

KORRALDUS

Viimsi

04. detsember 2024 nr 532

Rohuneeme küla, Suur-Ringtee 1
katastriüksuse detailplaneeringu algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu ala, detailplaneeringu koostamise eesmärk ja ülesanne ning vastavus üldplaneeringule

Rohuneeme külas, Suur-Ringtee 1 (89001:003:1269, elamumaa 100%, 1425 m²) katastriüksuse detailplaneeringu algatamise eesmärk on määrata Suur-Ringtee 1 katastriüksusele ehitusõigus üksikelamu ja ühe abihoone jaoks kuni kolmekorruselise hoone rajamiseks ning juurdepääsu planeerimiseks. Sealjuures tuleb arvestada, et planeeritud üksikelamu absoluutkõrgus ei tohi ületada naaberkatastriüksuse Sääre tee 2a üksikelamu absoluutkõrgust ning ei tohi minna vastuollu Viimsi valla mandriosa teemaplaneeringuga "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted". Detailplaneeringuga piiritletakse hoonestusala, määratakse tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning muud planeerimisseaduse §-s 126 lõikes 1 nimetatud kohased ülesanded.

Detailplaneering on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt jääb Suur-Ringtee 1 katastriüksus alale, mille juhtotstarve on väikeelamute maa (EV).

Suur-Ringtee 1 katastriüksustel on Viimsi Vallavalitsuse 17.06.2005 korraldusega nr 361 kehtestatud Suur-Ringtee 1 detailplaneering, mille kohaselt planeeriti neli elamumaa krunti ning anti ehitusõigus üksikelamute püstitamiseks. Planeeringu alusel moodustatud elamukruntide praegused aadressid on Suur-Ringtee 1, Sääre tee 2a, Suur-Ringtee 5 ja Suur-Ringtee 7. Neljast krundist on praeguseks hoonestamata vaid Suur-Ringtee 1.

Elamukruntidele on kehtiva Suur-Ringtee 1 detailplaneeringuga antud ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks ehitisealuse pinnaga 180 m². Detailplaneeringu kohaselt on üksikelamu maksimaalne lubatud katusekalle 25°–45°, kõrgus 8,5 m ja lubatud on kaks korrust. Hoonestusala kaugus krundi piirist on planeeritud elamutega piirnevates osades 7,5 m ning tänavaga piirnevates osades 5 m. Detailplaneering keelab maapinda tõsta ning ei reguleeri maa-aluse korruse rajamist.

Detailplaneeringu algatamise taotluse esitamisele eelnes kirjavahetus maaomaniku ja Viimsi Vallavalitsuse vahel katastriüksuse Suur-Ringtee 1 katastriüksuse ehitusõiguse realiseerimise küsimustes. Katastriüksuse Suur-Ringtee 1 eelmisele omanikule on väljastatud projekteerimistingimused 25.08.2021, mis hetkel kehtivad. Kehtiv detailplaneering nägi ette hoone katusekalde vahemikus 25°–45°. Projekteerimistingimustega võimaldati lamekatusega üksikelamu püstitamine. Praegune omanik on samuti esitanud projekteerimistingimuste taotluse,

kuid projekteerimistingimusi pole võimalik väljastada, sest taotlusega soovitud muudatused on sisu poolest detailplaneeringu põhilahenduse muutmise, mida projekteerimistingimuste koostamine ei võimalda. Taotluse kohaselt sooviti üksikelamu eskiisiga loodud arhitektuursest lahendusest tulenevalt püstitada kolmekordset üksikelamut. Kolmekordse üksikelamu püstitamine ei ole kooskõlas kehtiva detailplaneeringuga, mille kohaselt on Suur-Ringtee 1 katastriüksusele lubatud kahekordne üksikelamu.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik esitas 06.07.2024 taotluse (DP-1300) detailplaneeringu algatamiseks läbi VAAL (Valla Avalike Andmete Lahendus) süsteemi. Taotlusega kaasas olnud eskiisi kohaselt soovitakse võrreldes kehtiva ehitusõigusega planeerida ühe korruse võrra suurem hoone ning taotluses on nimetatud, et planeeritud hoonele soovitakse lisada keldrikorrus. Eskiisjoonisel antud kehtiva ja võimaliku uue ehitusõiguse näitajate võrdluse kohaselt jääks üksikelamu ehitisealune pind samaks, üksikelamu lubatud kõrgust soovitakse vähendada ning soovitakse lamekatusega hoonet. Hoonestusala soovitakse muuta 10% suuremaks. Seega taotluses on antud ehitusõiguse näitajaid, mis üldjuhul selguvad detailplaneeringu koostamise käigus.

