

KORRALDUS

Viimsi

18. märts 2025 nr 111

Püünsi küla, Kooli tee 33 katastriüksuse
detailplaneeringu algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine

I Detailplaneeringu ala, detailplaneeringu koostamise eesmärk ja ülesanne ning vastavus üldplaneeringule

Püünsi küla, Kooli tee 33 (89001:001:0623, ühiskondlike ehitiste maa 100%, 12 883 m²) katastriüksuse detailplaneeringu (edaspidi DP) algatamise eesmärk on olemasoleva Püünsi koolimaja (ehitisregistris nr 120539713 põhikool-lasteaed) laiendamine enam kui 33% algselt kavandatud mahust. Eesmärgiks on välja ehitada täiendavad klassiruumid katusekorrusele (3. maapealsele korrusele).

DP-ga piiritletakse hoonestusala, määratakse ehitusõigus, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning muud planeerimisseaduse §-s 126 lõikes 1 nimetatud kohased ülesanded.

Alal puudub kehtiv DP. 1993. a kasutusele võetud hoonet on juba laiendatud. Algselt kavandatud mahust (12 440 m²) on hoone juba enam kui 33% suurem (18 030 m²), seega projekteerimistingimusi täiendavaks laiendamiseks enam väljastada ei saa ning tuleb koostada DP.

Taotluse DP algatamiseks esitas planeerija Viimsi Haldus OÜ 16.01.2025 läbi VAAL (Valla Avalike Andmete Lahendus, taotlus nr DP-1392) süsteemi. Kooli tee 33 katastriüksus on munitsipaalomandis ning DP-st huvitatud isik on Viimsi vald.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt asub Kooli tee 33 katastriüksus alal, millel on üldkasutatavate hoonete maa (A) juhtotstarve. DP on üldplaneeringukohane.

Planeeringualaga külgnevad vahetult: Kooli tee (89001:003:1945, 100% transpordimaa), Lasteaia (89001:003:0437, 100% ühiskondlike ehitiste maa), Niidu tee L2 (89001:003:0290, 100% transpordimaa), Niidu tee L1 (89001:003:0240, 100% transpordimaa), Niidu tee (89001:001:0622, 100% transpordimaa), Aasa tee 6 (89001:001:0626, 100% elamumaa), Aasa tee 4 (89001:001:0625, 100% elamumaa) ja Aasa tee 2 (89001:001:0624, 100% elamumaa). Lähipiirkonnas paiknevad peamiselt elamud, sh nii üksikelamud kui ka ridaelamud.

Arvestades, et DP on üldplaneeringukohane, otsustab DP algatamise Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 2 kohaselt Viimsi Vallavalitsus.

II Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, uuringute ja kooskõlastuste vajadus ning kaasatavad isikud

DP koostamisel arvestada:

- DP-s planeerida lubatud hoonestusala(d): võimalik hoone laiendus, perspektiivsed väikeehitised (nt paviljon, jalgrataste varjualune, tehnoehitis vms). Lubatud hoonestusala võib määrata ka maksimaalses ulatuses, kuid sellisel juhul tuleb seada täpsemad tingimused ala hoonestamiseks või rajatiste püstitamiseks. Määrata maksimaalne lubatud ehitistealune pind/täisehitusprotsent jm planeeringulised näitajad.
- DP-ga anda ehitiste arhitektuurilised tingimused (mahud, katusekalde vahemik, materjalid jm).
- DP-s anda tingimused piirdeaedadele (juhuks, kui on vajalik asendamine).
- DP-ga määrata haljastuse põhimõtteline lahendus.
- Näidata soovituslikud alad, kuhu on võimalik parkimisala laiendada. Mõistlik on DP-s määratleda, et täpne parkimiskohtade paiknemine lahendatakse ehitusprojektiga.
- Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgeenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks on soovitatav enne hoonete projekteerimist määrata pinnase radoonisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni hoonesse sisse imbumise tõkestamiseks (teemat käsitleda DP-s).
- Kooli tee 33 hoonel on tehnovõrkudega liitumised olemas. Vajadusel täpsustada ja taotleda tehnilised tingimused tehnovõrkude valdajatelt.
- DP koostada mõõtkavas 1:500 topo-geodeetilisele alusplaanile. Topo-geodeetilise uuringu peab olema koostanud kutsetunnistust omav geodeet (minimaalne tase 5) ja vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele 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 ehitisregistrile ja kohaliku omavalitsuse üksusele. Uuring esitada Viimsi Vallavalitsuse geoarhiivi aadressil <https://geoveeb.viimsi.ee>. Kui topo-geodeetiline uuring ei ole vallas registreeritud, siis DP läbivaatamisele ei kuulu.
- DP koostada kooskõlas piirkonnas kehtivate asjakohaste üldplaneeringutega ja üldplaneeringu teemaplaneeringutega (leitavad valla kodulehelt: <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/uldplaneeringud/kehtestatud-uldplaneeringud>).
- DP peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- DP 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.
- DP esitada vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn, avalikustamiseks *.pdf). DP esitada kehtestamiseks ühes eksemplaris paberkandjal 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 DP vastuvõtmist kooskõlastada see Päästeameti Põhja päästkeskusega.

