

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi vald

27. jaanuar 2021 nr 36

Tammneeme küla, kinnistu Mereääre tee 5 detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, muuta osaliselt Viimsi Vallavolikogu 13.04.1999 otsusega nr 54 kehtestatud Haugi maaüksuse detailplaneeringut ning jagada kinnistu, aadressiga Mereääre tee 5 kaheks üksikelamukrundiks ning määrata kruntide ehitusõigus ühe üksikelamu ehitamiseks.

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on kruntide ehitusõiguse ja arhitektuursete ning ehituslike tingimuste määramine üksikelamu ehitamiseks, vastavalt üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ (Elamuehituse Teemaplaneering) sätestatule. Detailplaneeringuga lahendatakse muuhulgas juurdepääs jagamise teel moodustatavatele elamukruntidele, liikluskorralduse põhimõtted, kruntide tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ja haljastus.

Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu (Üldplaneering) kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on väikeelamute maa (EV), samuti on detailplaneering kooskõlas üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (Elamuehituse Teemaplaneering) määratud üksikelamukrundi suuruse miinimumnõudega, mis antud asukohas on 1 500 m². Planeeritavale alale ei jää üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaseid rohevõrgustiku elemente.

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.

20.01.2021 sõlmiti planeeringuala kinnisasja omanikuga kokkulepe detailplaneeringu tehnilise koostamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks (registreeritud valla dokumendiregistris 21.01.2021 numbriga 2-10.1/21).

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 Heino Koppel' i 2.04.2020 avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/1775):

1. Algatada detailplaneering Tammneeme külas, kinnistul Mereääre tee 5 (89001:003:5160), kinnistu jagamiseks ja kahe üksikelamukrundi moodustamiseks, elamukruntide ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ehitamiseks, juurdepääsude planeerimiseks, liikluskorralduse lahendamiseks, kruntide tehnovõrkudega varustamise põhimõtete määramiseks, haljastuse põhimõtete määramiseks ja planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11, 12, 17 ja 20 sätestatud ülesannete lahendamiseks.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 1.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Illar Lemetti
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

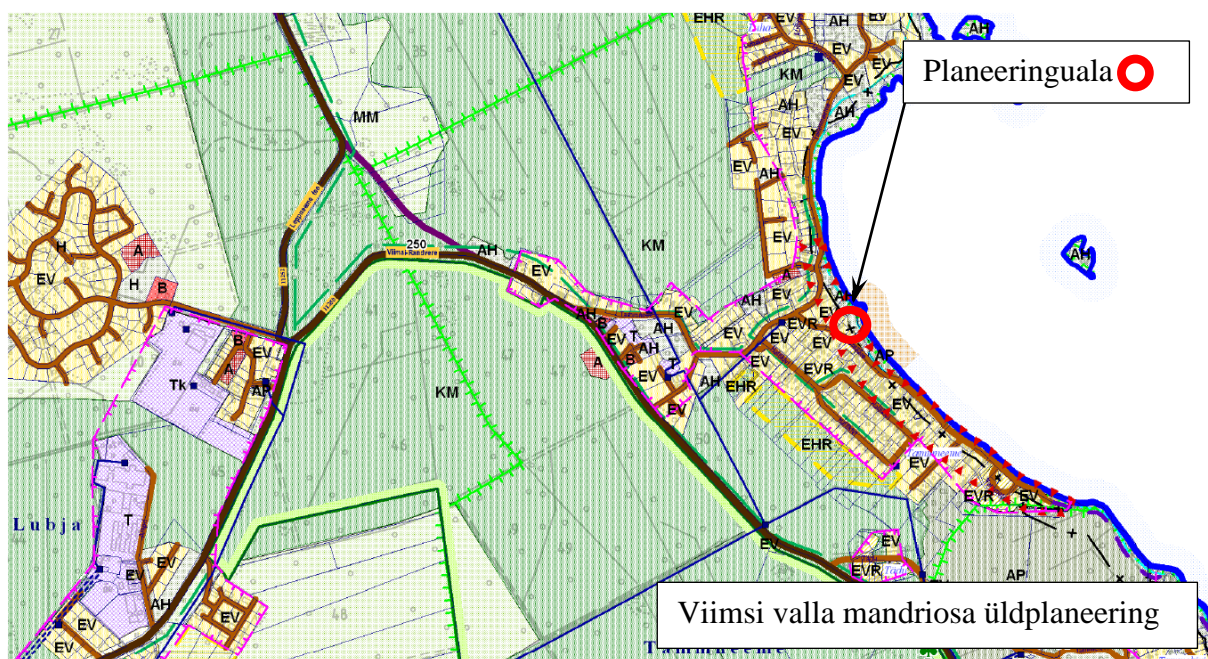
Helen Rives
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus

Planeeritava ala suurus on 3 027 m² ja see asub Tammneeme küla idaosas, hõlmates elamumaa sihtotstarbega hoonestatud kinnistut Mereääre tee 5 (89001:003:5160). Kõrghaljastust esineb planeeringualal vähe (krundil kasvavad üksikud puud), planeeringuala piirneb idast läänemere rannaga. Planeeringualale ulatub Läänemere ranna ehituskeeluvöönd, detailplaneering ei sisalda vastuolu LKS § 38 lõikega 3, mille kohaselt on ranna ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, kuivõrd krundil asuvad olemasolevad õigusliku alusega hooned ja LKS § 38 lõike 4 punkti 1¹ kohaselt ei laiene ehituskeeld tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele.

