

KORRALDUS

Viimsi

28. veebruar 2024 nr 78

Rohuneeme küla, Valli põik 4, Valli põik 6 ja Metsatuka katastriüksuste detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu ala, detailplaneeringu koostamise eesmärk ja ülesanne ning vastavus üldplaneeringule

Rohuneeme külas, Valli põik 4 (89001:003:1208, elamumaa 100%, 1393 m²), Valli põik 6 (89001:001:1825, 100% elamumaa, 2751 m²) ja Metsatuka (89001:003:1197, transpordimaa 100%, 3317 m²) katastriüksuste detailplaneeringu algatamise eesmärk on korrigeerida olemasolevate katastriüksuste piire, määrata Valli põik 6 katastriüksusele ehitusõigus üksikelamu ja abihoone jaoks, suurendada lubatud hoonestusala Valli põik 6 katastriüksusel ja planeerida juurdepääs avalikult teelt Valli põik 6 katastriüksusele. 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 jäävad katastriüksused Valli põik 4 ja Valli põik 6 alale, mille juhtotstarve on väikeelamute maa (EV) ja looduslik rohumaa (AH). Katastriüksuse Metsatuka juhtotstarve Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus on jäätmehoidla maa (J). Planeeritav ala on üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväertuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt rohevõrgustiku puhverala, kus väikeelamute rajamine on lubatud hoonestamiseks ettenähtud aladel.

Katastriüksustel Valli põik 4, 6 ja Metsatuka on Viimsi Vallavolikogu 11.04.2000 otsusega nr 85 kehtestatud Valli II detailplaneering (edaspidi Valli II DP), mille kohaselt on lubatud Valli põik 6 katastriüksusele püstitada kuni kahekorruseline üksikelamu, ehitisealuse pinnaga 548 m² ja katastriüksusele Valli põik 4 püstitada kuni kahekorruseline üksikelamu ehitisealuse pinnaga kuni 275 m². Valli põik 6 katastriüksusele on detailplaneeringu kohaselt määratud juurdepääsu servituut Valli põik 4 kinnistult, mida ei ole seatud. Metsatuka katastriüksusele oli detailplaneeringuga lubatud rajada sõidutee ning tulenevalt planeeritud tehnovõrkude lahendusest oli maakasutuse sihtotstarve puhastusseadmete ja tuletõrje veehoidla maa-ala. Valli põik 4 ja Valli põik 6 katastriüksuste piirid ei vasta kehtestatud detailplaneeringule. Detailplaneering koostati vahetult peale Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kehtestamist. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" koostati ja kehtestati hiljem, kui alal kehtiv detailplaneering (Valli II DP).

Valli II DP-ga on katastriüksus Valli põik 4 planeeritud 60% pereelamumaa (EE) ja 30% looduslik rohumaa (AH) ja Valli põik 6 on planeeritud 50% pereelamumaa (EE) ja 50% looduslik rohumaa (AH). Valli II DP on üldplaneeringut muudev detailplaneering ning sellega planeeriti Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus väikeelamute maa (EV) koos hoonestusalaga Rohuneeme kalmistu 100 m laiusest sanitaarkaitse tsoonist väljapoole ning Rohuneeme kalmistu sanitaarkaitse tsooni sisse planeeriti looduslik rohumaa. Kalmistu kaitsevööndi sisse jääv ala, millele elamuid planeerida ei lubatud, nimetati detailplaneeringus sama nimetusega, nagu üldplaneeringus - looduslik rohumaa (AH). Kehtiva Valli II maaüksuse detailplaneeringuga kavandatud lahendus ei ole planeeritud rohevõrgustiku osana ning kehtiv detailplaneering ei käsitle rohevõrgustikku. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ on koostatud hiljem, kui kehtiv detailplaneering. Detailplaneeringu selline lahendus tulenes üldplaneeringust ja Rohuneeme kalmistu kaitsevööndist. Üldplaneering oli koostatud arvestades koostamise ajal kehtinud seadust, mille kohaselt oli Rohuneeme kalmistu sanitaarkaitse tsoon 100 m ja see välistas elamumaa planeerimise lähemale kui 100 m kalmistu piirist.

