



VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

8. juuni 2022 nr 240

Pringi külas, kinnistute Rannavälja tee 2, Aasranna, Tüüri ja osaliselt Rannavälja tee detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneering koostatakse eesmärgiga muuta planeeringuala kruntide piire ja moodustada krundid, mille maakasutuse sihtotstarbed vastavad Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohastele maakasutuse juhtotstarvetele. Detailplaneeringuga moodustatakse üks ärimaa krunt, kaks üksikelamumaa krunti, millest üks on ehitusõiguseta, ning üks teemaa krunt. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ärikrundile ühe ärihoone ehitamiseks ja ühele elamukrundile ühe üksikelamu ja abihoone ehitamiseks. Teisele elamumaa sihtotstarbega krundile, mille suurus jääb eeldatavalt alla 200 m², ehitusõigust ei määrata, sest krunt planeeritakse naaberelamukrundiga liitmiseks.

Detailplaneering on üldplaneeringu kohane, detailplaneeringu eesmärk ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringutega „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ ja „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“. Planeeritav ala asub tihehoonestusalal, kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering.

Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11, 12, 17 ja 20 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude selgumisel 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.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmiti 03.06.2022 kokkulepe detailplaneeringu tehnilise koostamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks (registreeritud valla majanduslepingute registris 06.06.2022 numbriga 2-10.1/283).

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 4 ja lõikest 2, § 128 lõikest 1 ja lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku Ebbe Käo avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris 03.02.2022 numbriga 10-10/705):

1. Algatada detailplaneering Pringi külas, kinnistutel Rannavälja tee 2 (89002:002:0015), Aasranna (89002:002:0011), Tüüri (89002:002:1352) ja osaliselt Rannavälja tee (89001:001:0302), planeeringualale kahe üksikelamumaa krundi, ühe ärimaa krundi ning ühe tee ja tänavamaa krundi planeerimiseks. Ärimaa krundile määratakse ehitusõigus ühe ärihoone

ehitamiseks ning elamukrundile, mille suurus arvestab üldplaneeringu nõudeid, määratakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks. Teisele elamukrundile, mille suurus jääb alla 200 m², ehitusõigust ei määrata. Detailplaneeringuga lahendatakse sidus teedevõrgustik, ühendamiseks Rannaveere tee ja Rannavälja tee, sh määratakse kergliiklustee asukoht. Ühtlasi lahendatakse planeeringuala kruntidele juurdepääsud, liikluskorralduse põhimõtted, kruntide tehnovõrkudega varustamise põhimõtted, haljastuse ja heakorra põhimõtted ning muud ülesanded, vastavalt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11, 12, 17 ja 20 sätestatule.

2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 1.

3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Leevi Laever
vallasekretär

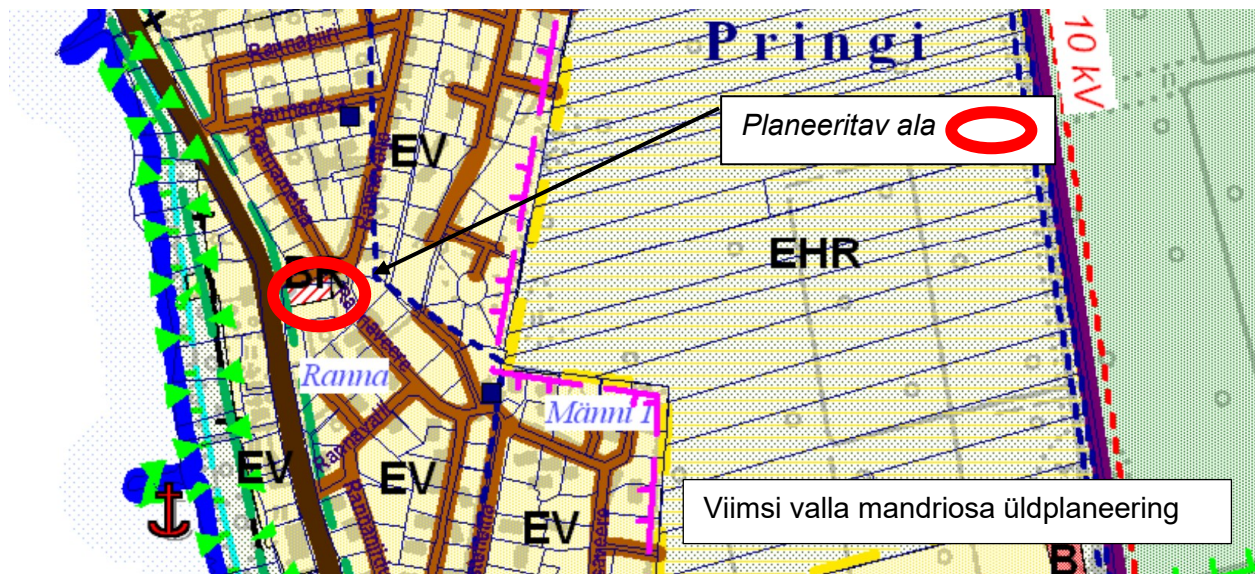
LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala ligikaudne suurus on 4,1 ha ja see asub Pringi küla keskosa lääneservas. Planeeringualasse on hõlmatud kinnistud Rannavälja tee 2 (89002:002:0015), Aasranna (89002:002:0011), Tüüri (89002:002:1352) ja osaliselt Rannavälja tee (89001:001:0302).