Planeeritav ala piirneb kolmest küljest elamukruntidega (Mereääre tee 1, Mereääre tee 1b, Mereääre tee3 ja Mereääre tee 7), põhjas külgnab maatulundusmaa kinnistuga Uus-Kalda. Juurdepääs planeeringualale toimub Mereääre teelt. 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 kahe üksikelamukrundi moodustamine, kruntide ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ehitamiseks, juurdepääsude ja parkimisalade lahendamiseks, haljastuse ja heakorra tingimuste määramiseks ning kruntide tehnovõrkudega varustamise põhimõtete lahendamiseks. Juurdepääsud moodustatavatele kruntidele on võimalik lahendada avalikult kasutatavalt Mereääre teelt.

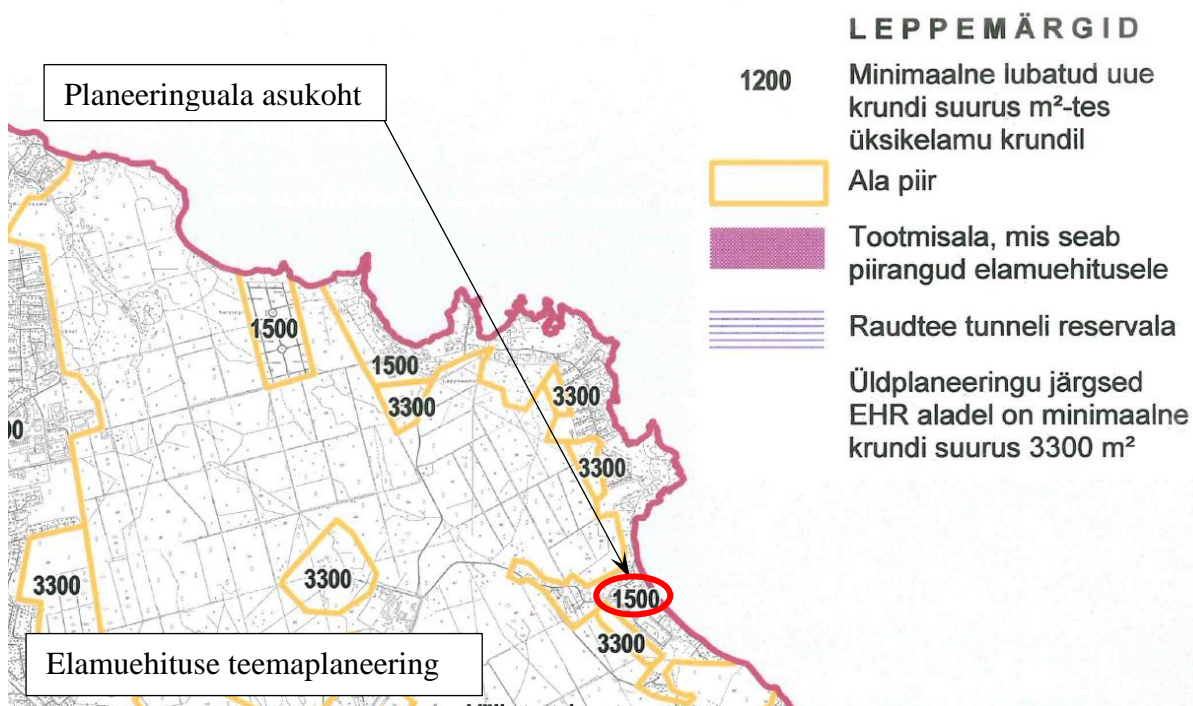
3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne

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 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.

