

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi vald

23. oktoober 2019 nr 648

Tammneeme küla, kinnistu Suur-Lutika detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist jagada 3,62 ha suurune maatulundusmaa kasutamise sihtotstarbega Suur-Lutika (89001:003:5461) krunt 12 osaks ning moodustada kaheksa ühepereelamumaa krunti üksikelamu koos abihoonega ehitamiseks ja üks puhkeelamu maa krunt, kus säilitatakse looduslik haljastus ja rajatakse kuni kaks puhkuse veetmiseks kasutatavat elamut ehitusaluse pindalaga kokku kuni 300 m². Samuti moodustatakse juurdepääsutee rajamiseks üks tee- ja tänavamaa krunt ja kaks rannale pääsu lubavat haljasala maa krunti.

Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11, 12, 17, 20 ja 22 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel täiendada.

Algatatav detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on väikeelamute maa ja looduslik rohumaa ning üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõte“, mille kohaselt on üksikelamukrundi suurim lubatud täisehitusprotsent 20. Samuti ei sisalda detailplaneering vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“, kuna planeeritav ala ei asu rohevõrgustiku alal ega miljööväärtuslikul hoonestusalal. Planeeritav ala asub tihehoonestusalal, kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering.

Arvestades, et detailplaneering on üldplaneeringu kohane, otsustab detailplaneeringu algatamise Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punkti 2 kohaselt Viimsi Vallavalitsus.

Eeltoodu alusel, 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 detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku D. Taur avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris 11.10.2013 numbriga 10-10/5647):

1. Algatada detailplaneering Tammneeme küla, kinnistul Suur-Lutika krundi jagamiseks, ehitusõiguse määramiseks ja planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11, 12, 17, 20 ja 22 määratud ülesannete lahendamiseks.
2. Kinnitada planeeringu lähteseisukohad vastavalt korraldusele LISA 1.
3. Kooskõlastatud detailplaneering tuleb Viimsi Vallavalitsusele vastuvõtmiseks esitada hiljemalt kahe aasta jooksul planeeringu lähteseisukohtade kinnitamise kuupäevast arvates. Vallavalitsus võib põhjendatud taotluse alusel detailplaneeringu esitamise tähtaega pikendada. Taotlus detailplaneeringu esitamise tähtaja pikendamiseks tuleb

- esitada hiljemalt kaks kuud enne detailplaneeringu esitamise tähtaja lõppemist.
4. Detailplaneeringu elluviimiseks sõlmisid kinnistu omanikud, vald ja huvitatud isik detailplaneeringuga seonduvate kokkulepete notariaallepingu (registreeritud valla majanduslepingute registrid 13.06.2019 numbriga 2-10.2/572) detailplaneeringu koostamise tellimise üleandmise ja rahastamise, elluviimisega seonduvate kaudsete kulude hüvitamise, servituutide ja hüpoteegi seadmise, kavandatavate teede, tehnovõrkude ja rajatiste väljaehitamise ning rahastamise kohta.
 5. Korralduse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda Viimsi Vallavalitsuses.
 6. Viimsi Vallavalitsuse Keskkonna- ja planeerimisosakonnal avaldada otsus ajalehtedes, mille Viimsi vald on määranud ametlike teadete avaldamise kohaks, Ametlikes Teadaannetes ja valla kodulehel.
 7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Laine Randjärv
Vallavanem

