaneeringu teemaplaneeringust „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste
määrmaine. Elamuehituse põhimõtted“**