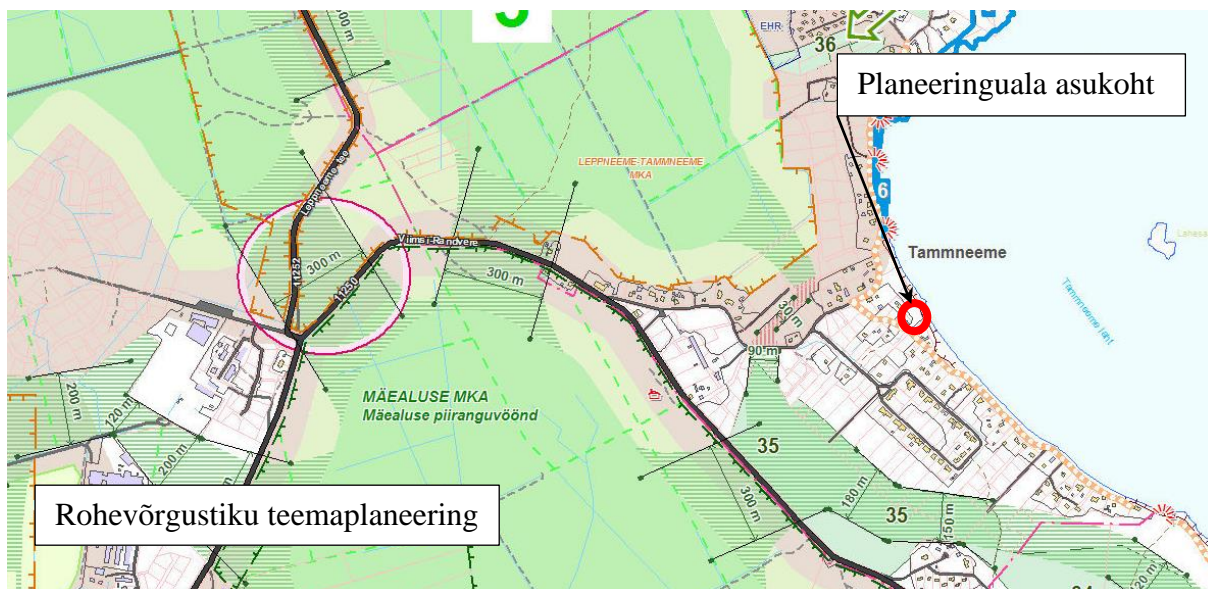
4. Vastavus üldplaneeringule

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

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ põhimõtetele, sh sätetele, mille kohaselt peavad kõik elamud Viimsi vallas asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal, samuti üksikelamukrundi miinimumsuurusele, mis antud asukohas on 1 500 m². Detailplaneeringu koostamisel tuleb tagada lahenduse vastavus ka muudele teemaplaneeringust tulenevatele nõuetele.



Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljöövärtuslikud alad“ kohaseid rohevõrgustiku elemente planeeritaval alal ei esine, planeeringualaga piirnev Mereääre tee on teemaplaneeringus tähistatud kui ilus teelõik – vaateline tähtsus. Seda asjaolu planeeringulahendus otseselt ei mõjuta, kuivõrd uusi hooneid, mis võiksid hakata kaugvaateid piirama või sulgema, detailplaneeringuga ei kavandata.



5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks

- 5.1. Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui ühe aasta vanusele topogeodeetilisele alusplaani, 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“ (Elamuehituse Teemaplaneering) ning „Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ nõudeid.
- 5.3. Planeeritav ala hõlmab kinnistut Mereääre tee 5 (89001:003:5160).
- 5.4. Planeeringualale on lubatud moodustada kaks üksikelamukrunti, krundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe üksikelamu ehitamiseks. Üksikelamu suurim lubatud kõrgus, vastavalt Elamuehituse Teemaplaneeringule on 8,5 meetrit, kuid arvestades, et tegu on mereäärse krundiga, on soovitatav planeerida madalam hoonestus.
- 5.5. Hoonestusala määramisel lähtuda olemasoleva hoonestuse paiknemisest, ehitusõiguse määramine olemasoleva hoonestuse piirist mere suunas ei ole lubatud. Hoonestusala ja ehitusõiguse määramisel lähtuda LKS § 38 lõike 4 punktist 1¹.

- 5.6. Detailplaneeringuga tagada hoonete arhitektuurne sobivus olemasolevasse ehitatud ja looduslikku keskkonda.
- 5.7. Juurdepääs planeeritavale üksikelamukrundile näha ette servituudiga läbi Mereääre tee poolse elamukrundi.
- 5.8. Parkimine lahendada krundisisesealt, lähtudes kehtivatest normatiividest.
- 5.9. Detailplaneeringuga määrata kruntide haljastuse põhimõtteline lahendus, väärtuslik kõrghaljastus kuulub säilitamisele.
- 5.10. Detailplaneeringus näha ette müra leevendavad meetmed hoone projekteerimisel.
- 5.11. 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.
- 5.12. Detailplaneeringuga määrata tingimused krundi piirdeaia asukohale, materjali(de)le ja tihedusele. Piire ei tohi olla läbipaistmatu, üldplaneeringu kohaselt on piirdeaia suurim lubatud kõrgus 1,5 meetrit.
- 5.13. Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgenenud 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 eraldi joonistel kontaktvööndi analüüs, tugiplaan, põhijoonis ja illustreeritavad 3D joonised. Tehnovõrkude joonis, liikluslahendus (M 1:500) ja haljastuse lahendus võivad olla kajastatud samal joonisel.
- 5.18. 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/>.
- 5.19. 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>.
- 5.20. 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 koostööstused

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