

# VIIMSI VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Viimsi

13. mai 2020 nr 281

Pärnamäe küla, Linnase tee 28 kinnistu  
detailplaneeringu algatamine ja  
lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik, Linnase tee 28 kinnistu omanik esitas Viimsi Vallavalitsusele sooviavalduse ja taotluse (vastavalt 20.01.2020 ja 18.02.2020, registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/335 ja 10-10/902) Linnase tee 28 kinnistul detailplaneeringu algatamiseks, eesmärgiga jagada kinnistu elamukruntideks ning määrata kruntidele ehitusõigus. Huvitatud isik avaldas soovi planeerida alale üksikelamu- ja kaksikelamukrundid.

Soovitatav maakasutuse sihtotstarve on kooskõlas Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbega, mis Linnase tee 28 kinnistul on väikeelamute maa.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu järgselt paikneb planeeringuala tiheasustusosalal, kus ehitusõiguse määramisel on detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, mille kohaselt planeeritav ala rohevõrgustikku ei kuulu.

Linnase tee 28 kinnistu omanike ja Viimsi Vallavalitsuse vahel sõlmiti 28.04.2020 leping „Kokkulepe detailplaneeringu tehnilise koostamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks“ (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 2-10.1/258).

Arvestades, et detailplaneering on üldplaneeringukohane, otsustab detailplaneeringu algatamise Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punkti 2 kohaselt vallavalitsus.

Arvestades eeltoodut ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 124 lõikest 10 ja § 128 lõikest 1, vallavolikogu määruse „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktist 2 ning arvestades detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku taotlust:

1. Algatada detailplaneering Pärnamäe küla, Linnase tee 28 kinnistu elamukruntideks jagamiseks ja ehitusõiguse määramiseks.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 1.
3. Viimsi Vallavalitsuse keskkonna- ja planeerimisosakonnal avaldada korraldus ajalehtedes, mille Viimsi vald on määranud ametlike teadete avaldamise kohaks, Ametlikes Teadaannetes ja valla kodulehel.
4. 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.

5. Korralduse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda Viimsi Vallavalitsuses.
6. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Illar Lemetti  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Helen Rives  
vallasekretär

## LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Detailplaneeringu alasse kuulub Linnase tee 28 kinnistu (katastritunnus 89001:010:2307, pindala 10967 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve elumumaa 100%).

Planeeritav ala piirneb põhjas Vehema teega, idas Kesk-Kaare teega, lõunas elamukruntide ja Linnase teega ning läänes elamukruntidega. Vehema ja Kesk-Kaare tee äärsed hooned Linnase tee 28 kinnistu vastas on üksikelamud, planeeritava kinnistu kõrval lõunaküljel on üksikelamud ja kaksikelamu, planeeritava kinnistu kõrval lääneküljel on ridaelamud. Linnase tee 28 on võimalik juurde pääseda kolmelt küljelt: Vehema teelt, Kesk-Kaare teelt ja Linnase teelt.

Kinnistu on hoonestatud: sellel paikneb halvas seisukorras olev väikeelamu. Maja lähedal kasvab puid ja põõsaid, kuid valdavalt on kinnistu lage.

Planeeritav Linnase tee 28 kinnistu.



Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust. Planeeritav ala on ümbritsetud punase joonega.





*EV – väikeelamute maa  
sinine punktiirjoon – 110 kv kaabelliin*

## **2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk:**

Planeeringualal kehtib "Pärnamäe küla, Soosepa tee, Vehema tee, Pärnamäe tee ja Lageda tee vahelise ala detailplaneering" (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 10.02.2004 otsusega nr 24), millega planeeriti elamukruntideks ca 18 ha maa-ala, sealhulgas moodustati elamumaa sihtotstarbega Linnase tee 28 krunt (jagati endisest Männiku II kinnistust).

Huvitatud isik - kinnistu omanik avaldas soovi jagada Linnase tee 28 üksikelamu- ja kaksikelamukruntideks. Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjon nõustus 26.02.2020 koosoleku protokollis detailplaneeringu algatamisega üldplaneeringukohasena.

