

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

18. august 2021 nr 358

Leppneeme küla, kinnistute Kärimetsa ja
Põllu detailplaneeringu algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kruntide moodustamine ja hoonestusala määramine üksikelamutele ja abihoonetele ning lahendada kruntide ehitus- ja hoonestustingimused. Detailplaneeringu koostamise ülesanne on nelja krundi ehitusõiguse ja arhitektuuriliste ning ehituslike tingimuste määramine ühe põhihoone ja ühe kõrvalhoone kavandamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse planeeritavate kruntide juurdepääsud, liikluskorralduse põhimõtted, kruntide tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ja haljastus.

Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu (Üldplaneering) kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on väikeelamute maa (EV) ja perspektiivne väikeelamute maa hajaasustusviisil (EHR), samuti on detailplaneering kooskõlas üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted”. Planeeritava alal on üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik” kohaselt rohevõrgustiku puhverala, kus on väikeelamute rajamine lubatud.

Kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral on keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine kohustuslik. Kui kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja selgitama, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. Kavandatav tegevus ei kuulu ka KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. Kavandatav tegevus on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad” kohane. Detailplaneeringu ellurakendamiseks ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervist ja heaolu, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust. Täpsemad keskkonnatingimused kavandatu elluviimiseks määratakse detailplaneeringu koostamise käigus. Eeltoodule tuginedes ei viida läbi eraldi KSH eelhindamist KSH menetluse algatamise üle otsustamiseks.

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

12.07.2021 sõlmiti planeeringuala kinnisasja omanikuga kokkulepe detailplaneeringu tehnilise koostamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks (registreeritud valla dokumendiregistris 12.07.2021 numbriga 2-10.1/434). Ühtlasi sõlmiti planeeringuala kinnisasja omanikuga leping, mille kohaselt on planeeringust huvitatud isik kohustatud tasuma sotsiaalse taristu tasu ning tasuta võõrandama vallale moodustatava transpordimaa peale selle toimimiseks vajaliku taristuga välja ehitamist.

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, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lõikest 2 ning lähtudes P. Laanoja 29.04.2021. a taotlusest (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/2404) ja vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 25.05.2021 protokoll nr 7 seisukohast :

1. Algatada detailplaneering Leppneeme külas, kinnistutel Kärimetsa (katastritunnus 89001:003:17509) ja Põllu (katastritunnus 89001:003:0155) kinnistute jagamiseks ning nelja elamumaa (EP) ja ühe transpordimaa (LP) sihtotstarbega katastriüksuse moodustamiseks ja elamumaa kruntidele ehitusõiguse määramiseks ühe põhihoone ja ühe kõrvalhoone ehitamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse juurdepääsud, liikluskorralduse põhimõtted, kruntide tehnovõrkudega varustamise põhimõtted, haljastuse põhimõtted ja planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1-9, 11, 12, 17 ja 20 sätestatud ülesanded.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale.
3. Mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist kinnistute Kärimetsa ja Põllu detailplaneeringule.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Illar Lemetti
vallavanem