DP 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 ja § 128 lõikest 1, Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisseaduse tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 2 ning lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku taotlusest:

1. Algatada detailplaneering Püüsi külas, Kooli tee 33 katastriüksusel (89001:001:0623). Detailplaneeringuga antakse katastriüksusele täiendav ehitusõigus, et oleks võimalik olemasolevat hoonet laiendada.
2. Detailplaneeringu koostamisel lahendada planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud asjakohased ülesanded. Kaaluda planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–19 loetletud ülesannete täitmiseks avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajadust.
3. Kaasata detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada, sh naaberkinnisasjade omanikud.
4. Detailplaneeringu algatamisest teavitada planeerimisseaduse § 128 lõigete 6, 7 ja 8 kohaselt.
5. Detailplaneeringu koostamisel viia läbi topo-geodeetiline uuring.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Annika Vaikla
abivallavanem
vallavanema ülesannetes

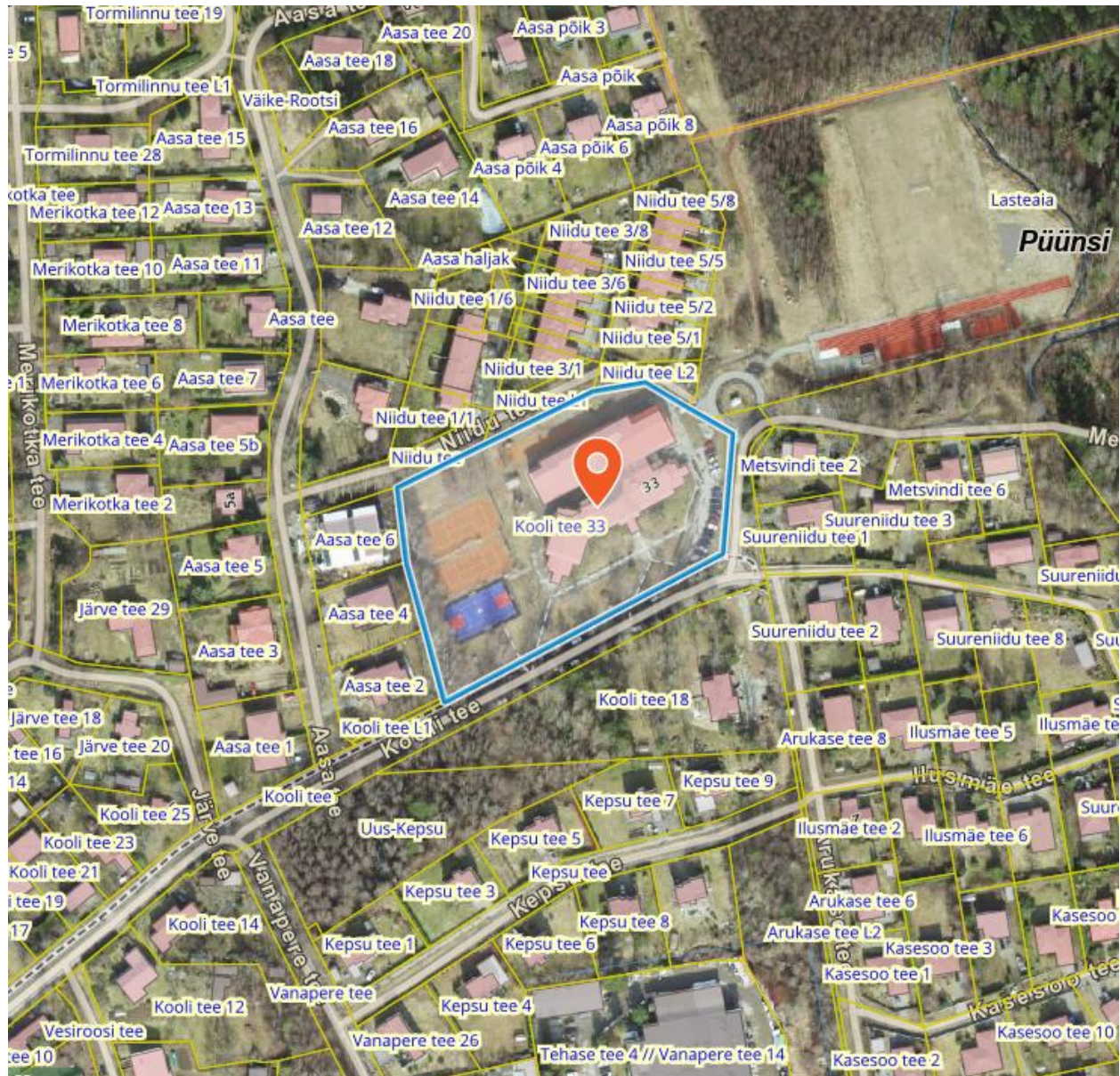
(allkirjastatud digitaalselt)

