

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

27. märts 2018 nr 161

Tammneeme külas, kinnistu Tammneeme tee 18a detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, muuta Viimsi Vallavolikogu 10.06.2008 otsusega nr 50 kehtestatud „Tammneeme küla, Silla, Silla I, II ja III detailplaneeringuga“ krundil pos nr 9 määratud ehitustingimusi ning muuta lubatud ehitusala asukohta krundil. Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on väikeelamute maa ja üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (üksikelamukrundi suurim lubatud täisehitus on 20%). Planeeritav ala asub tiheasustusosal, kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering.

Detailplaneeringuga määratakse üksikelamu maa kasutamise sihtotstarbega krundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks, vastavalt käesolevas korralduse lisas nr 2 toodud tingimustele. Detailplaneeringuga määratakse lisaks tehnovõrkude asukohad, liikluskorralduse põhimõtted ja haljastuse põhimõtteline kujundus. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11, 12, 17 ja 20 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel täiendada.

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.

Eeltoodu alusel ja 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 ning lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku kinnistu omaniku Lestnev OÜ esindaja Meelis Ventseli 17.10.2017 taotlusest (registreeritud valla dokumendiregistris 20.10.2017 numbriga 10-10/5255):

1. Algatada detailplaneering Tammneeme külas, kinnistul Tammneeme tee 18a, Viimsi Vallavolikogu 10.06.2008 otsusega nr 50 kehtestatud „Tammneeme küla, Silla, Silla I, II ja III detailplaneeringuga“ kohase krundi pos nr 9 ehitustingimuste, s.h lubatud ehitusala, muutmiseks ja krundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks ning planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11, 12, 17 ja 20 määratud ülesannete lahendamiseks.
2. Kinnitada planeeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale.
3. Korralduse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

5. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Siim Kallas
vallavanem

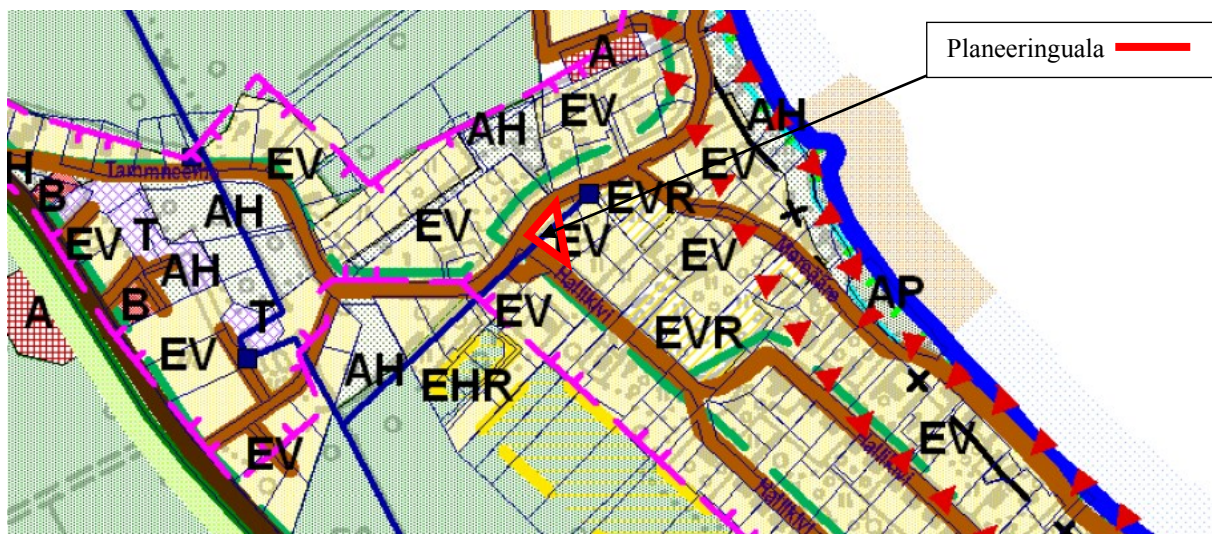
/allkirjastatud digitaalselt/

Kristi Tomingas
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala suurus on ca 1 237 m² ja see paikneb Tammneeme külas, väljakujunenud elamupiirkonnas, hõlmates elamumaa sihtotstarbega Tammneeme tee 18a kinnistu (89001:003:0356). Planeeringuala on hoonestatud ühe tehnorajatise ehitise ja suures ulatuses kõrghaljastatud. Krunt piirneb üksikelamumaaadega, mis valdavalt on veel hoonestamata, kuid kehtiva ehitusõigusega. Juurdepääs planeeringualale on olemas Tammneeme ja Haugi teelt. Planeeritava ala asukoht on piiritletud punase joonega alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil.



2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoone ehitamiseks. Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobitades kujundavad naaberkinnistustega ruumilise terviklahenduse. Samuti määratakse hoonestusalad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted, ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