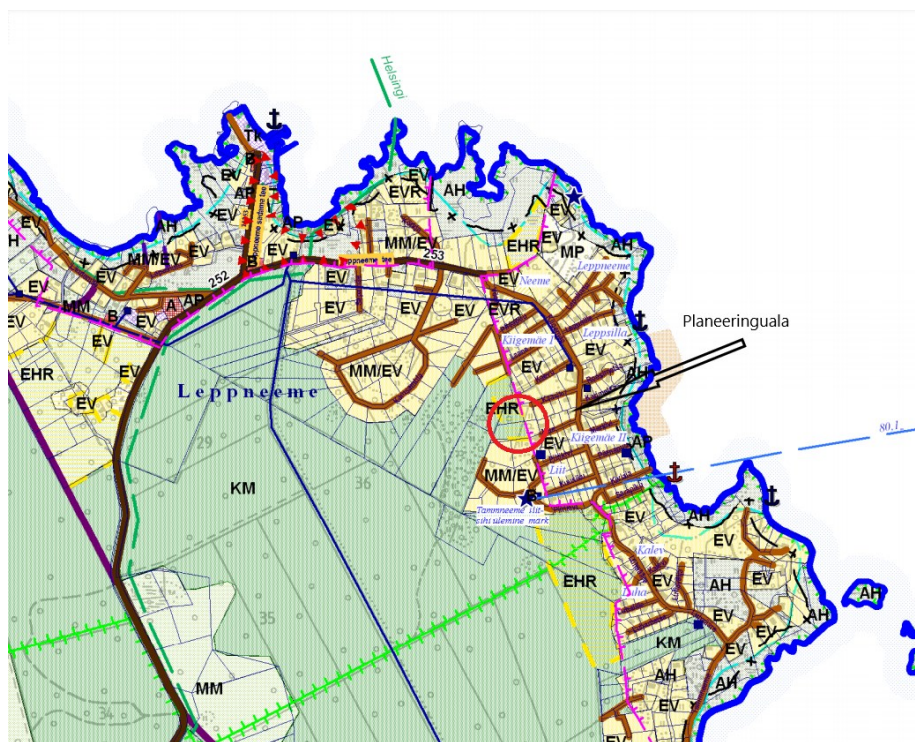
/allkirjastatud digitaalselt/

Merit Renlund
õigusosakonna juhataja
vallasekretäri ülesannetes

LÄHTEÜLESANNE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus

Planeeritava ala suurus on 12 099m² ja see paikneb Viimsi poolsaare kirdeosas, Leppneeme külas, hõlmates maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata kinnistut Põllu (katastritunnus 89001:003:0155) ning elamumaa sihtotstarbega hoonestamata kinnistut Kärimeetsa (katastritunnus 89001:003:1750). Planeeringuala on suures osas kaetud kõrghaljastusega. Planeeringuala piirneb kahest küljest maatulundusmaa kinnistuga (Loosaare, Neemesauna) ning kahest küljest elamumaa kinnistutega (Vainu tee 22, Piirikivi tee 16, Mäe tee 11, Mäe tee 8 ja Kaasiku tee 9). Olemasolev juurdepääs planeeringualale toimub Kaasiku teelt. Planeeringuala asukoht on tähistatud alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardi väljavõttel punase ringiga.



Viimsi valla mandriosa üldplaneering

2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 124 lõike 2 kohaselt üldplaneeringu elluviimiseks. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kärimeetsa ja Põllu kinnistute jagamine neljaks elamumaa krundiks vastavalt üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele ja üheks transpordimaa kasutamise sihtotstarbega krundiks. Üldplaneeringu kohaselt asuvad kinnistud osaliselt tihehoonestusalal, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering. Ühtlasi määratakse detailplaneeringuga elamumaa kruntidele ehitusõigus ühe põhihoone ja ühe abihoone ehitamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse juurdepääsud, parkimine, haljastus, tehnovõrkudega varustatus ja heakord. Juurdepääsud moodustatavatele elamumaa kruntidele on tagatud avalikult kasutatavalt Kaasiku teelt ja planeeritavalt transpordimaa sihtotstarbega kinnistult.

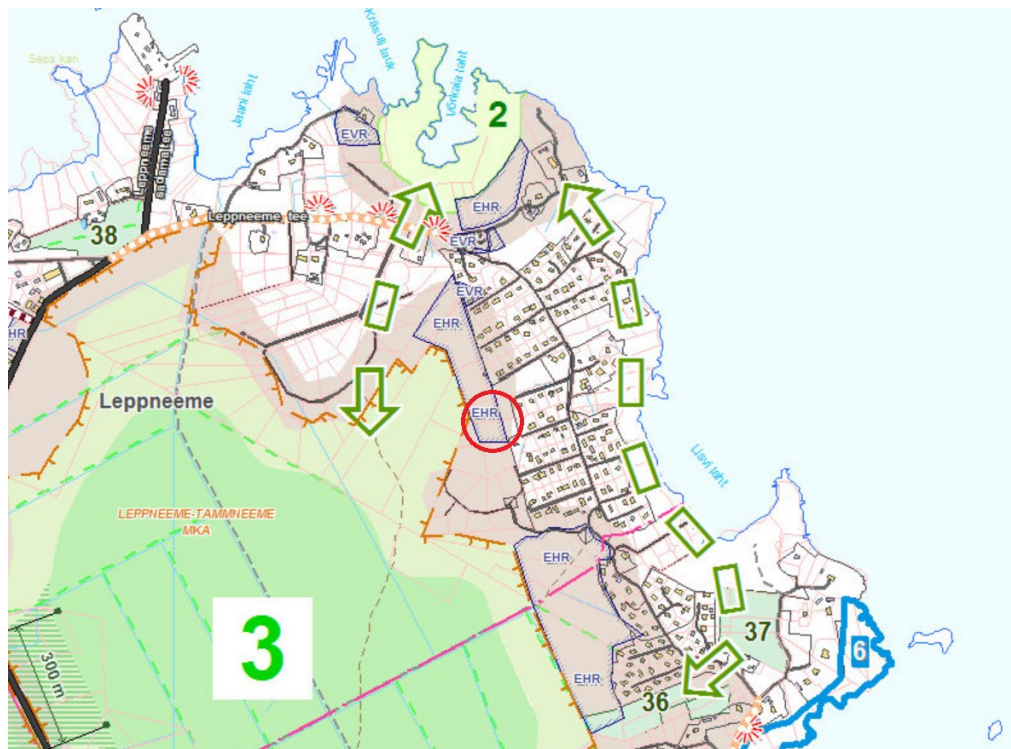
3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne

