

# VIIMSI VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Viimsi

30. juuni 2021 nr 300

Pringi küla, kinnistute Rummu tee 2 ja Jaanitalu tee detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneering koostatakse eesmärgiga jagada 10 120 m<sup>2</sup> suurune elamumaa sihtotstarbega kinnistu Rummu tee 2 (89001:003:1894) kolmeks üksikelamukrundiks, näha ette kinnistu Jaanitalu tee (89001:003:1896, suurusega 701 m<sup>2</sup>) avalik kasutus ja tee valla omandisse üleandmine ning määrata elamukruntide ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks.

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on elamukruntide ehitusõiguse ja arhitektuursete ning ehituslike tingimuste määramine üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks, vastavalt üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ (Elamuehituse Teemaplaneering) sätestatule. Detailplaneeringuga lahendatakse muuhulgas kruntidele juurdepääsud, liikluskorralduse põhimõtted, kruntide tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ja haljastus.

Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on väikeelamute maa (EV), samuti on detailplaneering kooskõlas Elamuehituse Teemaplaneeringuga määratud üksikelamukrundi suuruse miinimumnõudega, mis antud asukohas on 1 200 m<sup>2</sup>.

Planeeringuala läbib üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohane rohevõrgustiku arengusuund, kus tuleb detailplaneeringuga kavandada suuremad kinnistud ja hõredam hoonestus. Kui planeeritavate kruntide minimaalne suurus on 1 500 m<sup>2</sup> ja hoonete arv krundil ei ületa kahte hoonet, arvestab vald, et detailplaneering on teemaplaneeringuga kooskõlas.

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

08.06.2021 sõlmiti planeeringuala kinnisasja omanikuga kokkulepe detailplaneeringu tehnilise koostamise ja rahastamise õiguse üleandmise kohta ja 13.06.2021 leping ehituskohustuse võtmise kohta juurdepääsutee väljaehitamiseks detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku kulul ja Jaanitalu tee kinnistu vallale tasuta võõrandamise kohta (registreeritud valla dokumendiregistris 14.06.2021 numbriga 2-10.1/357).

Üldplaneeringu kohase detailplaneeringu algatamise otsustab Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktist 2 tulenevalt 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 planeeritava kinnistu omaniku Maire Varjun' i 11.01.2021 avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris 13.01.2021 numbriga 10-10/245):

1. Algatada detailplaneering Pringi külas, kinnistutel Rummu tee 2 (89001:003:1894) ja Jaanitalu tee (katastritunnus 89001:003:1896), kinnistu Rummu tee 2 jagamiseks kolmeks ja kolme üksikelamukrundi moodustamiseks, elamukruntide ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks, juurdepääsude planeerimiseks ja liikluskorralduse lahendamiseks, Jaanitalu tee avalikuks teeks määramiseks ja teemaa vallale tasuta võõrandamiseks, kruntide tehnovõrkudega varustamise põhimõtete määramiseks, haljastuse põhimõtete määramiseks ja planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11, 12, 17 ja 20 sätestatud ülesannete lahendamiseks. Planeeritavate üksikelamukruntide vähim lubatud suurus on 1 500 m<sup>2</sup>.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 1.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Illar Lemetti  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

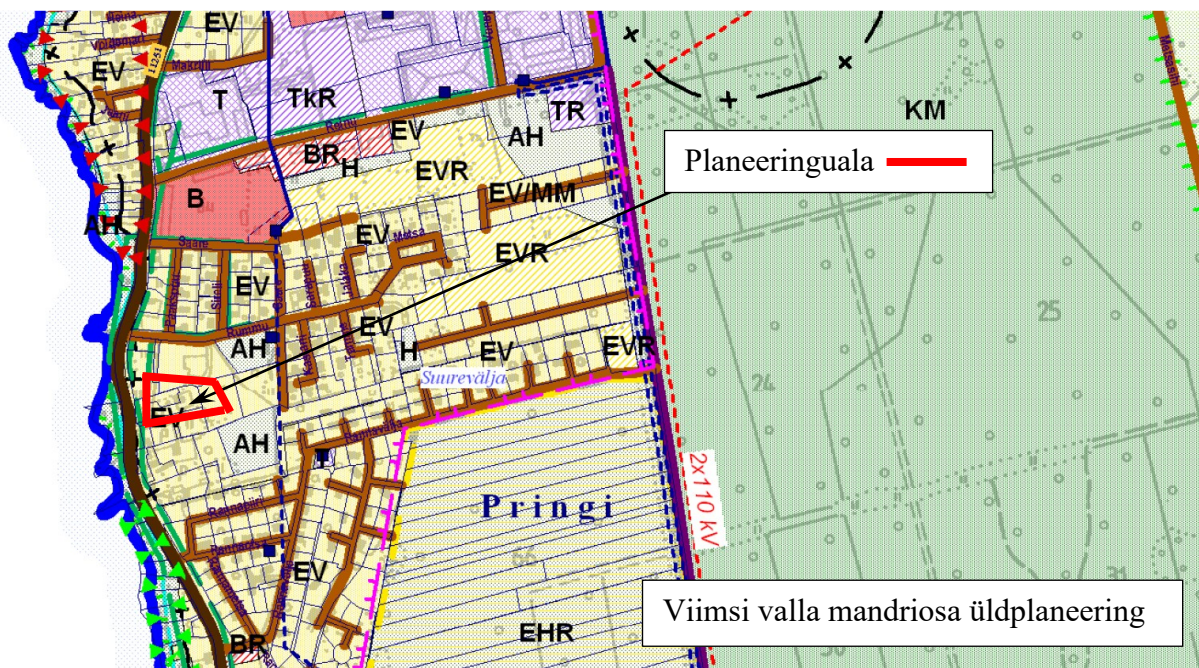
Merit Renlund  
õigusosakonna juhataja  
vallasekretäri ülesannetes

## LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus

Planeeritava ala suurus on 10 821 m<sup>2</sup> ja see asub Pringi küla lääneosas, hõlmates elamumaa sihtotstarbega hoonestatud kinnistu Rummu tee 2 (89001:003:1894) ja kinnistu Jaanitalu tee (89001:003:1896). Kõrghaljastust esineb planeeringualal tagasihoidlikult, krundil kasvavad üksikud puud. Planeeringuala jääb läänemere ranna piiranguvööndisse (200 meetrit), kuid ehituskeeluvöönd (50 meetrit) sellele ei ulatu.

Planeeritav ala piirneb lõunast hoonestatud üksikelamukruntidega, läänest ja idast hoonestamata üksikelamukruntidega, põhjast Rummu teega. Juurdepääs planeeringualale on ettenähtud Jaanitalu teelt (tuleb välja ehitada). Planeeritava ala asukoht on tähistatud alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardi väljavõttel punase ringiga.



### 2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 124 lõike 2 kohaselt üldplaneeringu elluviimiseks. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on olemasoleva elamukrundi jagamine ja kolme üksikelamukrundi moodustamine, kruntide ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja ühe abihoone (välja arvatud olemasoleva hoonestusega krundi osal, kus abihooneid on enam) ehitamiseks, juurdepääsude ja parkimisalade lahendamiseks, haljastuse ja heakorra tingimuste määramiseks ning kruntide tehnovõrkudega varustamise põhimõtete lahendamiseks. Juurdepääsud kruntidele lahendada Jaanitalu teelt (tee määrata avalikult kasutatavaks).

### 3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne

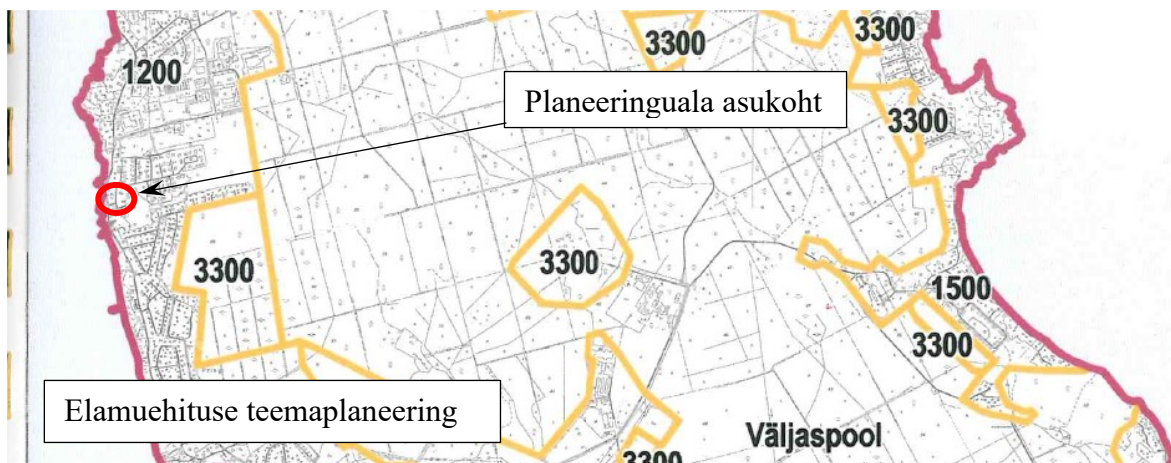
Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on kruntide moodustamine; hoonestusala määramine; ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine; ehitiste ehituslike tingimuste määramine; ehitiste arhitektuursete ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; haljastuse ja

heakorrastuse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsiooni tingimusi ning muid keskkonningimusi 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 planeerimiseseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

