

KORRALDUS

Viimsi

04. veebruar 2025 nr 41

Pringi küla, Mustika tee 20 katastriüksuse
detailplaneeringu algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine

I Detailplaneeringu ala, detailplaneeringu koostamise eesmärk ja ülesanne ning vastavus üldplaneeringule

4.11.2024 esitati taotlus detailplaneeringu (edaspidi DP) algatamiseks Pringi külas, Mustika tee 20 katastriüksusel (89001:001:0536, elamumaa 100%, 3304 m²). Algatamise taotluse ning selle juurde lisatud eskiisi kohaselt soovitakse Mustika tee 20 katastriüksusele (edaspidi KÜ) püstitada üksikelamu, mille ehitisealune pind on suurem, kui alal kehtiv DP võimaldab.

Alal kehtib Pringi küla, kinnistute Ees-Kristjani, Ees-Praaga, Taga-Praaga ja Ees-Telli DP (kehtestatud Viimsi Vallavalitsuse 16.09.2014 korraldusega nr 1157).

Mustika tee 20 KÜ-le võib kehtiva DP kohaselt püstitada üksikelamu ja kuni kaks abihoonet ehitusaluse pindalaga kokku kuni 300 m². Suurim lubatud kõrgus on kuni 8,5 m / 2 korrust. Keldrikorruste rajamine ei ole lubatud.

Huvitatud isik soovib Mustika tee 20 KÜ-le püstitada ühekorruselise hoone, mistõttu DP-ga lubatud 300 m² ei ole piisav. Ehitisealust pinda soovitakse suurendada 600 m² ni.

Planeeringuala asub väljakujunenud elamupiirkonnas, kus lähipiirkonnas paiknevad peamiselt üksikelamud. Vahetult KÜ kõrvalt kulgeb põhja-lõunasuunaline haljasvöönd, mis eraldab vanemat endist suvilate ala ning uuemat väikeelamuala.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt asub Mustika tee 20 KÜ alal, millel on väikeelamute maa (EV) juhtotstarve.

Planeeringualaga piirnevad: Mustika tee 18 (89001:001:0535, 100% elamumaa), Mustika tee (89001:001:0538, 100% transpordimaa), Mustika haljak (89001:001:0518, 100% üldkasutatav maa), Pohla tee 7 (89001:001:2227, 100% elamumaa).

DP-ga piiritletakse hoonestusala, määratakse tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning muud planeerimisseaduse §-s 126 lõikes 1 nimetatud kohased ülesanded.

Arvestades, et DP on üldplaneeringu kohane, otsustab DP algatamise Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 2 kohaselt Viimsi Vallavalitsus.

DP koostamisest huvitatud isikuga sõlmiti 22.01.2025 detailplaneeringu tehnilise koostamise tellimise ja finantseerimise üleandmise leping ning kokkulepped detailplaneeringukohaste

rajatiste väljaehitamise osas (registreeritud Viimsi valla dokumendihaldussüsteemis 22.01.2025 numbriga 2-15/11).

II Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, uuringute ja kooskõlastuste vajadus ning kaasatavad isikud

DP koostamisel arvestada:

- DP-s arvestada lubatud hoonestusala planeerimisel alal kehtivas DP-s sätestatud metsa säilitamise kohustusega: KÜ lääne- ja põhjaossa lubatud hoonestusala mitte planeerida.
- Maksimaalse lubatud ehitisealuse pinna planeerimisel arvestada üldplaneeringu teemaplaneeringus „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ sätestatud nõudega: maksimaalselt 20% krundi pindalast.
- DP-ga anda hoonestuse arhitektuurilised tingimused (mahud, katusekalle, materjalid jm) ning tingimused piirdeaedadele (kõrgus, materjalid jm). Üksikelamu lubatud maksimumkõrgus planeerida 8,5 m, abihoone(te)l 5 m. Piirdeaia maksimaalne lubatud kõrgus planeerida 1,5 m.
- Parkimine lahendada krundisiseseelt.
- Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgeenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks on soovitatav enne hoonete projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni hoonesse sisse imbumise tõkestamiseks (teemat käsitleda DP-s).
- Tehnovõrkude lahendused planeerida vastavalt tehnovõrkude valdajate väljastatud tehnilistele tingimustele. Enne detailplaneeringu kehtestamist taotleda vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonnalt tehnilised tingimused teede, tänavavalgustuse ja sademevee ärajuhtimise ehitusprojektide koostamiseks, taotluse saab esitada VAAL-keskkonnas: <https://vaal.viimsi.ee/map>.
- DP koostada mõõtkavas 1:500 topo-geodeetilisele alusplaanile. Topo-geodeetilise uuringu peab olema koostanud kutsetunnistust omav geodeet (minimaalne tase 5) ja vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“. Vastavalt määruse § 10 nõuetele peab uuringu tegija esitama digitaalse maa-ala plaani ning uuringu aruande tellijale ja 10 päeva jooksul uuringu valmimise päevast alates ehitisregistrile ja kohaliku omavalitsuse üksusele. Uuring esitada Viimsi Vallavalitsuse geoarhiivi aadressil <https://geoveeb.viimsi.ee>. Kui topo-geodeetiline uuring ei ole vallas registreeritud, siis DP läbivaatamisele ei kuulu.
- DP koostada kooskõlas piirkonnas kehtivate asjakohaste üldplaneeringutega ja üldplaneeringu teemaplaneeringutega (leitavad valla kodulehelt: <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/uldplaneeringud/kehtestatud-uldplaneeringud>).
- DP peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- DP graafilise osa koosseisus esitada kontaktvööndi analüüsi joonis, tugiplaan (M 1:500), põhijoonis (M 1:500), illustreerivad 3D joonised. Haljastuse lahendus, tehnovõrgud ja liikluskorraldus võivad olla kajastatud põhijoonisel.
- DP esitada vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn, avalikustamiseks *.pdf). DP esitada

kehtestamiseks ühes eksemplaris paber kandjal ja üleriigilisse planeeringute andmekogusse (PLANK) esitamiseks digitaalselt.

- PLANK riiklikku andmekogusse esitamisel lähtuda täiendavalt järgnevatest nõuetest:
 - Vallale üleantava / sundvõõrandatava krundi (kruntide) moodustamisel märkida üleantav / võõrandatav krunt eraldi tingimusega. Ilma ehitusõiguse ja/või teise krundiga liidetav krunt (juhul kui see on planeeritud) tuleb samuti eraldi tingimusena ära märkida. Krundi juurde peab olema märgitud sihtotstarve.
 - Kui hoonestusala on põhihoonele ja abihoonele määratud erinev, siis tuleb nii kirjutada ja väljad õigesti täita. Hoonestuskõrguse märkimisel esitada nii kõrgus maapinnast kui ka absoluutkõrgus.
 - Lisaks kohustuslikele kihtidele tuleb teha servituudivajaduse kiht ning juurdepääsu kiht tuleb teha juhul, kui sellest sõltub aadressi määramine.
 - Kõikidest joonistest tuleb esitada ka PDF-vormingus fail ja vormistus peab olema põhjalõuna suunaline (s.t õigepidi).
 - Dokumentidest on kohustuslik esitada kooskõlastuste koondtabel, seletuskiri peab olema koos tiitellehega.
 - Kõik, mis detailplaneeringu kehtestamise ajal on käsitletav lisadena, tuleb lisadena PLANK-i kanda (PLANK-i kannab kohalik omavalitsus), kuid lisad, uuringud jm asjakohased materjalid koondab detailplaneeringu koostaja).

Enne DP vastuvõtmist kooskõlastada see Päästeameti Põhja päästkeskusega.

Detailplaneeringu koostamisse kaasata olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude omanikud ning naaberkinnisasjade omanikud.

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 1 ja lõikest 2, § 128 lõikest 1 ja § 140 lõikest 7, Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisseaduse tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 2 ning lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku avaldusest:

1. Algatada detailplaneering Pringi külas, Mustika tee 20 katastriüksusel (89001:001:0063). Detailplaneeringuga nähakse ette Mustika tee 20 katastriüksusele ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks.
2. Detailplaneeringu koostamisel lahendada planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud asjakohased ülesanded. Kaaluda planeerimisseaduse § 126 lõige 1 punktides 1–19 loetletud ülesannete täitmiseks avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajadust.
3. Kaasata detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada, sh naaberkinnisasjade omanikud.
4. Detailplaneeringu algatamisest teavitada planeerimisseaduse § 128 lõigete 6, 7 ja 8 kohaselt.
5. Detailplaneeringu koostamisel viia läbi topo-geodeetiline uuring.

6. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

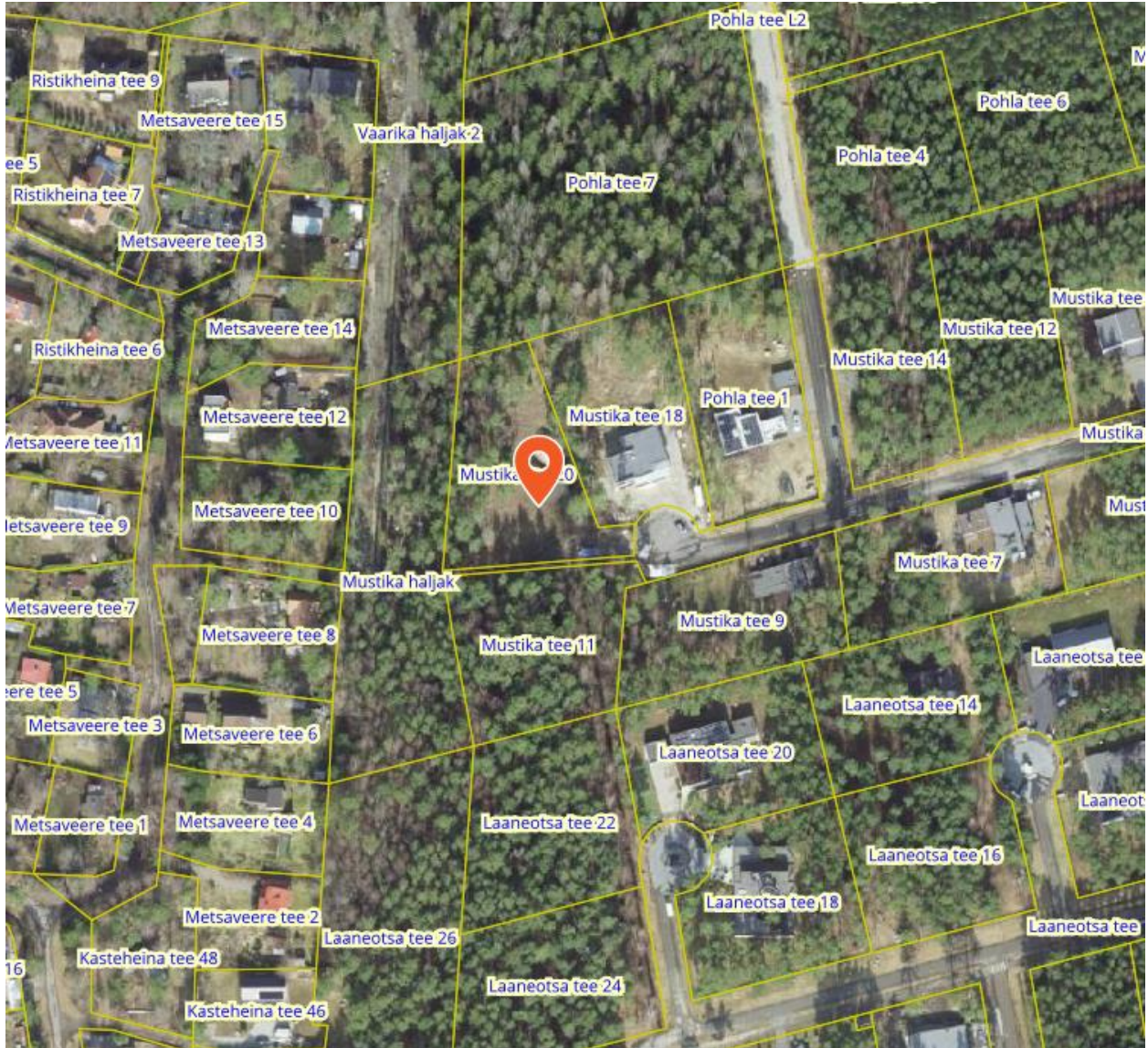
Illar Lemetti
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Merit Renlund
vallasekretär