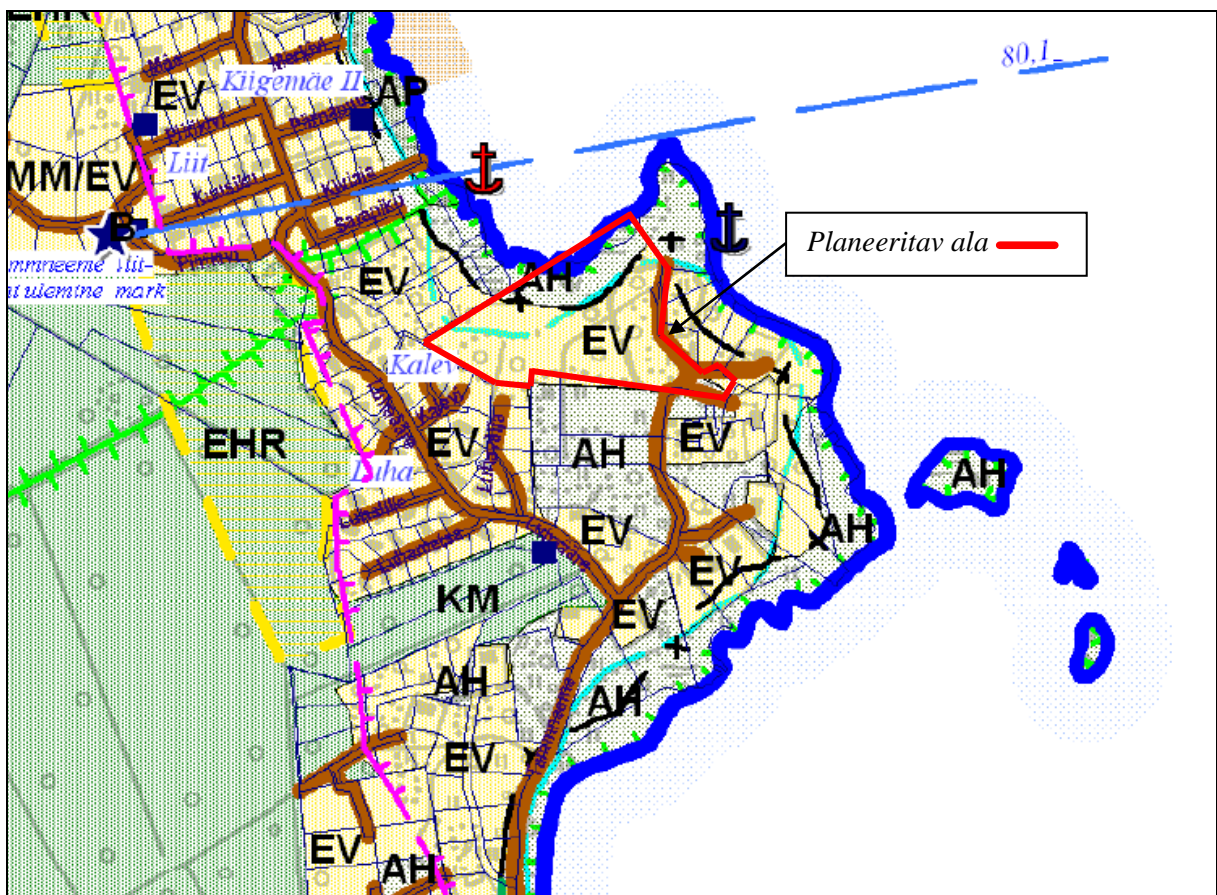
/allkirjastatud digitaalselt/

Helen Rives
Vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus

Planeeritava maa-ala suurus on ca 3,62 ha ja see asub Tammneeme külas mere ääres väljakujunenud elurajooni lähedal. Planeeritav ala on ebakorrapärase kujuga, hoonestamata, osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Juurdepääs planeeringualale toimub Tammneeme teelt. Kinnistu piirneb põhjast Lisvi lahega, idast ja läänest hoonestatud elamualadega ning lõunast rohealaga. Planeeritava ala asukoht on piiritletud alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil punase joonega:



2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada 3,62 ha suurune maatulundusmaa kasutamise sihtotstarbega Suur-Lutika (89001:003:5461) krunt 12 osaks ning moodustada kaheksa ühepereelamumaa krunti üksikelamu koos abihoonega ehitamiseks. Üksikelamukrundi vähim lubatud suurus on 1500 m² ja suurim lubatud täisehitusprotsent 20. Samuti moodustatakse üks puhkeelamu maa krunt, kus säilitatakse looduslik haljastus ja rajatakse kuni kaks puhkuse veetmiseks kasutatavat elamut ehitusaluse pindalaga kokku kuni 300 m². Lisaks moodustatakse juurdepääsutee rajamiseks üks tee- ja tänavamaa krunt pindalaga 2342 m², mis antakse vallale üle tasuta ja kaks rannale pääsu lubavat haljasala maa