Planeeringuala piirneb läänest teemaa kinnistuga 11251 Viimsi-Rohuneeme tee (89001:024:0005), põhjast teemaa kinnistuga Rannavälja tee (89001:001:0302), idast elamukruntidega Rannavälja tee 6 (89002:002:0910), Rannavälja tee 4 (89002:002:0560) ja Rannaveere tee 4 (89002:002:0110) ning lõunast elamukrundiga Rannaveere tee 5 (89002:002:0240) ning teemaa kinnistuga Rannaveere tee (89002:002:0028).

Planeeringuala põhjaosas asub ärihoone, lõunaosas naaberelamukrunti teenindav parkla, planeeringuala läbivad madalpinge elektriõhuliin ja sideliin. Valdav osa alast on üksikute puudegruppidega rohumaa, Aasranna kinnistul hooneid ei ole. Planeeritava ala asukoht on määratud alloleval üldplaneeringu kaardil piiritletuna punase kontuuriga:



BR – äri reservmaa

EV – väikeelamute maa

2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ühe ehitusõigusega ärimaa krundi ja üksikelamukrundi ning ühe ehitusõigusega elamukrundi (või teemaa krundi) planeerimine ning kokkuleppe saavutamisel Rannaveere tee osale krundi moodustamine. Detailplaneeringuga kujundatakse koos haljastuse- ja toimiva teedevõrgustikuga kvartali arhitektuurne ja funktsionaalne tervik. Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobitades loovad naaberkinnistutega ruumilise

terviklahenduse. Detailplaneeringuga määratakse hoonestusalad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning servituudivajadusega alad.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritaval maa-alal kruntide moodustamine, krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmine ja eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine ning muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

4. Vastavus üldplaneeringule:

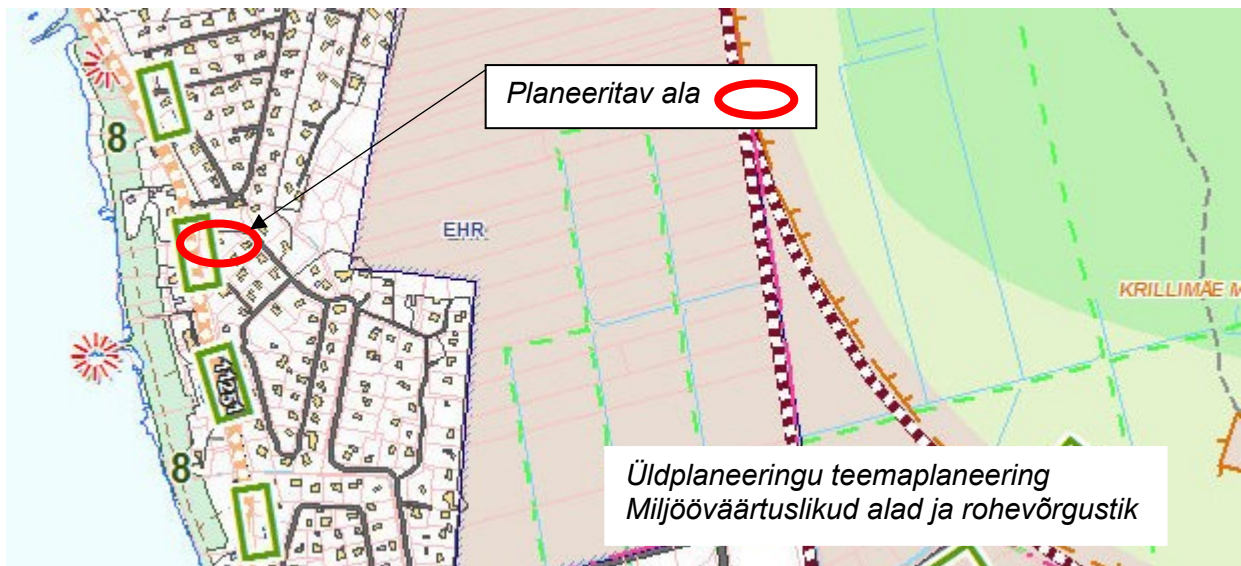
Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasetele maakasutuse juhtotstarvetele, planeeringuala maakasutuse juhtotstarbed on äri- ja büroohoonete reservmaa (BR) ja väikeelamute maa (EV).