Merit Renlund
vallasekretär

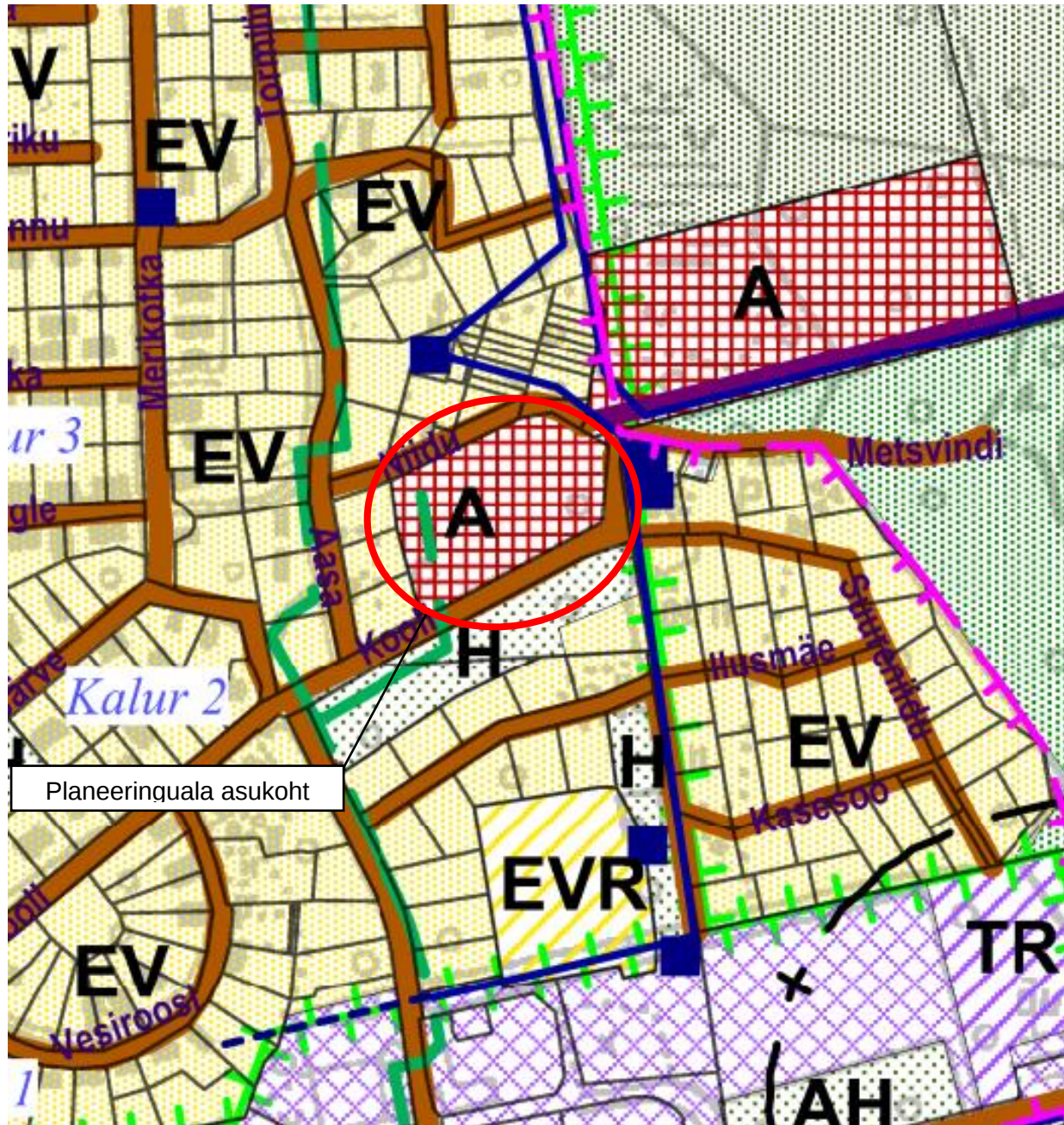
Planeeringuala piirid

Kooli tee 33 katastriüksus

Väljavõte Maa- ja Ruumiameti maainfo kaardist



Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardist



A – üldkasutatavate hoonete maa
EV – väikeelamute maa
H - haljasmaa