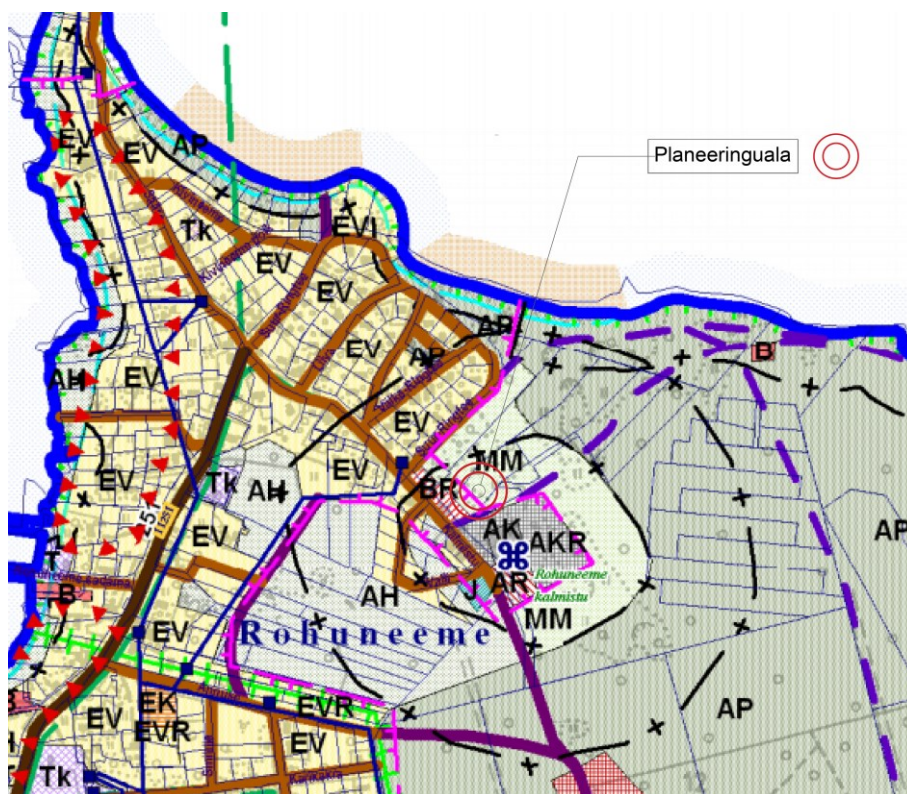


## LÄHTEÜLESANNE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus

Planeeritava ala suurus on 7699 m<sup>2</sup> ja see paikneb Viimsi poolsaare põhjaosas, Rohuneeme külas, hõlmates maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata kinnistut Ees-Oti (katastritunnus 89001:003:0872). Kõrghaljastust esineb planeeringualal eelkõige põhja- ning kirdeosas. Planeeringuala piirneb kolmest küljest maatulundusmaa kinnistuga (Vana-Valli, Taga-Oti, Taga-Valli ja Ees-Valli) ning edelast avalikult kasutatava Kalmistu teega. Olemasolev juurdepääs planeeringualale toimub Kalmistu teelt. Planeeringuala asukoht on tähistatud alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardi väljavõttel punase ringiga.



Viimsi valla mandriosa üldplaneering

### 2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 124 lõike 2 kohaselt üldplaneeringu elluviimiseks. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Ees-Oti kinnistu jagamine üheks äri- ja büroohoonete maa krundiks ning üheks maatulundusmaa krundiks vastavalt üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele ja üheks transpordimaa kasutamise sihtotstarbega krundiks. Üldplaneeringu kohaselt asub kinnistu tihehoonestusalal, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering. Ühtlasi määratakse detailplaneeringuga äri- ja büroohoonete maa krundi ehitusõigus kuni kahe hoone ehitamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse juurdepääsud, parkimine, haljastus, tehnovõrkudega varustatus ja heakord. Juurdepääsud moodustatavale äri- ja büroohoonete maa krundile on tagatud avalikult kasutatavalt Kalmistu teelt ja maatulundusmaa sihtotstarbega krundile moodustatavalt transpordimaa kinnistult.

### 3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on kruntide moodustamine; hoonestusala määramine; ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine; ehitiste ehituslike tingimuste määramine; ehitiste arhitektuursete ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsiooni tingimusi ning muid keskkonningimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmine ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine; eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine; muud planeerimiseseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

### 4. Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele – üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala perspektiivse ärimaa juhtotstarbega alal, suuremas osas aga metsa- ja puhkeotstarbelisel maal.

Planeeringualal esineb üldplaneeringu teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljöväärtuslikud alad“ kohaseid rohevõrgustiku elemente. Moodustatav äri- ja büroohonete maa krunt jääb rohevõrgustiku puhveralasse. Ülejäänud kinnistu osa jääb vastavalt tuumala nr 1 tugialale. Lisaks asub kinnistu idaosas miljöväärtuslik ala nr 3, äri- ja büroohonete maa krundiks kavandatav ala jääb sellest välja.