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 arhitektuuriliste 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 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 juhtotstarbele – üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala perspektiivse väikeelamute maa hajaasustusviisil juhtotstarbega alal ning väikeelamute maa juhtotstarbega alal.

Planeeringualal esineb üldplaneeringu teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“ kohaseid rohevõrgustiku elemente. Moodustatavad elamumaa krundid jäävad rohevõrgustiku puhveralasse ning sellega on rohevõrgustiku teemaplaneeringu koostamisel arvestatud.



Rohevõrgustiku teemaplaneering

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 Vabariigi 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 teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“. Kui topo-geodeetiline alusplaan ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.

- 5.2. Planeeritav ala hõlmab kinnistuid Kärimesa (katastritunnus 89001:003:1750) ja Põllu (katastritunnus 89001:003:0155)
- 5.3. Planeerimisel arvestada Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ nõudeid.
- 5.4. Detailplaneeringuga määrata kruntide haljastuse põhimõtteline lahendus. Krundijaotuse ja hoonestusalade planeerimisel arvestada Kärimesa ja Põllu kinnistutele koostatava puittaimestiku hinnanguga. Seada detailplaneeringus nõuded kõrghaljastuse säilitamiseks lähtuvalt eeltoodud hinnangust. Säilitada tuleb hinnangu plaanil näidatud I ja II väärtusklassi puud, võimalusel III väärtusklassi puud.
- 5.5. Elamumaa krunte on planeeringualale lubatud moodustada neli, millele on lubatud määrata ehitusõigus ühe põhihoone ($H_{max} = 8,5$ m) ja ühe abihoone ($H_{max} = 5,0$ m) ehitamiseks. Elamumaa krundi vähim lubatud suurus on läänepool 3 300m² ning idapool 1 500 m².
- 5.6. Hoonestusala määramisel arvestada sideehitise kaitsevööndiga, kuhu põhihoonet mitte kavandada. Põhihoone kaugus naaberkrundi piirist on vähemalt 7,5 meetrit, kõrvalhoone võib paikneda naaberkrundi piirist 4,0 meetri kaugusel või naabri kirjalikul nõusolekul ka lähemal.
- 5.7. Uute hoonete paigutamisel krundile arvestada naaberkrundidel 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 naaberkrundidel kehtivate detailplaneeringutega.
- 5.8. Tee ja tänavamaa minimaalne laius planeerida 10m. Näha ette ligipääs moodustatavatele elamumaa kinnistutele Kaasiku teelt (katastritunnus 89001:003:0067).
- 5.9. Parkimine lahendada krundisisesealt, lähtudes kehtivatest normatiividest.
- 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 1,5m.
- 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 reoveekanalisatsiooni lahendus planeerida vastavalt ÜVK arengukavale ja AS-i Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 5.17. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada kontaktvööndi 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
 - 6.2. Puittaimestiku dendroloogiline hinnang
 7. Vajalikud kooskõlastused
 - 7.1. Päästeameti Põhja Päästkeskus
 8. Kirjalikud seisukohad:
 - 8.1. Planeeringuala kinnisasja omanik
 - 8.2. Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad
 9. Kaasatavad isikud:
 - 9.1. Naaberkinnisasjade omanikud