Algatatava detailplaneeringu koostamise eesmärk on Linnase tee 28 kinnistu kruntideks jagamine ja ehitusõiguse määramine elamute püstitamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse kruntimine, ehitusõigus, juurdepääsud, parkimine, haljastus, heakord ja tehnovõrkudega varustatus.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu järgselt paikneb planeeringuala tiheasustusosalal, kus ehitusõiguse määramisel on detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

Viimsi Vallavalitsus tellis 2006. a arheoloog Mauri Kiudsoolt arheoloogilised eeluuringud, mis hõlmasid territooriumi kahel pool Pärnamäe teed (Mäealuse teest Soosepa rabani). Uuringute eesmärk oli info andmine arendustegevuse planeerimiseks; loodeti leida uusi arheoloogilisi muistiseid, samuti varem avastatud, kuid nüüdseks lõhutud/kadunud potentsiaalseid arheoloogiamälestisi, viimaste seas Linnase tee 28 kinnistul või selle vahetus läheduses asunud kivilalme. Planeeringuala vahetus läheduses võis olla ligi 2000 aasta vanune matmispaik, nn „Rootsi kuninga haud“. Kultuurimälestiste riiklikus registris seda arheoloogiamälestisena arvel ei ole.

Lähtudes eelpooltoodust küsis Viimsi Vallavalitsus Muinsuskaitseametilt seisukohta. Muinsuskaitseamet vastas järgnevalt (5.05.2020 kiri nr 5.1-17/403-1):

1. Mauri Kiudsoo 2006. aasta uuringute põhjal koostatud eksperdihinnang „Arheoloogilised eeluuringud Harjumaal, Viimsi vallas“ kirjeldab, et 1960. aastate lõpus lõhutud kivikalme „Rootsi kuninga haud“ põhi võib asuda kas Linnase tee 28, Kesk-Kaare tee 69 kinnistul või tänapäeva Kesk-Kaare tee all. Kalme põhja täpne asukoht ei ole selge.
2. Toetudes Mauri Kiudsoo hinnangule, tuleks detailplaneeringu koostamise faasis Linnase tee 28 kinnistule planeeritavatel hoonestusaladel, mis jäävad 2006. aasta eeluuringute põhjal koostatud eksperdihinnangu järgi „Rootsi kuninga haua“ võimalikku piirkonda Linnase tee 28 kinnistul ja sellest kagu poole, kus kalme võiks asuda tee all või Kesk-Kaare tee 69 kinnistul, tagada põhjalikuma, hoonestuse-eelse arheoloogilise eeluuringu läbiviimine.
3. Eeluuringu tulemuste põhjal on võimalik paremini hinnata, kas kivikalme kultuurkiht ulatub hoonestuse jaoks plaanitud alale ja kas või kui mahukaid arheoloogilisi uuringuid on edasisel ehitusel vaja läbi viia. Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vastava pädevusega isik või ettevõtja (muinsuskaitseeadus, edaspidi MuKS § 46-47, § 68 lg 2 p 3, § 69-70).
4. Muinsuskaitseameti määratud uuringud on juriidilisele isikule hüvitatavad 50 % ulatuses (1500 euro piires).
5. Kaevetöödel tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurkihi ilmsikstuleku võimalusega nii mälestisel, selle kaitsevööndis kui ka väljaspool mälestise ja selle kaitsevööndi ala. Muinsuskaitseeadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

### **3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:**

Detailplaneeringu koostamise ülesanded 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; 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; servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine; muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

### **4. Vastavus üldplaneeringule:**

Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on Linnase tee 28 kinnistul väikeelamute maa.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ (edaspidi elamuehituse teemaplaneering) eluhoone valiku tingimustele, mille kohaselt peavad kõik elamud Viimsi vallas paiknema üldplaneeringuga määratud elamumaal.

Elamuehituse teemaplaneeringu kohaselt on väikeelamumaa üksikelamu ehitamiseks eraldatud maa, millel lisaks võib olla abihooneid, garaaže, suvilaid ja aiamaaju või aianduskrunte. Erandjuhul, kui see on detailplaneeringus eraldi välja toodud, võib sellele alale ehitada ka kaksikelamuid ja/või esmaseks elamupiirkonna teenindamiseks vajalikke äri- ja

sotsiaalteenuseid pakkuvaid pindasid (detailplaneering kajastab otseselt kaksikelamu, ridaelamu või äripinna ehitamise õigust). Elamuehituse teemaplaneeringu kohaselt on planeeringualal üksikelamukrundi miinimumsuuruseks 1500 m<sup>2</sup>, millest lähtuvalt arvutatakse kaksikelamukrundi suurus.

Algatavas detailplaneeringus tuleb elamuehituse teemaplaneeringu nõuetega arvestada.

Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, mille kohaselt ala valla rohevõrgustiku koosseisu ei kuulu.