Rohevõrgustiku teemaplaneering

### 5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks

5.1 Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui ühe aasta vanusele topo-geodeetilisele alusplaanile, mõõdistada vähemalt 20 m laiune ala väljaspool planeeritava ala piiri. Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb jälgida, et geodeetiline alusplaan oleks kehtiv (vanusega kuni üks aasta) ja muudatused mõõdistatud. Mõõdistuse peab olema koostanud

kutsetunnistust omav maamõõtja – geodeet (minimaalne tase 5) vastavalt eesti Vabariigis kehtivale korrale ja see peab olema Viimsi Vallavalitsusele üle antud kümne päeva jooksul töö valmimisest arvates. Töö esitada Viimsi Vallavalitsuse keskkonna- ja planeerimisosakonnale digitoimikuna ja see peab vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“. Kui topo-geodeetiline alusplaan ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.

5.2 Planeeritav ala hõlmab kinnistut Ees-Oti (katastritunnus 89001:003:0872).

5.3 Planeerimisel arvestada Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ nõudeid.

5.4 Detailplaneeringuga määrata kruntide haljastuse põhimõtteline lahendus. Krundijaotuse ja hoonestusalade planeerimisel arvestada Ees-Oti kinnistule koostatava puittaimestiku hinnanguga. Seada detailplaneeringus nõuded kõrghaljastuse säilitamiseks lähtuvalt eeltoodud hinnangust. Säilitada tuleb hinnangu plaanil näidatud I ja II väärtusklassi puud, võimalusel III väärtusklassi puud.

5.5 Äri- ja büroohonete maa krunte on planeeringualale lubatud moodustada üks, millele on lubatud määrata ehitusõigus kuni kahe 100 m<sup>2</sup> hoone (H max = 8,5 m) ehitamiseks. Äri- ja büroohonete maa krundi vähim lubatud suurus on 1 200 m<sup>2</sup>.

5.6 Hoonestusala määramisel arvestada elektriõhuliini ja sideehitise kaitsevööndiga, kuhu põhihoonet mitte kavandada. Põhihoone kaugus naaberkrundi piirist on vähemalt 7,5 meetrit, kõrvalhoone võib paikneda naaberkrundi piirist 4,0 meetri kaugusel või naabri kirjalikul nõusolekul ka lähemal.

5.7 Uute hoonete paigutamisel krundile arvestada naaberkrundidel asuvate hoonete kaugust krundi sõidutee poolsest piirist ja muudest krundi iseärasustest. Detailplaneeringuga tagada kavandatava hoone arhitektuurne kvaliteet ja sobivus olemasolevasse ehitatud ja looduslikku keskkonda. Detailplaneeringu koostamisel arvestada naaberkrundidel kehtivate detailplaneeringutega.

5.8 Tee ja tänavamaa minimaalne laius planeerida 12 m. Näha ette ligipääs moodustatavale äri- ja büroohonete maa kinnistule Kalmistu teelt (katastritunnus 89001:003:1918), maatulundusmaa kinnistule näha ligipääs moodustatavalt transpordimaa kinnistult.

5.9 Parkimine lahendada krundisisiselt, lähtudes kehtivatest normatiividest.

5.10 Detailplaneeringus näha ette müra leevendavad meetmed hoone projekteerimisel.

5.11 Maapinna üldise kõrguse muutmine ei ole lubatud, vajadusel võib maapinda tõsta üksnes vähimal vajalikul määral vahetult hoonete alla jäävatel krundi osadel. Vajadusel esitada detailplaneeringu koosseisus vertikaalplaneerimise joonis.

5.12 Detailplaneeringuga määrata tingimused krundi piirdeaia asukohale, materjali(de)le ja tihedusele. Piire ei tohi olla läbipaistmatu, üldplaneeringu kohaselt on piirdeaia suurim lubatud kõrgus 1,5 meetrit.

5.13 Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgeenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada meetmeid radooni hoonesse sisseimbumise tõkestamiseks.

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

5.15 Sademevee ärajuhtimine lahendada vastavalt Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna väljastatud tehnilistele tingimustele.

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

5.17 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada kontaktvööndi analüüs, tugiplaan, põhijoonis, illustreeritavad 3D joonised, tehnovõrkude joonis, liikluslahendus (M 1:500), haljastuse lahendus võib olla kajastatud põhijoonisel.

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

5.19 Detailplaneering peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ <https://planeerimine.ee/2020/04/valminud-on-planeeringu-jooniste-kihtide-vormistamise-juhend/>.

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

## 6. Vajalikud uuringud:

6.1 Topo-geodeetiline uuring

6.2 Puittaimestiku dendroloogiline hinnang

6.3 Muinsuskaitse eritingimused

## 7. Vajalikud koostöölastused

7.1 Päästeameti Põhja Päästkeskus

7.2 Muinsuskaitseamet

## 8. Kirjalikud seisukohad

8.1 Planeeringuala kinnisasja omanik

8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

## 9. Kaasatavad isikud

9.1 Naaberkinnisasjade omanikud