Vastavalt hiljem kehtima hakanud maakatastriseaduse § 18² lõikele 2 ei määrata katastriüksusele maatulundusmaa sihtotstarbega samaaegselt elamumaa ega jäätmeoidla maa sihtotstarvet. Selle tõttu on katastriüksuste Valli põik 4 ja Valli põik 6 maakasutuse sihtotstarbena määratud elamumaa 100%.

Seega on Rohuneeme küla, Valli põik 4, Valli põik 6 ja Metsatuka katastriüksuste detailplaneering Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane, sest kehtiva detailplaneeringuga kavandatud rohumaa (AH) ei ole rohevõrgustiku osa, vaid on detailplaneeringus käsitletud kui ehituskeeluala, mille põhjus tulenes Rohuneeme kalmistu sanitaarkaitsevööndi varasemast ulatusest (100 m). Kuivõrd praeguse muinsuskaitseaduse kohaselt on Rohuneeme kalmistu kaitsevöönd 50 m ja kehtiv maakatastriseadus ei luba elamumaa katastriüksusele anda samal ajal ka maatulundusmaa sihtotstarvet, on põhjendatud Valli põik 4 ja Valli põik 6 katastriüksuste käsitlemine kui üldplaneeringu kohane väikeelamumaa (EE). Samuti on detailplaneering Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane Metsatuka katastriüksuse osas, kuna detailplaneeringuga kavandatav sõidutee on võimalik planeerida üldplaneeringus näidatud asukohale. Juurdepääsutee planeerimine Metsatuka katastriüksusele ei muuda üldplaneeringu järgset maakasutuse juhtotstarvet, kuna planeerimisseaduse § 6 punkti 9 kohaselt on juhtotstarve üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik esitas 13.10.2023 taotluse detailplaneeringu algatamiseks läbi VAAL (Valla Avalike Andmete Lahendus) süsteemi. Detailplaneeringu algatamise taotluse esitamisele eelnes kirjavahetus maaomaniku ja Viimsi Vallavalitsuse vahel katastriüksuse Valli põik 6 ehitusõiguse realiseerimise osas. Vallavalitsusele esitati esialgne skeem, mille kohaselt soovitakse katastriüksusele püstitada üksikelamu ning säilitada katastriüksusel olemasolev hoone abihoonena. Skeemi kohaselt ei paiknenud soovitud üksikelamu kehtivas Valli II detailplaneeringus määratud hoonestusalas ning ühtlasi puudub katastriüksusele juurdepääs avalikult teelt.

Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 30.08.2023 (nr 16) otsus oli, et kuna katastriüksuste piirid ei vasta kehtivale detailplaneeringule ja Valli põik 6 katastriüksusele puudub juurdepääs avalikult teelt, ei ole sõlmitud kehtiva detailplaneeringu kohast juurdepääsu servituuti ning soovitakse suurendada Valli põik 6 hoonestusala, on õiguslikult kõige kohasem menetlus taotletava eesmärgi saavutamiseks uue detailplaneeringu koostamine, hõlmates detailplaneeringu ala sisse katastriüksused Valli põik 4, Valli põik 6 ja Metsatuka.

13.10.2023 esitatud detailplaneeringu algatamise taotlust arutati vallavalitsuse planeerimiskomisjonis 01.11.2023. Komisjon nõustus detailplaneeringu algatamisega. Lisaks märkis komisjon, et Valli põik 4 ja Valli põik 6 veevarustus on varasemalt tagatud kehtiva Valli II detailplaneeringu alusel.

