

# VIIMSI VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Viimsi

23. aprill 2015 nr 627

Tammneeme külas, kinnistute Sambla, Fii-Bal, Villemi ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine


Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kolme kinnistu liitmine üheks krundiks, krundi kasutamise sihtotstarbe määramine ärimaaks ja ehitusõiguse määramine ärihoonele.

Kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine on kohustuslik. Kavandatav tegevus on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljöväärtuslikud alad“ kohane. Detailplaneeringu ellurakendamisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervist ja heaolu lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2–4 sätestatust. Täpsemad keskkonnatingimused kavandatu elluviimiseks määratakse detailplaneeringu koostamise käigus. Eeltoodule tuginedes ei viida läbi eraldi KSH eelhindamist KSH menetluse algatamise üle otsustamiseks.


Arvestades eeltoodut ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 2 lõikest 1, § 3 punktist 1, § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 10 lõigetest 5 ja 7, Viimsi valla ehitusmääruse § 3 lõike 1 punktist 1 ja § 9 lõikest 7, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lõigetest 1 ja 5 ning arvestades T. Küla 09.04.2014. a taotlust nr 10-10/2026:

1. Algatada detailplaneering Tammneeme külas kinnistutel Sambla, Fii-Bal ja Villemi ning lähialal kinnistute liitmiseks üheks ärimaa kasutamise otstarbega krundiks, krundi ehitusõiguse määramiseks ühe ärihoone ehitamiseks, liiklus- ja parkimiskorralduse lahendamiseks, kergliiklustee asukoha määramiseks ja haljastusega alade määramiseks.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt korralduse lisale.
3. Kooskõlastatud detailplaneering esitada vallavalitsusele vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul planeeringu lähteülesande kinnitamise kuupäevast arvates. Vallavalitsus võib põhjendatud taotluse alusel pikendada detailplaneeringu esitamise tähtaega. Taotlus detailplaneeringu esitamise tähtaja pikendamiseks tuleb esitada hiljemalt üks kuu enne detailplaneeringu esitamise tähtaja lõppemist. Kui detailplaneering ei ole tähtaegselt esitatud, kaotab detailplaneeringu algatamise otsus kehtivuse.
4. Mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist kinnistute Sambla, Fii-Bal ja Villemi ning lähiala detailplaneeringule.

5. Korralduse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik etteatamisel tutvuda Viimsi Vallavalitsuses.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
7. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.



Jan Trei  
vallavanem

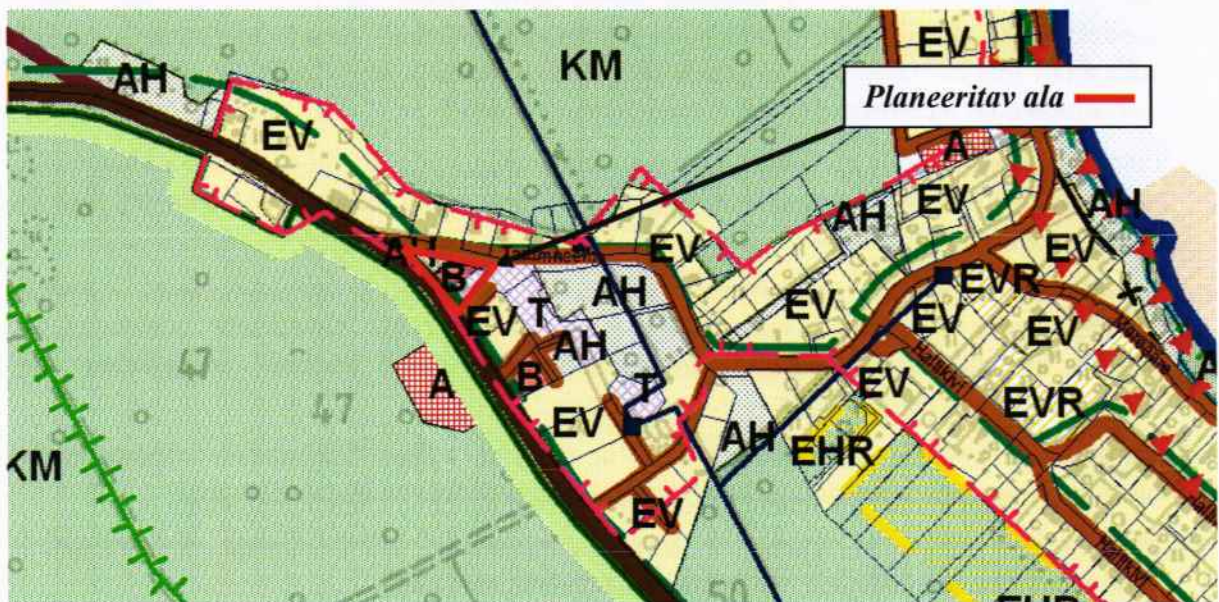


Kristi Tomingas  
vallasekretär

## LÄHTEÜLESANNE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritav ala asub Tammneeme tee, Randvere tee ja neid ühendava tee vahelisel alal, tegu on endise Tammneeme kaupluse krundi ja seda ümbritseva maa-alaga, mis on hetkel hoonestuseta. Planeeritaval alal kasvab kõrghaljastust, maa-ala lõunapoolne osa on lage. Teisel pool Tammneeme teed asuvad hoonestatud elamukrundid. Planeeritava ala asukoht on määratud alloleval skeemil, piiritletuna punase kontuuriga:



### 2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

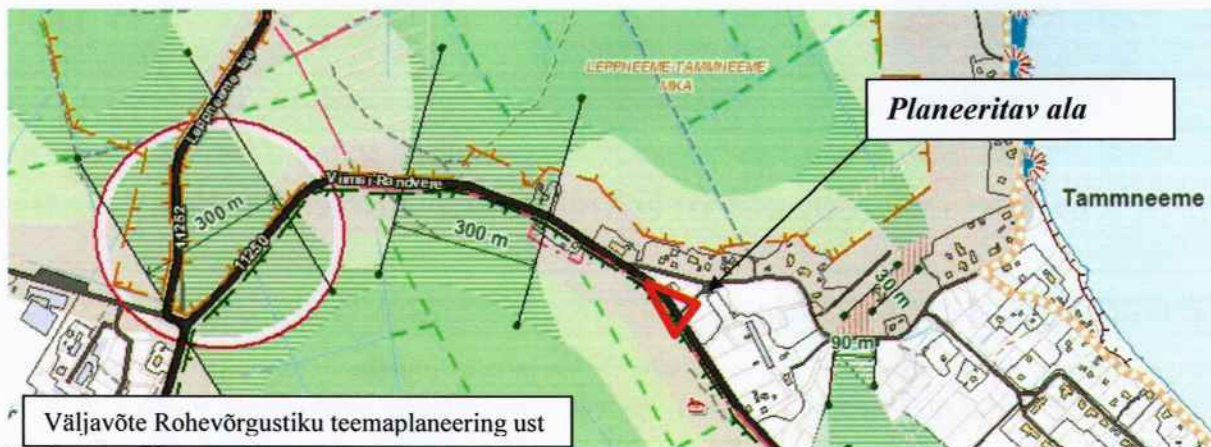
Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kruntide liitmine ja moodustatavale krundile ehitusõiguse määramine ühe äri- ja laohoone ehitamiseks ning liikluskorralduse, krundi tehnovõrkudega varustamise ja haljastuse lahendamine.

### 3. Vastavus üldplaneeringule:

Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000. a otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritav ala ärimaa, tootmismaa ja osaliselt loodusliku rohumaa juhtotstarbega alale – detailplaneeringuga kavandatav lähtub üldisemate planeeringute eesmärkidest.

Detailplaneering ei sisalda vastuolu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, sest ei jää rohevõrgustiku alale.





#### 4. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

- 4.1. Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui 1 aasta vanusele topo-geodeetilisele alusplaanile, mõõdistada kontaktala vähemalt 20 meetri laiusel maa-alal väljaspool planeeritava ala piiri. Planeeringualasse kaasata kogu teedevõrgu vaheline ala ja Tammneeme teed ning Randvere teed ühendav teelõik.
- 4.2. Planeeritavale krundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe äri- ja laohoone ehitamiseks, mille suurim lubatud korruselisus on kaks. Hoone täpse kõrguse määramisel lähtuda naabuskonna hoonestusest.
- 4.3. Krundi ehitusõiguse määramisel arvestada ümbritseva keskkonnaga, hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel arvestada sobivust kontaktala hoonestusega. Vältida monotoonsete fassaadide lahendusi ja nn "paroc paneeli" arhitektuuri, kus soojustatud plekkfassaad määrab hoone välimuse.
- 4.4. Kavandatav tegevus ei tohi avaldada negatiivset mõju lähiümbruse elamualadele, planeeringuga määrata vajadusel negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed.
- 4.5. Planeerimisel arvestada maanteest lähtuva kõrgendatud müratasemega ning vajadusel näha ette müra leevendavad meetmed hoone projekteerimisel.
- 4.6. Liikluskorraldus planeerida viisil, mis ei häiriks kohalikke elanikke ega maanteeliiklust, võimalik kaubaautode manööverdamisala (mahasõit krundile) kavandada võimalusel Randvere teed ja Tammneeme teed ühendavalt teelt, teele moodustada iseseisev katastriüksus.
- 4.7. Sõiduteede äärde planeerida jalgteede võrgustik, mis arvestab kogukonna huve.
- 4.8. Krundi loodepoolsel osal säilitada olemasolev kõrghaljastus, kogu alale anda haljastuse terviklahendus, kuhu soovitavalt ette näha ka antud keskkonda sobituvaid arhitektuurseid väikevorme, et kujundada ruumi ilmekamaks ja meeldivamaks.
- 4.9. Lahendada sademevee ärajuhtimine.
- 4.10. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldi põhijoonis ja tehnovõrkude joonis, detailplaneeringu lisana esitada vähemalt üks planeeringulahenduse illustratsioon koos kontaktala hoonestusega.
- 4.11. Vähemalt ühe eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu korraldamine on kohustuslik.
- 4.12. Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt ning kehtestamiseks minimaalselt viies eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt, formaadis \*.dwg või \*.dgn ning lisaks avalikustamiseks \*.pdf.

**5. Vajalikud kooskõlastused:**


- 5.1. Põhja-Eesti Päästkeskus
- 5.2. Maanteeamet

**6. Kirjalikud seisukohad:**

- 6.1. Planeeringuala kinnisasja omanik
- 6.2. Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad



Jan Trei  
vallavanem



Kristi Tomingas  
vallasekretär