## **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 kehtestamist tuleb jälgida, et geodeetiline alusplaan oleks kehtiv (vanusega kuni 1 aasta) ja muudatused mõõdistatud. Mõõdistuse peab olema koostanud kutsetunnistust omav maamõõtja – geodeet (minimaalne tase 5) vastavalt vabariigis kehtivale korrale ja see peab olema vallavalitsusele üle antud 10 päeva jooksul töö valmimisest. Töö esitada keskkonna- ja planeerimisosakonnale digitoimikuna, mis 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.

5.1 Detailplaneeringu alasse kuulub Linnase tee 28 kinnistu (katastritunnus 89001:010:2307).

5.2 Planeerimisel arvestada Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ nõudeid.

5.3 Detailplaneeringuga on lubatud jagada kinnistu elamumaa kruntideks (üksikelamud, kaksikelamud). Ridaelamumaa mitte planeerida, kuna piirkonnas on juba niigi suur hoonestustihedus. Olemasoleva hoonestusstruktuuri loogiliseks jätkuks (Kesk-Kaare tee ja Linnase tee näitel) on väikeelamud.

Üksikelamukrundi minimaalne suurus planeerida 1500 m<sup>2</sup>, kaksikelamumaal 2250 m<sup>2</sup>. Üksikelamukrundi maksimaalne täisehituse protsent on 20% ja kaksikelamukrundil 25% krundi pindalast.

5.4 Igale krundile on õigus määrata ehitusõigus ühe elamu ehitamiseks. Abihoonete arv määrata detailplaneeringuga. Elamu maksimaalne kõrgus planeerida 8,5 m ja abihoone maksimaalne kõrgus 5 m maapinnast. Elamu hoonestusala kaugus naaberkrundi piiridest planeerida minimaalselt 7,5 m. Abihoonete hoonestusala planeerimisel on soovitatavad paindlikumad lahendused (suurem hoonestusala, võimalus naabrite abihooned kokku ehitada vms).

5.5 Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel arvestada sobivust ehitatud keskkonda. Kuna piirkonnas on eriilmelisi hooneid, võib vormi- ja materjalivalik olla ka projektikohane. Määrata tingimused piirdeaedadele. Elamuehituse teemaplaneeringu kohaselt on piirdeaia suurim lubatud kõrgus 1,5 meetrit.

5.6 Liikluslahenduse ja juurdepääsude planeerimisel teha koostööd Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonnaga. Parkimine lahendada kruntide siseselt.

5.7 Detailplaneeringuga määrata kruntide haljastuse põhimõtteline lahendus. Kuna piirkonnas on kõrghaljastust vähe, siis on väga soovitatav olemasolevaid puid säilitada, leides võimaluse hoonestusalade planeerimisel haljastusega arvestada.

5.8 Lahendada planeeritavate kruntide tehnovõrkudega varustamine (vesi, kanalisatsioon, sademeveekanalisatsioon, elekter, side, gaas). Selleks taotleda tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused. Sademevee ärajuhtimise tehnilised tingimused annab Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond.

5.9 Lähtuvalt Muinsuskaitseameti seisukohast (ära toodud lähteseisukohtade peatükis 2) tuleb detailplaneeringu koostamise faasis läbi viia hoonestuse-eelne arheoloogiline eeluuring.

5.10 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt kontaktvööndi analüüs, tugiplaan, põhijoonis ja tehnovõrkude joonis (M 1:500); liikluskorralduse lahendus ja haljastuse lahendus võivad olla põhijoonisel.

5.11 Vastavalt Harjumaa radoonikaardile [https://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa\\_radoonikaart.pdf](https://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf) on Viimsis keskmisest kõrgema radoonisisaldusega pinnas. Planeeringualal on radoonikaardi andmetel diktüoneemakilda ja fosforiidi avamus, mis viitab pinnase võimalikule kõrgele radoonisisaldusele. Radooniohu täpsustamiseks on soovitatav enne hoonete projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni hoonesse sisse imbumise tõkestamiseks.

5.12 Planeeringu vormistamisel arvestada Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusega nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Kasutada ruumilise planeerimise leppemärke (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Viimsi valla kodulehelt.

5.13 Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis \*.dwg või \*.dgn, 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.

## **6. Vajalikud uuringud:**

6.1 Topo-geodeetiline uuring

## **7. Vajalikud kooskõlastused**

7.1 Päästeameti Põhja Päästekeskus

7.2 Muinsuskaitseamet

## **8. Kirjalikud seisukohad:**

8.1 Planeeringuala kinnisasja omanik

8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

## **9. Kaasatavad isikud:**

9.1 Planeeringuala kinnisasja omanik

9.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

9.3 Naaberkinnisasjade omanikud