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“, teemaplaneeringu kohaselt on üksikelamukrundi vähim lubatud suurus 1 200 m².



Detailplaneering arvestab teemaplaneeringut „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.“. Teemaplaneeringu kohaselt läbib planeeringuala lääneosa rohevõrgustiku koridori arengusuund, mille loomise vajadusega tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada.

Rohevõrgustiku koridori arengusuuna aladel tuleb detailplaneeringuga kavandada suuremad kinnistud ja hõredam hoonestus. Kui planeeritavate kruntide minimaalne suurus määratakse detailplaneeringuga 1 500 m² ja hoonete arv krundil ei ületa kaht hoonet, arvestab vald, et detailplaneering on teemaplaneeringu tingimustega kooskõlas.



5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

- 5.1. Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui ühe 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 keskkonna- ja planeerimisosakonnale digitoimikuna ja see peab vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilise uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“. Kui topo-geodeetiline alusplaan ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.
- 5.2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringute „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ ja „Miljöväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ nõudeid (leitavad valla kodulehelt
<https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/uldplaneeringud/kehtestatud-uldplaneeringud>).
- 5.3. Planeeringualasse kuuluvad järgmised kinnistud: Rannavälja tee 2 (89002:002:0015), Aasranna (89002:002:0011), Tüüri (89002:002:1352) ja osaliselt Rannavälja tee (89001:001:0302).
- 5.4. Planeeringualale on lubatud moodustada kaks ehitusõigusega krunti – üks ärimaa sihtotstarbega krunt ja üks elamumaa sihtotstarbega krunt, vastavalt katastriüksuse liigile.
- 5.5. Üldplaneeringu kohasele perspektiivse ärimaa juhtotstarbega maa-alale on lubatud moodustada kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK), kontori- ja büroohoone maa (ÄB), väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV) ja/või majutushoone maa (ÄM) kasutamise sihtotstarbega krunt, vastavalt detailplaneeringu liigile. Kuni 45% krundi kasutamise sihtotstarbest on lubatud määrata soovi korral üksikelamu maaks (EV).