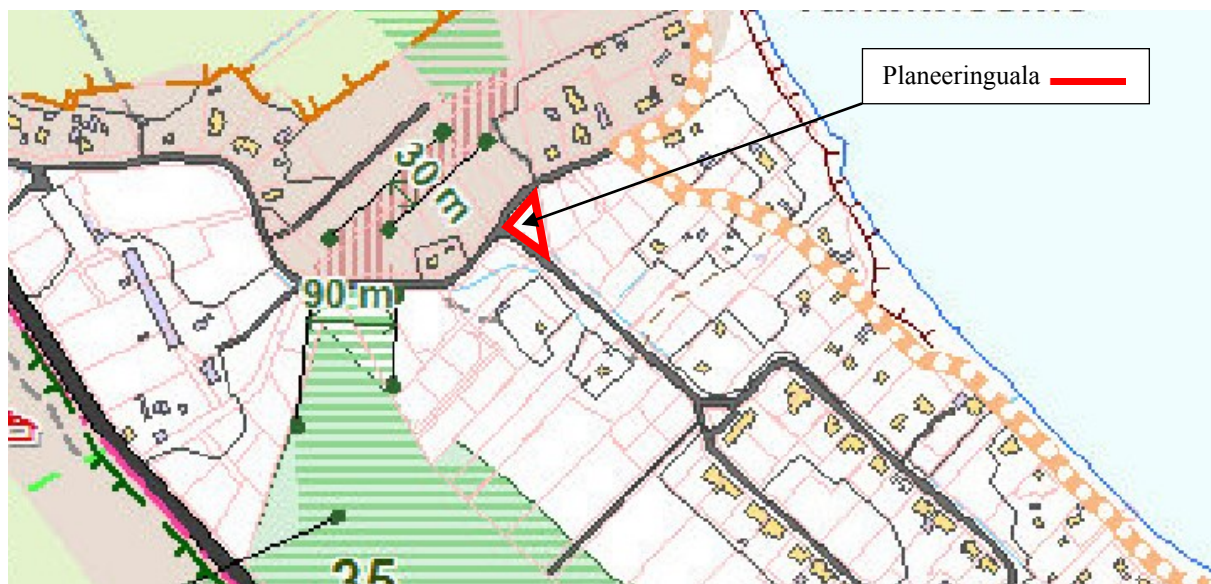
Detailplaneeringu koostamise ülesanne on krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra- vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmine; eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine, muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

4. Vastavus üldplaneeringule:

Detailplaneeringuga kavandatav vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas piirkonnas on väikeelamute maa (EV).

Detailplaneering arvestab üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ nõudeid.

Detailplaneering ei ole vastuolus üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“. Planeeringualal ei paikne rohelise võrgustiku elemente.



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. Juhul kui detailplaneeringu vastuvõtmise ja kehtestamise vahele jääb enam kui 1 aasta, tuleb teostada geodeetilisele alusplaanile muudatuste mõõdistamine ja maamõõdufirma poolt tuleb võtta võrguvaldajatelt uued kooskõlastused. Mõõdistus peab olema koostanud litsentseeritud maamõõdufirma vastavalt vabariigis kehtivale korrale ja see peab olema vallavalitsusele üle antud 10-ne päeva jooksul töö valmimisest. Töö esitada keskkonna- ja planeerimiseametile toimikuna ja CD-l. Kui topo-geodeetiline alusplaan ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.

5.2 Planeeringu koostamisel tuleb arvestada üldplaneeringu teemaplaneeringutega „Miljööväärtuslikud hoonestusalad ja rohevõrgustik“ ja „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ (leitav valla kodulehelt: http://www.viimsivald.ee/public/ww_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf) nõudeid. Detailplaneeringuga tagada hoonete kõrgetasemeline arhitektuurne kvaliteet ja esteetiline väljanägemine, samuti arvestada sobivust ümbritsevasse keskkonda.

5.3 Planeeringuala hõlmab Tammneeme tee 18a kinnistut (89001:003:0356).

5.4 Planeeringualal asuvale üksikelamu maa kasutamise sihtotstarbega (EP) krundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe kahekorruselise üksikelamu ja ühe ühekorruselise abihoone ehitamiseks.

5.5 Krundi suurim lubatud täisehitus on 20%. Üksikelamu suurim lubatud kõrgus on 8,5 meetrit ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist, abihoonetel 5,0 meetrit. Hoonestusala kauguse määramisel teedest arvestada naaberkrundidel asuvate hoonete ehitusjooni.

5.6 Hoonestusala asukoha määramisel säilitada maksimaalselt olemasolev väärtuslik kõrghaljastus.

5.7 Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel lähtuda kontaktvööndi hoonestuse eripärast, olemasolevast kõrghaljastusest, naaberkrundidel asuvate hoonete kaugusest ja muudest krundi iseärasustest.

5.8 Juurdepääs moodustatavale krundile kavandada Haugi teelt.

5.9 Parkimine lahendada krundisiseseelt.

5.1 Detailplaneeringuga määrata tingimused krundi piirdeaia asukohale, materjali(de)le ja tihedusele, tagades tänavaruumi homogeense väljanägemise. Piire peab olema läbipaistev, suurima lubatud kõrgusega kuni 1,5 meetrit.

5.2 Lahendada sademevee ärajuhtimine.

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

5.4 Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgeenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada (ehituslikke) meetmeid radooni ruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks.

5.1 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt kontaktvööndi analüüs, tugiplaan, põhijoonis ja tehnoorkude joonis (M 1:500), haljastuse lahendus (võib olla põhijoonisel).

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

5.3 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>.

5.4 Enne detailplaneeringu kehtestamist peab olema otsustatud detailplaneeringuga kavandatud juurdepääsutee, avaliku haljastuse ja tehnoorkude rajamise kohustus ning nende omandikuuluvus.

6. Vajalikud uuringud:

6.1 Topo-geodeetiline uuring

6.2 Kõrghaljastuse dendroloogiline hinnang

7. Vajalikud kooskõlastused:

7.1 Põhja-Eesti Päästkeskus

8. Kirjalikud seisukohad:

8.1 Planeeringuala kinnisasja omanikud

8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnoorkude valdajad

9. Kaasatavad isikud:

9.1 Planeeringuala kinnisasjade omanikud

9.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnoorkude valdajad

9.3 Naaberkinnisasjade omanikud