Ehitisregistri kohaselt asub katastriüksusel Valli põik 4 üksikelamu, mille oletuslik esmase kasutuselevõtu aasta on 2002. Krundil olemasolev abihoone Ehitisregistrisse kantud ei ole. Ehitisregistri kohaselt asub katastriüksusel Valli põik 6 kavandatav abihoone ehitusaluse pinnaga 373 m², mille oletuslik esmase kasutuselevõtu aasta on 2006. Maa-ameti kaardirakenduse ortofoto kohaselt asub katastriüksusel abihoone ehitusaluse pinnaga ca 75 m². Olemasolev hoone paikneb kehtiva Valli II detailplaneeringuga määratud hoonestusalas. Katastriüksusel Metsatuka hooneid ei ole, see on osaliselt kaetud kõrghaljastusega, looduslik alustaimestik on niitmise ja hävinenud, leidub kivikuhjatisi. Planeeringualas olevale Metsatuka katastriüksusele ulatub Rohuneeme kalmistu kaitsevöönd, mis on muinsuskaitse seaduse § 95 kohaselt 50 m mälestise väliskontuurist. Kalmistu kaitsevööndisse detailplaneeringuga hoonestust ei kavandata.

Planeeringuala piirneb katastriüksustega Kalmistu tee lõik 1 (89001:003:1918, transpordimaa 100%), Rohuneeme Kalmistu 1 (89001:003:1917, üldkasutatav maa 100%), Taga-Eigi (89001:003:1800, maatulundusmaa 100%), Valli põik 2 (89001:003:0191, elamumaa 100%), Valli tee (89001:003:1196, transpordimaa 100%) ja Kalmistu tee 18 (89001:003:1919, elamumaa 100%). Planeeringuala ümbritseb ida- ja lõunaküljest mets, läänest elamud ja juurdepääsu tee, põhjaküljest Rohuneeme kalmistu.

Planeeringualaga piirnevatel katastriüksustel kehtib Valli II detailplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.04.2000 otsusega nr 85) ning Rohuneeme kalmistu detailplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 14.10.1997 otsusega nr 227).

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt on ala reserveeritud rohevõrgustiku puhveralal. Planeeringuala piiridest väljas, ala idaküljel paikneb teemaplaneeringu kohane miljööväärtuslik ala nr 3 Rohuneeme kalmistu.

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 Viimsi Vallavalitsus.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmiti 27.12.2023 detailplaneeringu tehnilise koostamise tellimise ja finantseerimise üleandmise leping ning kokkulepped detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise osas (registreeritud Viimsi valla dokumendihaldussüsteemis 19.01.2024 numbriga 2-10.1/58).

Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, uuringute ja kooskõlastuste vajadus ning kaasatavad isikud

Detailplaneeringu koostamisel arvestada:

- Detailplaneeringuga anda hoonestuse arhitektuurilised tingimused (mahud, katusekalle, materjalid jm) ning tingimused piirdeaedadele (kõrgus, materjalid jm).
- 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 detailplaneeringus).

- 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 ehtisregistrile 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 koosseisus esitada ruumiline analüüs ja tuua välja seosed naaberaladega.
- Detailplaneeringuga on lubatud täpsustada olemasolevate katastriüksuste piire, määrata Valli põik 6 katastriüksusele ehitusõigus üksikelamu ja abihoone jaoks, planeerida juurdepääs avalikult teelt Valli põik 6 katastriüksusele. Teekoridori planeerimisel arvestada kehtiva Valli II maaüksuse detailplaneeringu lahendusega.
- Detailplaneeringuga määrata planeeritud kruntide haljastuse põhimõtteline lahendus.
- Parkimine lahendada kruntide siseselt. Teemaal parkimine ei ole lubatud.
- 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>.
- Detailplaneering peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- Detailplaneeringu 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.
- 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 ehitusõiguseta 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 päästkeskuse ja Muinsuskaitseametiga.