- 5.6. Väikeelamute maa juhtotstarbega maa-alale on lubatud moodustada üks üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krunt (katastris elamumaa), krundi vähim lubatud suurus on 1 500 m², lähtudes asjaolust, et planeeritavat ala läbib rohevõrgustiku koridori arengusuund, kus on nõutud suuremad krundid.
- 5.7. Planeeringuala lõunaosas on lubatud kruntide piiride muutmine, lähtudes naabrite vahelisest kokkuleppesest omandite võõrandamisel. Valla omandis olevale kinnistule Rannavälja tee rajatud piirdeaed tuleb likvideerida.
- 5.8. Ehitusõigusega kruntide hoonestusala määrata kruntide idapoolsele alale, rohevõrgustiku koridori arengusuunale hoonestusala mitte kavandada.
- 5.9. Kruntidele on lubatud määrata ehitusõigus ühe põhihoone (üksikelamu / ärihoone) ja ühe abihoone ehitamiseks. Põhihoonete suurim lubatud korruselisus on kaks, suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest on 8,5 meetrit. Ehitusõiguse määramisel tuleb arvestada Elamuehituse teemaplaneeringu nõudeid ja hoonete sobivust planeeritava ala kontaktvööndis asuva hoonestusega.
- 5.10. Põhihoone hoonestusala kaugus naaberkrundi piirist on vähemalt 7,5 meetrit, abihoone võib paikneda krundipiirile lähemal.
- 5.11. Juurdepääs lõunapoolsele krundile lahendada mahasõiduga Rannaveere teelt. Kuivõrd sõidukite jaoks on tegu tupikteega, tuleb detailplaneeringuga tagada nõuetekohane ümberpööramisala.
- 5.12. Detailplaneeringuga määrata nõuded piirete ehitamiseks (materjalid ja arhitektuurne lahendus), piirded peavad olema läbipaistvad, üksikutes lõikudes (nt krundi nurkades ja/või värava kõrval), kui on arhitektuurselt põhjendatud, võib piire olla aktsendina osaliselt ka kivist või betoonist. Piirde suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit.
- 5.13. Parkimine lahendada omal krundil, valla teemaal ei ole parkimine lubatud.
- 5.14. Detailplaneeringuga määrata haljastuse põhimõtteline lahendus, rohevõrgustiku arengusuuna alal kõrghaljastuse likvideerimine ei ole lubatud (v.a haiged puud). Elurikkuse suurendamiseks näha ette täiendava kõrghaljastuse istutamine või valikuliselt muud rohetegeid (sh tiik, püsiv toitumiskoht talvituvatele lindudele, haljaskatus, rikkalik taimevalik erinevatele linnu-, putuka- ja liblikaliikidele jmt).
- 5.15. Detailplaneeringuga lahendada sademevee ärajuhtimine. Sademevee lahenduse kavandamisel arvestada olemasolevate sademevee ärajuhtimiseks mõeldud kraavide kõrgust ning pinnavee üldist kõrgust maapinnas. Detailplaneeringuga vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele. Kasutada säästlikke sademeveelahendusi, sademevee ärajuhtimise lahendamiseks taotleda valla ehitus- ja kommunaalosakonnalt tehnilised tingimused.
- 5.16. Veevarustus on lubatud lahendada ühistu puurkaevu baasil, vastavalt MTÜ Ranna juhatuse liikme Aivar Vaariku 8.03.2022 kirjale (registreeritud valla dokumendiregistris 06.04.2022 numbriga 10-10/1708), reoveekanaliseerimise lahendus planeerida vastavalt ÜVK arengukavale ja AS-i Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 5.17. Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgeenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne hoonete projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja

vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni hoonesse sisseimbumise tõkestamiseks (teemat käsitleda detailplaneeringus).

- 5.18. Detailplaneeringus arvestada Rohuneeme tee liikluskoormusest põhjustatud häiringutega ning näha ette müra, saastet (tolm, heitgaasid jm) ning vibratsiooni leevendavad meetmed hoone projekteerimisel.
- 5.19. Kavandatav tegevus ei tohi avaldada negatiivset mõju lähiümbruse aladele. Vajadusel määrata detailplaneeringuga negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed.
- 5.20. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada kontaktvööndi analüüs (M 1:1000), tugiplaan, põhijoonis koos haljastuse lahendusega, tehnovõrkude joonis, kruntimise skeem ja liikluskorralduse skeem (M 1:500). Detailplaneeringu koosseisus esitada vähemalt üks detailplaneeringu ala ruumilist lahendust illustreeriv 3D joonis.
- 5.21. 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.
- 5.22. Detailplaneering peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ <https://planeerimine.ee/juhendid-ja-uuringud/kihtide-vormistamise-juhend/>.
- 5.23. Planeeringu vormistamisel kasutada ruumilise planeerimise leppemärke (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Viimsi valla kodulehelt https://www.viimsivald.ee/sites/default/files/dp_leppemargid.pdf.

6. Vajalikud uuringud:

- 6.1 Topo-geodeetiline uuring
- 6.2 Dendroloogiline uuring

7. Vajalikud kooskõlastused:

- 7.1 Päästeamet
- 7.2 Transpordiamet

8. Kirjalikud seisukohad:

- 8.1 Planeeringuala kinnisasjade omanikud
- 8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

9. Kaasatavad isikud:

- 9.1 Naaberkinnisasjade omanikud
- 9.2 MTÜ Ranna