Täiendav info taotluse kohta on saadud kirjavahetusest huvitatud isikuga. Kirjavahetuse kohaselt soovitakse krundi täisehitusprotsenti suurendada 20%-ni. Kallakul paiknevale elamukrundile soovitakse projekteerida hoone, mis oleks Sääre tee poolt vaadatuna kahekordne ja hoovi poolt vaadatuna kolmekordne. Kuigi taotluses ja kirjavahetuses on viidatud soovile rajada keldrikorrus, siis huvitatud isiku poolt antud kirjeldus viitab siiski maapealsele korrusele. Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 18 lõike 9 kohaselt loetakse korrus maapealseks korruseks, kui maapinna kalde tõttu on osa korrusest maa-aluse korruse tunnustega ja osa maapealse korruse tunnustega.

Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjon 07.08.2024 (nr 12) tutvus esitatud taotlusega ja leidis, et uue üldplaneeringukohase detailplaneeringu algatamine krundi ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste täpsustamiseks katastriüksusel Suur-Ringtee 1 on põhjendatud. Otsuse kohaselt tuleb enne detailplaneeringu algatamise korralduse koostamist selgitada välja, milline peab olema detailplaneeringuga kavandatav ehitusõigus jm tingimused, et detailplaneeringuga kavandatu sobituks olemasolevasse keskkonda olukorras, kus hoone alumine korrus on maapinna kalde tõttu osaliselt maa-aluse korruse tunnustega ja osaliselt maapealse korruse tunnustega.

Analüüsi käigus selgitati välja, et planeeritavat hoonet liigendades on kallakul asuvale katastriüksusele võimalik planeerida kolmekorruseline hoone, mille kõrgus vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringus "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" lubatule, st üksikelamu maksimumkõrgus on 8,5 m olemasolevast maapinnast. Lisaks selgitati välja, et piirkonda sobituv ehitusõigus on võimalik välja selgitada detailplaneeringu koostamise käigus.

Suur-Ringtee 1 ja Sääre tee 2a katastriüksused paiknevad loodusliku kallaku peal. Suur-Ringtee 1 katastriüksust katab rohttaimestik ning katastriüksuse tänavapoolses osas paikneb isetekkelistest pioneerliikidest koosnev kõrghaljastusega riba. Ehisregistri kohaselt Suur-Ringtee 1 katastriüksusel hooneid ei ole.

Planeeringuala piirneb põhja küljest katastriüksustega Sääre tee 2a (89001:003:1271, elamumaa 100%, 1435 m²), Suur-Ringtee 5 (89001:003:1272, elamumaa 100%, 1424 m²), Suur-Ringtee 7 (89001:003:1273, elamumaa 100%, 1433 m²) ja lõuna küljest Sääre tee ja Suur-Ringtee tänavatega.

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

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmiti 20.11.2024 detailplaneeringu tehnilise koostamise tellimise ja finantseerimise üleandmise leping ning kokkulepped detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise osas (registreeritud valla majanduslepingute registris 27.11.2024 numbriga 2-10.1/528).

Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, uuringute ja kooskõlastuste vajadus ning kaasatavad isikud

Detailplaneeringu koostamisel arvestada:

- Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 topo-geodeetilisele alusplaanile. Topogeodeetilise uuringu peab olema koostanud kutsetunnistust omav geodeet (minimaalne tase 5) ja vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topogeodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“. Vastavalt § 10 nõuetele peab uuringu tegija esitama digitaalse maa-ala plaani ning uuringu aruande tellijale ja 10 päeva jooksul uuringu valmimise päevast alates ehisregistrile ja kohaliku omavalitsuse üksusele. Uuring esitada Viimsi Vallavalitsuse geoarhiivi aadressil <https://geoveeb.viimsi.ee>. Kui topo-geodeetiline uuring ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.
- Detailplaneering koostada kooskõlas piirkonnas kehtivate asjakohaste üldplaneeringutega ja üldplaneeringu teemaplaneeringutega (leitavad valla kodulehelt: <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/uldplaneeringud/kehtestatud-uldplaneeringud>).
- Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada kontaktvööndi analüüsi joonis, tugiplaan (M 1:500), põhijoonis (M 1:500), vertikaalplaneerimine (M 1:500), illustreerivad 3D joonised. Haljastuse lahendus, tehnovõrgud ja liikluskorraldus võivad olla kajastatud põhijoonisel.
- Detailplaneeringuga on lubatud määrata ehitusõigus ühe põhihoone ja ühe abihoone ehitamiseks.
- Krundi ehitusõiguse määramisel lähtuda piirkonnas olemasolevate ja planeeritud üksikelamute suurusest.
- Detailplaneeringuga anda hoonestuse arhitektuursed tingimused (katusekalle, materjalid jm) ning tingimused piirdeaedadele (kõrgus, materjalid jm). Arhitektuursete tingimuste määramisel arvestada, et üksikelamu Sääre tee poolses osas peab kõrgem korrus olema alumise korruse suhtes tagasiastega ja üksikelamu hoovi poolisel küljel vältida kolmekorruselise fassaadi tekkimine, näha samuti ette tagasiaste.
- Planeeringuga kavandatava üksikelamu absoluutkõrgus ei tohi ületada naaberkatastriüksusel Sääre tee 2a paikneva üksikelamu absoluutkõrgust.
- Detailplaneeringuga määrata planeeritud krundi haljastuse põhimõtteline lahendus.
- Parkimine lahendada krundi siseselt. Teemaal parkimine ei ole lubatud.