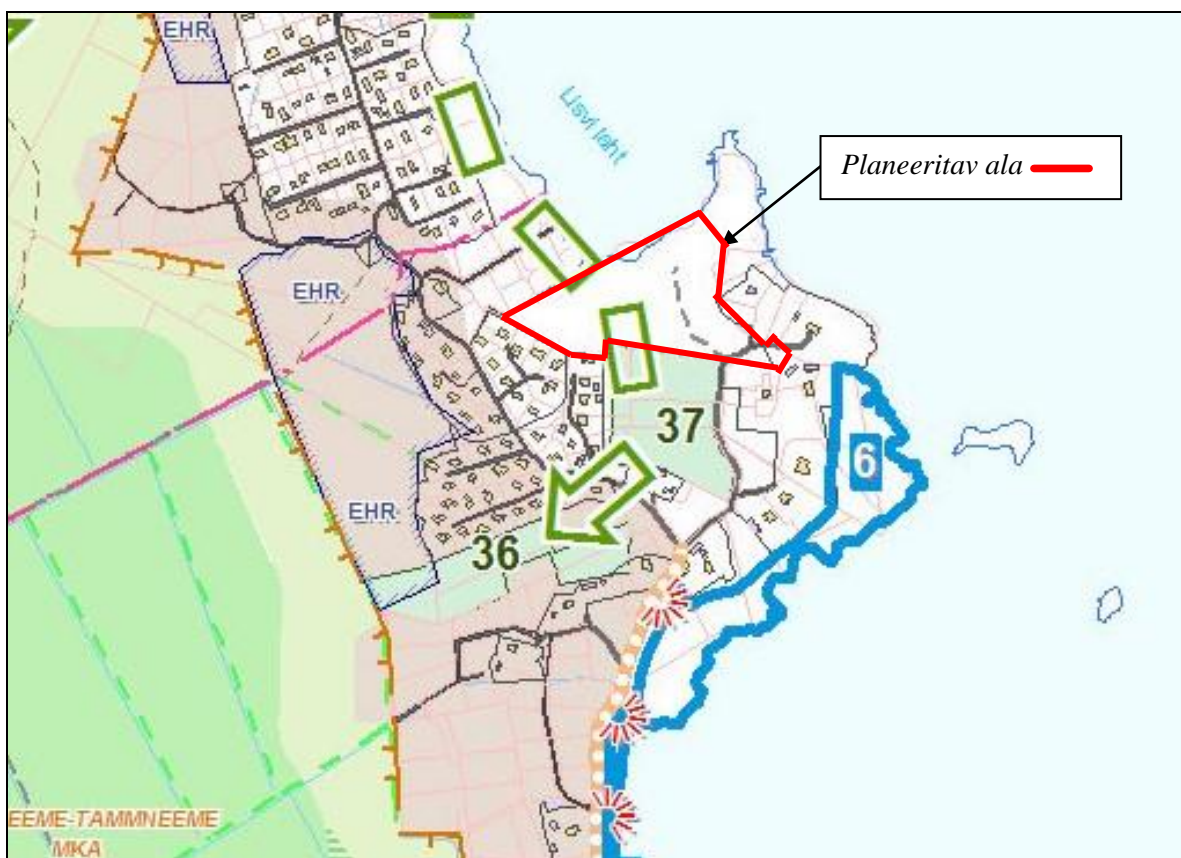
krunti pindalaga 4892 ja² 4390 m². Detailplaneeringuga määratakse tehnovõrkude asukohad, teedevõrgu ja liikluskorralduse lahendus ning haljastuse põhimõtteline kujundus.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanded

Detailplaneeringu koostamise ülesanded on: planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine; krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine; eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine ning muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

4. Vastavus üldplaneeringule

Algatatav detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav krunt väikeelamute maa (EV) ja loodusliku rohumaa (AH) sihtotstarbega alal. Detailplaneeringus arvestatakse üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ tingimusi, millega antud piirkonnas on üksikelamukrundi vähim lubatud suurus 1500 m². Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljööväärtslikud alad“, kuna planeeritav ala ei asu ei rohevõrgustiku alal ega miljööväärtslikul hoonestusalal.