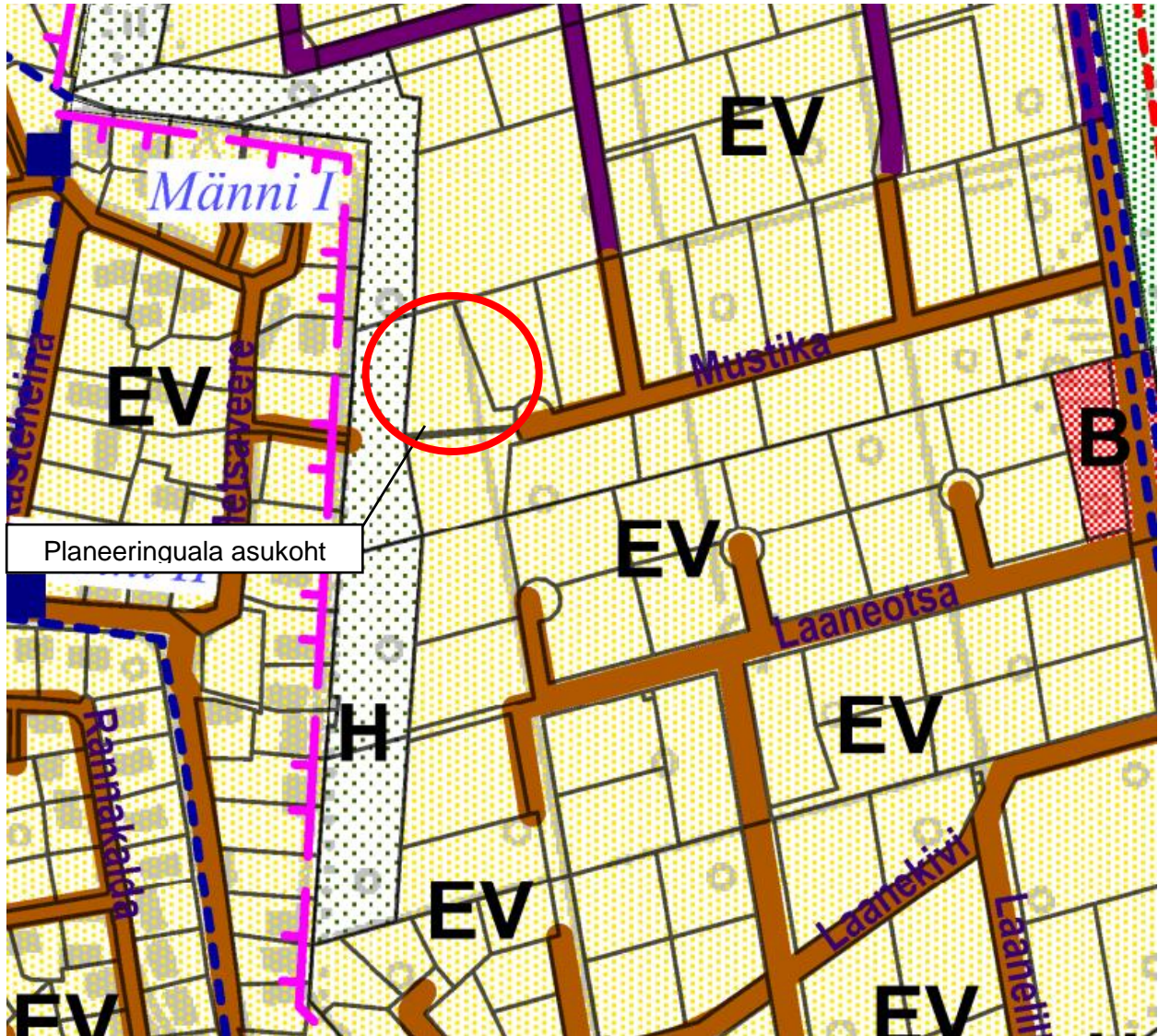
Planeeringuala piirid

Mustika tee 20 KÜ



Väljavõte

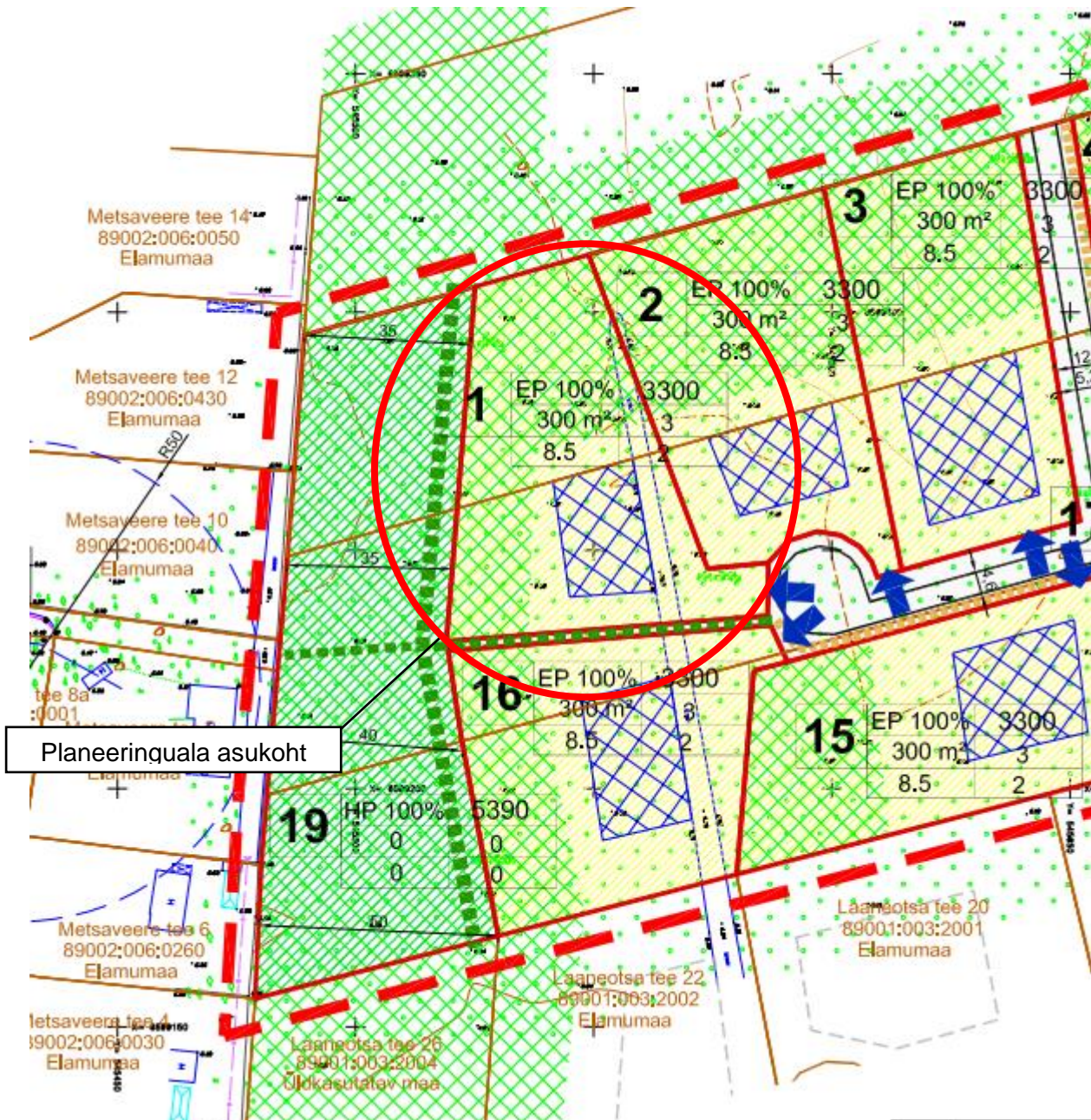
Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardist



EV – väikeelamute maa

Väljavõte

alal kehtivast Pringi küla, kinnistute Ees-Kristjani, Ees-Praaga, Taga-Praaga ja Ees-Telli DP-st



Roheline ruudustus – metsa säilitamise kohustusega ala