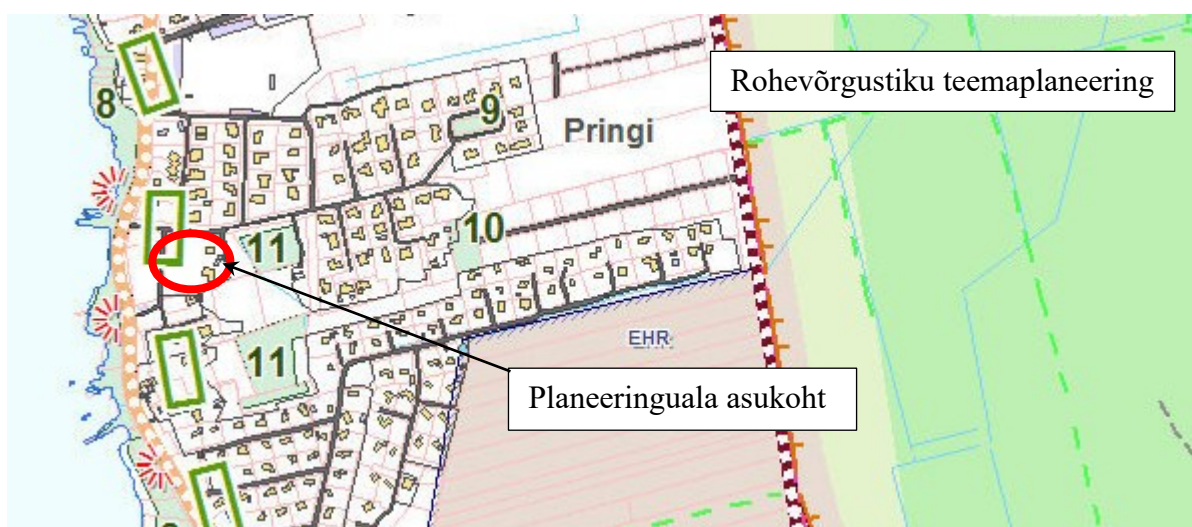
#### 4. Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on väikeelamute maa (EV).

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ põhimõtetele, sh sättele, mille kohaselt peavad kõik elamud Viimsi vallas asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal, samuti üksikelamukrundi miinimumsuurusele, mis antud asukohas on 1 200 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringu koostamisel tuleb tagada lahenduse vastavus ka muudele teemaplaneeringust tulenevatele nõuetele.



Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljöväärtuslikud alad“ kohaselt läbib planeeringuala rohevõrgustiku arengusuund, kus detailplaneeringuga tuleb kavandada suured krundid ja hõredam hoonestus. Kui planeeritavate kruntide suurus on vähemalt 1 500 m<sup>2</sup> ja hoonete arv krundil ei ületa kahte, loeb vald detailplaneeringu Rohevõrgustiku Teemaplaneeringuga kooskõlas olevaks.



#### 5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks

- 5.1. Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui ühe aasta vanusele topo-geodeetilisele 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. Planeerimisel arvestada Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringute „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ ning „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ nõudeid.
- 5.3. Planeeritav ala hõlmab kinnistuid Rummu tee 2 (89001:003:1894) ja Jaanitalu tee (89001:003:1896).
- 5.4. Planeeringualale on lubatud moodustada kolm üksikelamukrunti, krundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks, v.a olemasoleva hoonestusega krunt, millel on enam abihooned (hoonete arvu määramisel lähtuda väljakujunenud olukorrast). Suurim lubatud ehitisealune pind planeeritavatel hoonestuseta kruntidel on 250 m<sup>2</sup>.
- 5.5. Üksikelamu suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 8,5 meetrit.
- 5.6. Hoonestusala määramisel lähtuda olemasoleva hoonestuse paiknemisest ja arvestada rohevõrgustiku arengusuunaga. Põhihoone lubatud ehitusala kaugus naaberkrundi piirist on vähemalt 7,5 meetrit, abihoone võib paikneda lähemal.
- 5.7. Detailplaneeringuga tagada hoonete arhitektuurne sobivus olemasolevasse ehitatud ja looduslikku keskkonda.
- 5.8. Juurdepääs planeeritavatele üksikelamukruntidele näha ette Jaanitalu teelt (v.a olemasoleva hoonestusega krundile, millele juurdepääs toimub Rummu teelt).
- 5.9. Parkimine lahendada krundisiseseelt, lähtudes kehtivatest normatiividest.
- 5.10. Detailplaneeringuga määrata kruntide haljastuse põhimõtteline lahendus, väärtuslik kõrghaljastus kuulub säilitamisele.
- 5.11. Detailplaneeringus näha ette müra leevendavad meetmed hoone projekteerimisel.
- 5.12. Maapinna 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.
- 5.13. 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.
- 5.14. 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.
- 5.15. Kavandatav tegevus ei tohi avaldada negatiivset mõju lähiümbruse elamualadele. Vajadusel määrata planeeringuga negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed.

- 5.16. Sademevee ärajuhtimine lahendada vastavalt Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna väljastatud tehnilistele tingimustele.
- 5.17. Vee ja reoveekanaliseerimise lahendus planeerida vastavalt ÜVK arengukavale ja AS-i Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 5.18. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldi joonistel kontaktvööndi analüüs, tugiplaan, põhijoonis ja illustreeritavad 3D joonised. Tehnovõrkude joonis, liikluslahendus (M 1:500) ja haljastuse lahendus võivad olla kajastatud samal joonisel.
- 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>.
- 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.

## **6. Vajalikud uuringud**

- 6.1 Topo-geodeetiline uuring

## **7. Vajalikud koostöölastused**

- 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