- Tehnovõrkude lahendused planeerida vastavalt tehnovõrkude valdajate väljastatud tehnilistele tingimustele. Enne detailplaneeringu kehtestamist taotleda ehitus- ja kommunaalosakonnalt tehnilised tingimused teede, tänavavalgustuse ja sademevee ärajuhtimise ehitusprojektide koostamiseks, taotluse saab esitada VAAL-keskkonnas: <https://vaal.viimsi.ee/map>.
- Detailplaneeringus käsitleda ehituslikke meetmeid radooni hoonesse sisse imbumise tõkestamiseks, kuivõrd Rohuneeme küla on kõrgenenud radooniohuga ala.
- Detailplaneering peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn, avalikustamiseks *.pdf). Detailplaneering 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 ehitusõigusega 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 õigetpidi).
 - 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 detailplaneeringu vastuvõtmist kooskõlastada detailplaneering Päästeameti Põhja Päästkeskusega.

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

Arvestades, et detailplaneering on üldplaneeringu kohane, otsustab detailplaneeringu algatamise Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisseaduse tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 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 lõike 1 punktist 1 ja lõikest 2, § 128 lõikest 1 ja § 140 lõikest 7, Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 2 ning lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku avaldusest:

1. Algatada detailplaneering Rohuneeme külas, Suur-Ringtee 1 (89001:003:1269) katastriüksusel, eesmärgiga määrata Suur-Ringtee 1 katastriüksusele ehitusõigus üksikelamu ja ühe abihoone rajamiseks.
2. Detailplaneeringu koosseisus esitada mõjuala ruumiline analüüs.
3. Detailplaneeringu koostamisel lahendada planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud asjakohased ülesanded.
4. Kaaluda planeerimisseaduse § 126 lõige 1 punktides 1–19 loetletud ülesannete täitmiseks avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajadust.
5. Kaasata detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada, sh olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad ning naaberkinnisasjade omanikud.
6. Detailplaneeringu algatamisest teavitada planeerimisseaduse § 128 lõigete 6, 7 ja 8 kohaselt.
7. Detailplaneeringu koostamisel viia läbi topo-geodeetiline uuring ja dendroloogiline uuring.
8. Viimsi Vallavalitsusel sõlmida vajadusel enne detailplaneeringu kehtestamist detailplaneeringust huvitatud isikuga PlanS § 131 kohane haldusleping detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamise või väljaehitamise seotud kulude täieliku või osalise kandmise kohta.
9. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

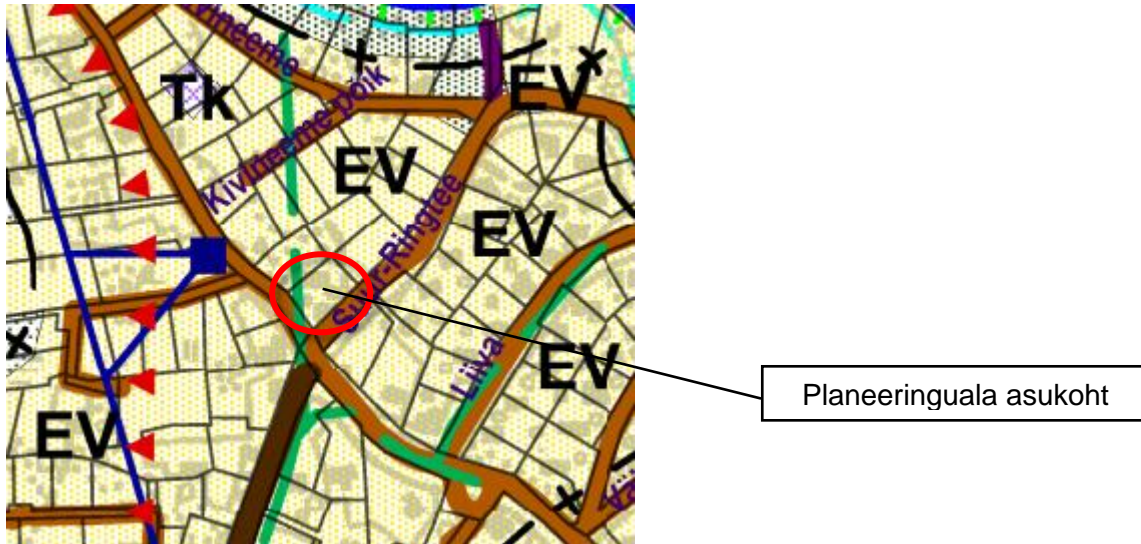
Merit Renlund
vallasekretär

Planeeringuala piirid

Suur-Ringtee 1 katastriüksus



Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardist



EV – väikeelamute maa juhtotstarve