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 Rohuneeme külas, Valli põik 4 (89001:003:1208), Valli põik 6 (89001:003:1208) ja Metsatuka (89001:003:1197) katastriüksustel eesmärgiga täpsustada olemasolevate katastriüksuste piire, määrata Valli põik 6 katastriüksusele ehitusõigus üksikelamu ja abihoone jaoks, suurendada lubatud hoonestusala Valli põik 4 ja Valli põik 6 katastriüksustel ja planeerida juurdepääs avalikult teelt Valli põik 6 katastriüksusele.
2. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada kontaktvööndi analüüs, tugiplaan (M 1:500), põhijoonis (M 1:500), illustreerivad 3D joonised.
3. Detailplaneeringu koosseisus esitada mõjuala ruumiline analüüs ja tuua välja seosed naaberaladega.
4. Detailplaneeringu koostamisel lahendada planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud asjakohased ülesanded.
5. Kaaluda planeerimisseaduse § 126 lõige 1 punktides 1–19 loetletud ülesannete täitmiseks avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajadust.
6. Kaasata detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada, sh olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad ning naaberkinnisasjade omanikud.
7. Detailplaneeringu algatamisest teavitada planeerimisseaduse § 128 lõigete 6, 7 ja 8 kohaselt.
8. Detailplaneeringu koostamisel viia läbi topo-geodeetiline uuring ja dendroloogiline uuring.
9. 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.

10. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Aslan Liivak
jurist
vallasekretäri ülesannetes

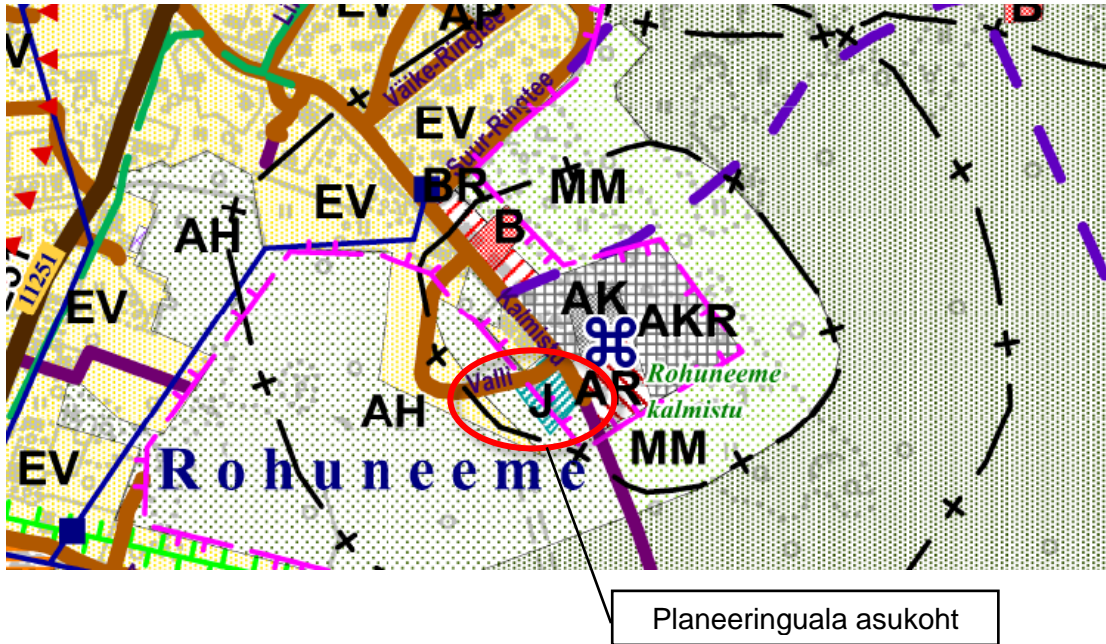
Planeeringuala piirid

Valli põik 4, Valli põik 6 ja Metsatuka katastriüksused



Väljavõte

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaart



J – jäätme- ja jäätmehoidla maa
AH – looduslik rohumaa
EV – väikeelamute maa