

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

20. november 2019 nr 721

Randvere külas, Mündi tee 16 kinnistu
detailplaneeringu algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Randvere külas asuva Mündi tee 16 kinnistu (katastritunnus 89008:003:0052, suurus 6152 m², maakasutussihtotstarve 100% elamumaa) kruntideks jagamine ja ehitusõiguse määramine üksikelamute ehitamiseks.

Mündi tee 16 kasvab mets ja lähtuvalt 19.12.2018 Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni otsusest on koostatud kinnistule puittaimestiku hinnang (Sulev Järve, 29.05.2019), mida tuleb hoonestusalade planeerimisel arvestada.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu järgselt paikneb planeeringuala tiheasustusalal, kus ehitusõiguse määramisel on detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

Detailplaneering on kooskõlas Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga, mis näeb planeeringualale ette väikeelamute maa. Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt jääb planeeringuala rohevõrgustiku puhveralasse, kus väikeelamute rajamine on lubatud.

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 vallavalitsus.

Arvestades eeltoodut ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 124 lõikest 10 ja § 128 lõikest 1, vallavolikogu määruse „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktist 2 ning arvestades Immonova OÜ 10.12.2018 a avaldust nr 10-10/6712:

1. Algatada detailplaneering Randvere külas, Mündi tee 16 kinnistu kruntideks jagamiseks ja ehitusõiguse määramiseks üksikelamute ehitamiseks.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 1.
3. Kooskõlastatud detailplaneering tuleb esitada vallavalitsusele vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul planeeringu lähteseisukohtade kinnitamise kuupäevast arvates. Vallavalitsus võib põhjendatud taotluse alusel pikendada detailplaneeringu esitamise tähtaega. Taotlus detailplaneeringu esitamise tähtaja pikendamiseks tuleb esitada hiljemalt üks kuu enne detailplaneeringu esitamise tähtaja lõppemist. Kui detailplaneering ei ole tähtaegselt esitatud, kaotab detailplaneeringu algatamise korraldus kehtivuse.
4. Kiita heaks Viimsi Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel sõlmitud leping (reg nr 10-10/4442, digiallkirjastatud 10.10.2019). Enne detailplaneeringu planeerimisseaduse kohast kehtestamist on detailplaneeringu koostamiseset huvitatud isik kohustatud sõlmima vallaga notariaalse lepingu, milles muuhulgas lepitaakse kokku ka kohustuste täitmise tähtaegades,

lepingulistes tagatistes (sh leppetraavid, hüpoteegid) ja muudes nimetatud lepingus käsitlemata, kuid planeeritava ala detailplaneeringu menetlemise ja elluviimise eelduseks olevates tingimustes.

5. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Laine Randjärv
vallvanem

/allkirjastatud digitaalselt/

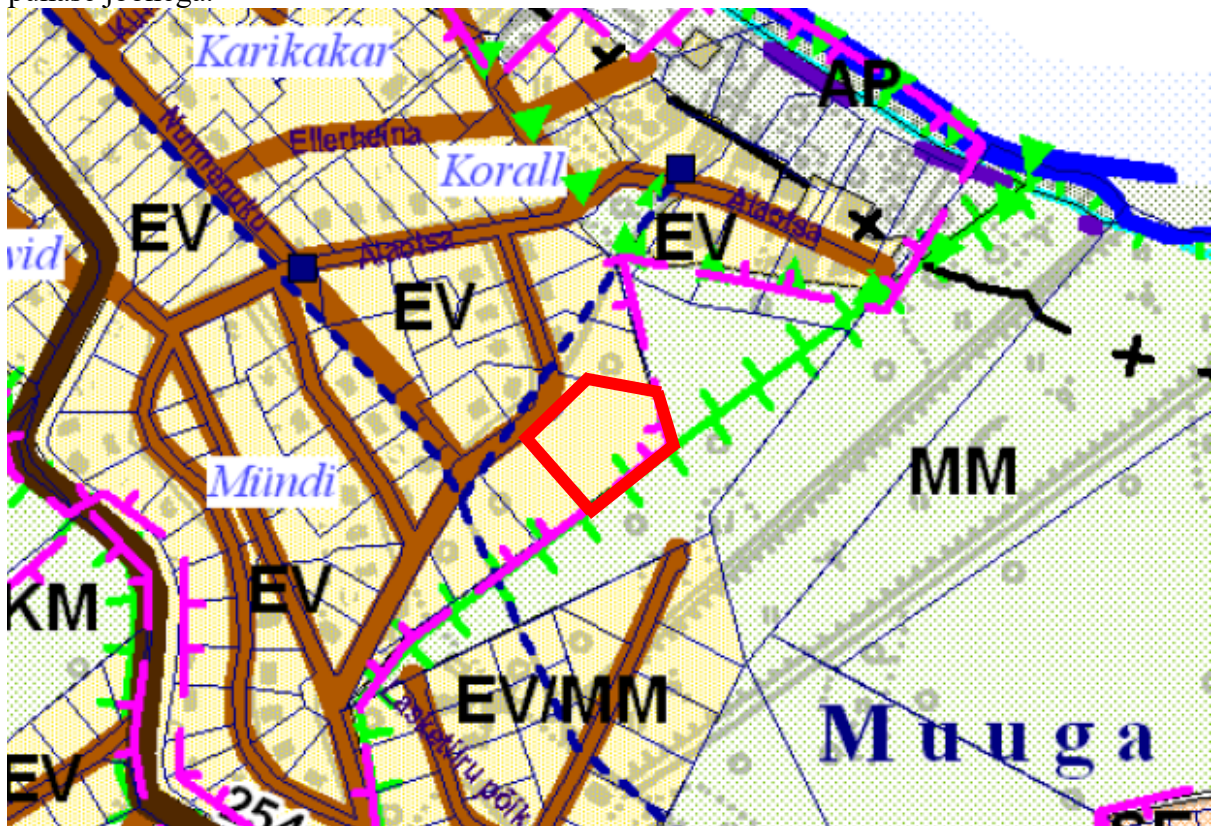
Merit Renlund
õigusosakonna juhataja
vallasekretäri ülesannetes