5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

5.1 Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui ühe aasta vanusele topo-geodeetilisele alusplaanile, mõõdistada vähemalt 20 meetri laiune ala väljaspool planeeritava ala piiri. Juhul kui detailplaneeringu vastuvõtmise ja kehtestamise vahele jääb enam kui üks aasta, tuleb geodeetilisele alusplaanile teostada muudatuste mõõdistamine ning maamõõdufirma poolt tuleb võrguvaldajatelt võtta uued kooskõlastused. Mõõdistuse peab olema koostanud litsentseeritud maamõõdufirma vastavalt Eestis kehtivale korrale ning see peab olema Viimsi Vallavalitsusele üle antud kümne päeva jooksul töö valmimisest arvates. Töö esitada Viimsi Vallavalitsuse Keskkonna- ja planeerimisosakonnale toimikuna ja CD-l. Kui topo-geodeetiline alusplaan ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.

5.2 Planeeringuala hõlmab Suur-Lutika (89001:003:5461) kinnistut.

5.3 Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel arvestada sobivust ehitatud keskkonda. Hoonete paigutamisel krundile lähtuda väärtuslikust kõrghaljastusest, naaberkrundidel asuvate hoonete kaugusest ja muudest krundi eripäradest.

5.4 Kavandatav tegevus ei tohi avaldada negatiivset mõju lähiümbruse elamualadele. Vajadusel määrata planeeringuga negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed.

5.5 Planeeringus näha ette müra leevendavad meetmed hoone projekteerimisel.

5.6 Moodustatavatele kinnistutele lahendada juurdepääsud Tammneeme teelt.

5.7 Parkimine lahendada krundisisesealt. Avalikule teemaale ei ole lubatud parkimiskohti planeerida.

5.8 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.

5.9 Detailplaneeringuga määrata krundi haljastuse põhimõtteline lahendus. Maapinna kõrguse muutmine pole lubatud, välja arvatud vahetult hoonete all vähimal vajalikul määral.

5.10 Detailplaneeringuga määrata tingimused krundi piirdeaia asukohale, materjali(de)le ja tihedusele, tagades tänavaruumi homogeenne väljanägemine. Piirdeaia suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit.

5.11 Lahendada sademevee ärajuhtimine.

5.12 Vee- ja reoveekanaliseerimise lahendus planeerida vastavalt ÜVK arengukavale ja AS-i Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.

5.13 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada kontaktvööndi analüüs, tugiplaan, põhijoonis ja tehnovõrkude joonis (M 1:500), haljastuse lahendus (sh säilitatavad puud), liikluskorralduse lahendus, vertikaalplaneerimise joonis ning vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon, et detailplaneeringu avalikustamisel ja otsustamisel tekiks kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumiline ettekujutus.

5.14 Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paberikandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn, avalikustamiseks *.pdf) ning kehtestamiseks minimaalselt kolmes eksemplaris paberikandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema L-EST koordinaatsüsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.

5.15 Planeeringu vormistamisel kasutada „Ruumilise planeerimise leppemärke“ (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Viimsi valla kodulehelt: <http://www.viimsivald.ee/index.php?id=11011>.

6. Vajalikud uuringud

6.1 Topo-geodeetiline uuring;

6.2 Maapinna radoonisisalduse uuring;

6.3 Dendroloogiline uuring.

7. Vajalikud koostöötised

7.1 Päästeameti Põhja Päästkeskus;

7.2 Keskkonnaamet.

8. Kirjalikud seisukohad

8.1 Planeeringuala kinnisasja omanik;

8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad.

9. Kaasatavad isikud

9.1 Planeeringuala kinnisasja omanik;

9.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad;

9.3 Naaberkinnisasjade omanikud.