

# VIIMSI VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Viimsi

4. aprill 2017 nr 217

Viimsi alevikus, kinnistute Tulbiaia tee 5,  
Tulbiaia tee L1 ja lähiala detailplaneeringu  
algatamine ning lähteseisukohtade  
kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, jagada 2693 m<sup>2</sup> suurune kinnistu kaheks ja määrata moodustatavale krundile tee ja tänavamaa kasutamise sihtotstarve. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on elamukrundi maakorralduslik jagamine, et võimaldada Nelgi tee ja Tulbiaia tee ringristmiku ehitus ning tagada selleks vajalik maa-ala. Detailplaneering vastab üldplaneeringu kohastele maakasutuse juhtotstarvetele, mis planeeritavas asukohas on väikeelamute maa ning tee ja tänavamaa. Samuti vastab detailplaneering üldplaneeringu teemaplaneeringule *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.*, mille kohaselt on planeeritavas piirkonnas üksikelamukrundi vähim lubatud suurus 1 200 m<sup>2</sup> – jagamise tulemusel moodustatava üksikelamukrundi suurus on nõuetekohane. Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.*, sest planeeringuga hõlmata ala ei jää rohevõrgustiku aladele. Planeeritav ala asub kompaktse asustusega territooriumil (tiheasustuses), kus maakorraldustoimingut pole korralduse vastuvõtmise hetkel kehtiva regulatsiooni kohaselt võimalik läbi viia muul moel kui kehtiva detailplaneeringu alusel. Planeeritaval alal kehtib Viimsi Vallavolikogu 09.09.2008 otsusega nr 78 kehtestatud *Andrese V ja madise I maaüksus detailplaneering*, millega määratud krundi suurust ja kuju käesoleva korralduse alusel koostatava detailplaneeringuga muudetakse.

Kuivõrd 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 3 ja § 128 lõikest 1, Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 *Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas* § 4 punktist 2 ja lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku – vallavalitsuse (esindaja kommunaal ameti juhataja Alar Mik) 05.01.2017 avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/58) ning planeeringualas paikneva kinnistu Tulbiaia tee 5 omaniku Risto Pabbo nõusolekust:

1. Algatada detailplaneering Viimsi alevikus kinnistutel Tulbiaia tee 5 ja Tulbiaia tee L1 ning lähialal, kinnistu jagamiseks kaheks, ühe üksikelamukrundi ning ühe tee ja tänavamaa krundi moodustamiseks, Nelgi tee ja Tulbiaia tee ringristmiku ehitamise eesmärgil.
2. Kinnitada planeeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale.

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 kaks kuud enne detailplaneeringu esitamise tähtaja lõppemist. Kui detailplaneering ei ole tähtaegselt esitatud, kaotab detailplaneeringu algatamise korraldus kehtivuse.
4. Korralduse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
6. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Rein Loik  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Kristi Tomingas  
vallasekretär

## LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava ala suurus on ligikaudu 0,3 ha ja see paikneb Viimsi alevikus, hõlmates elamukrundi Tulbiaia tee 5, kinnistu Tulbiaia tee L1 ja nendega piirnevates lõikudes kinnistud Tulbiaia tee ja Nelgi tee. Planeeringuala hõlmab Tulbiaia tee ja Nelgi tee ristmiku sh bussipeatuse ning piirneb elamumaa kinnistutega. Planeeringualas paiknevad Nelgi tee ja Tulbiaia tee ääred on osaliselt kõrghaljastatud. Planeeritava ala asukoht on piiritletud punase joonega alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil.



### 2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maakorralduslike toimingute teostamine – Nelgi tee teemaa ning Tulbiaia tee teemaa katastriüksuste piiride korrektuur ning Nelgi tee ja Tulbiaia tee ringristmiku rajamiseks vajalike laienduste tagamine. Tulbiaia tee 5 krundi ehitusõigust esialgsete plaanide kohaselt muuta pole kavas ja kui detailplaneeringu koostamise käigus ei toimu selles osas muutusi, jääb kinnistul Tulbiaia tee 5 *Andrese ja Madise I maauksuste detailplaneeringuga* (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 9. septembri 2008 otsusega nr 78) määratud ehitusõigus kehtima.

### 3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on krundipiiride muutmine.

### 4. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

4.1 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. Mõõdistuse 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.

4.2 Planeeringuala hõlmab tervikuna kinnistuid Tulbiaia tee 5 (89001:001:0511), Tulbiaia tee L1 (89001:010:3478) ning osaliselt kinnistuid Tulbiaia tee (89001:010:3451) ja Nelgi tee (89001:010:3452).

4.1 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt põhijoonis (M 1:500).

4.2 Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis \*.dwg või \*.dgn) ning kehtestamiseks minimaalselt viies eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema LS-koordinaatsüsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.

4.3 Planeeringu vormistamisel kasutada ruumilise planeerimise leppemärke (**2013**), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Siseministeeriumi kodulehelt: <https://www.siseministeerium.ee/et/tegevusvaldkond/ruumiline-planeerimine>.

## **5. Vajalikud uuringud:**

5.1 Topo-geodeetiline uuring

## **6. Kirjalikud seisukohad:**

6.1 Planeeringuala kinnisasja omanikud

## **7. Kaasatavad isikud:**

7.1 Planeeringuala kinnisasjade omanikud