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Detailplaneeringu alasse kuulub Mündi tee 16 kinnistu (katastritunnus 89008:003:0052, suurus 6152 m², maakasutussihotstarve 100% elamumaa). Planeeringualaga vahetult külgnevad: põhjas Mündi tee 20 (elamumaa), idas Ajaotsa (maatulundusmaa, mets), lõunas Mündi tee 14 (elamumaa) ja läänes Mündi tee L1 (transpordimaa).

Planeeritav Mündi tee 16 kinnistu on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil piiritletud punase joonega.



EV – väikeelamute maa
MM – metsamaa

2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Mündi tee 16 kinnistu kruntideks jagamine ja ehitusõiguse määramine üksikelamute ehitamiseks. Vajalik on ka juurdepääsutee planeerimine ning selle avalikult kasutatavaks teeks määramine.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu järgselt paikneb planeeringuala tiheasustusosalal, kus ehitusõiguse määramisel on detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

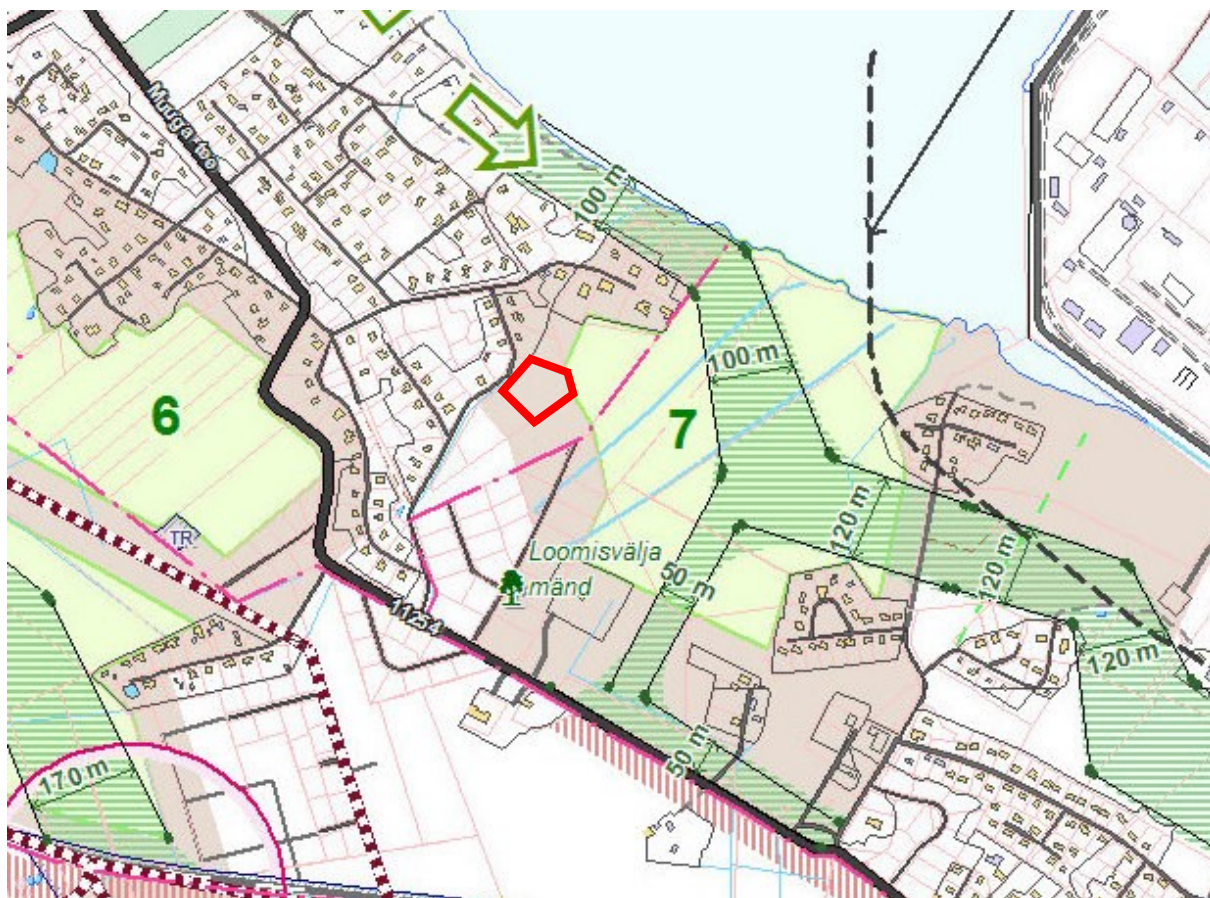
3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeringuala 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; servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine; muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

4. Vastavus üldplaneeringule:

Detailplaneering on kooskõlas Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga, mis näeb planeeringualale ette väikeelamute maa. Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt jääb planeeringuala rohevõrgustiku puhveralasse, kus väikeelamute rajamine on lubatud.

Väljavõte teemaplaneeringust *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik*. Planeeritav Mündi tee 16 kinnistu on piiritletud punase joonega.



5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

5.1 Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui 1 aasta vanusele topo-geodeetilisele alusplaanile, mõõdistada vähemalt 20 meetri laiune ala väljaspool planeeritava ala piiri. Enne kehtestamist tuleb jälgida, et geodeetiline alusplaan oleks kehtiv (vanusega kuni 1 aasta) ja muudatused mõõdistatud. Mõõdistuse peab olema koostanud kutsetunnistust omav maamõõtja – geodeet (minimaalne tase 5) vastavalt vabariigis kehtivale korrale ja see peab olema vallavalitsusele üle antud 10-ne päeva jooksul töö valmimisest. Töö esitada keskkonna- ja planeerimisosakonnale digitoimikuna, mis 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 Detailplaneeringu alasse kuulub Mündi tee 16 kinnistu (katastritunnus 89008:003:0052, suurus 6152 m², maakasutussihotstarve 100% elamumaa).

5.3 Krundijaotuse ja hoonestusalade planeerimisel arvestada Mündi tee 16 kinnistule koostatud puittaimestiku hinnanguga (Sulev Järve, 29.05.2019). Seada detailplaneeringus nõuded kõrghaljastuse säilitamiseks lähtuvalt eeltoodud hinnangust. Kindlasti tuleb säilitada hinnangu plaanil näidatud I ja II väärtusklassi puud, võimalusel III väärtusklassi puud.

5.4 Kavandatava üksikelamukrundi vähim suurus planeerida 1200 m² ning maksimaalne krundi täisehitatus 20% krundi pindalast. Piirete lubatud maksimaalne kõrgus on 1,5 m.

5.5 Krundile on lubatud määrata ehitusõigus kuni kahekorruselise elamu ehitamiseks. Abihoonete arv määrata detailplaneeringuga. Elamu maksimaalne kõrgus planeerida 8,5 m ja abihoone maksimaalne kõrgus 5 m maapinnast. Määrata hoonestuse arhitektuursed tingimused.

5.6 Tee ja tänavamaa minimaalne laius planeerida 12 m. Näha ette ligipääs Ajaotsa kinnistule (katastritunnus 89001:010:3503), kergliiklusmaa minimaalne laius planeerida 4 m.

5.7 Parkimine lahendada krundisiseseelt.

5.8 Lahendada sademevee ärajuhtimine ja muude tehnokommunikatsioonidega varustamine. Vee- ja reoveekanaliseerimise lahendus planeerida vastavalt ÜVK arengukavale ja AS-i Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.

5.9 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt kontaktvööndi analüüs, tugiplaan, põhijoonis, tehnovõrkude joonis (M 1:500), haljastuse lahendus (võib olla põhijoonisel). Eraldi peatükis esitada kirjeldused detailplaneeringu elluviimiseks vajalike tegevuste kohta (vajalikud tegevused ja nende järjekord).

5.10 Vastavalt Harjumaa radoonikaardile

https://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf on Viimsis keskmisest kõrgema radoonisisaldusega pinnas. Planeeringualal on radoonikaardi andmetel normaalse radoonisisaldusega pinnas. Radooniohu täpsustamiseks on soovitatav enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni hoonesse sisse imbumise tõkestamiseks.

5.11 Planeeringu vormistamisel kasutada ruumilise planeerimise leppemärke (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Viimsi valla kodulehelt: <https://viimsivald.ee/teenused/planeeringud/planeeringute-leppemargid>

5.12 Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn, 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.

5.13 Enne detailplaneeringu kehtestamist peab olema otsustatud detailplaneeringuga kavandatud teede, avaliku haljastuse ja tehnovõrkude rajamise kohustus ning nende omandikuuluvus.

6. Vajalikud uuringud:

6.1 Topo-geodeetiline uuring

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 Planeeringuala kinnisasja omanik

9.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

9.3 Naaberkinnisasjade omanikud