



VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

09. august 2023 nr 227

Viimsi alevik, Tulbi tee 4 kinnistu
detailplaneeringu algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku volitatud esindaja esitas 28.11.2022 taotluse detailplaneeringu algatamiseks läbi VAAL (Valla Avalike Andmete Lahendus) süsteemi.

Taotlust arutati vallavalitsuse planeerimiskomisjonis 7.12.2022 ja 1.02.2023. Komisjon põhimõtteliselt nõustus detailplaneeringu algatamisega, kuid enne algatamist paluti huvitatud isikul täpsustada soovitavaid funktsioone ja tegevusi, et otsustada, kas planeeringuga soovitakse muuta üldplaneeringut. Muuhulgas arutati ka hoonestamise aluseks projekteerimistingimuste andmise võimalust, kuid asjaolusid (üldplaneeringust tulenevad lähtetingimused, kinnistu suurus, soovitava hoonestuse maht) kaaludes leiti, et parima tulemuse saavutamiseks tuleb koostada detailplaneering, mis on kooskõlas üldplaneeringuga.

Detailplaneering koostatakse eesmärgiga kavandada Tulbi tee 4 kinnistule (89001:001:1825, 100% tootmismaa, 9300 m²) uus tootmis- ja ärihoonestus, täpsemalt kauplus-ladu ja kontor-ladu (stock-office tüüpi lahendus). Tootmis- ja ärimaale võib rajada ka keskkonnasõbralikku väiketootmist, mis ei ole elanikke häiriv (müra, vibratsioon, saaste, lõhn jmt). Logistikakeskuse rajamine ei ole lubatud. Välistatakse mürarikas tootmine.

Tulbi tee 4 asub praegu ehituskaupade kauplus-ladu: kauplusehoone krundi edelanurgas ja laohoone krundi keskel.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on tegemist maa-alaga, mille juhtotstarve on kergetööstuse maa, mis tähistab keskkonnasõbralike tööstusettevõtete ja nende juurde kuuluvate abi- ning laohoonete maa-ala (näiteks põllumajandusliku väiketootmise, elektroonikatööstuse, toiduainetetööstuse jms. jaoks ette nähtud alad).

Algatatav detailplaneering on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane, kuivõrd suuremas ulatuses planeeritakse tootmismaa funktsiooni. Kavandatav ärimaa funktsioon, mis on põhifunktsiooni toetav, võimaldab ehitada ka büroopinnad ja vajadusel müügipinnad.

Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11 ja 12 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude selgumisel täiendada. Arvestades, et detailplaneering on üldplaneeringu kohane, otsustab detailplaneeringu algatamise Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 2 kohaselt vallavalitsus.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmiti 20.07.2023 detailplaneeringu tehnilise koostamise tellimise ja finantseerimise üleandmise leping ning kokkulepped

detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise osas (registreeritud Viimsi valla dokumendiregistris 21.07.2023 numbriga 2-10.1/409).

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 2 ja lõikest 2, § 128 lõikest 1 ja lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku avaldusest VAAL süsteemis:

1. Algatada detailplaneering Viimsi alevikus, Tulbi tee 4 (89001:001:1825) kinnistul.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 1.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Leevi Laever
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

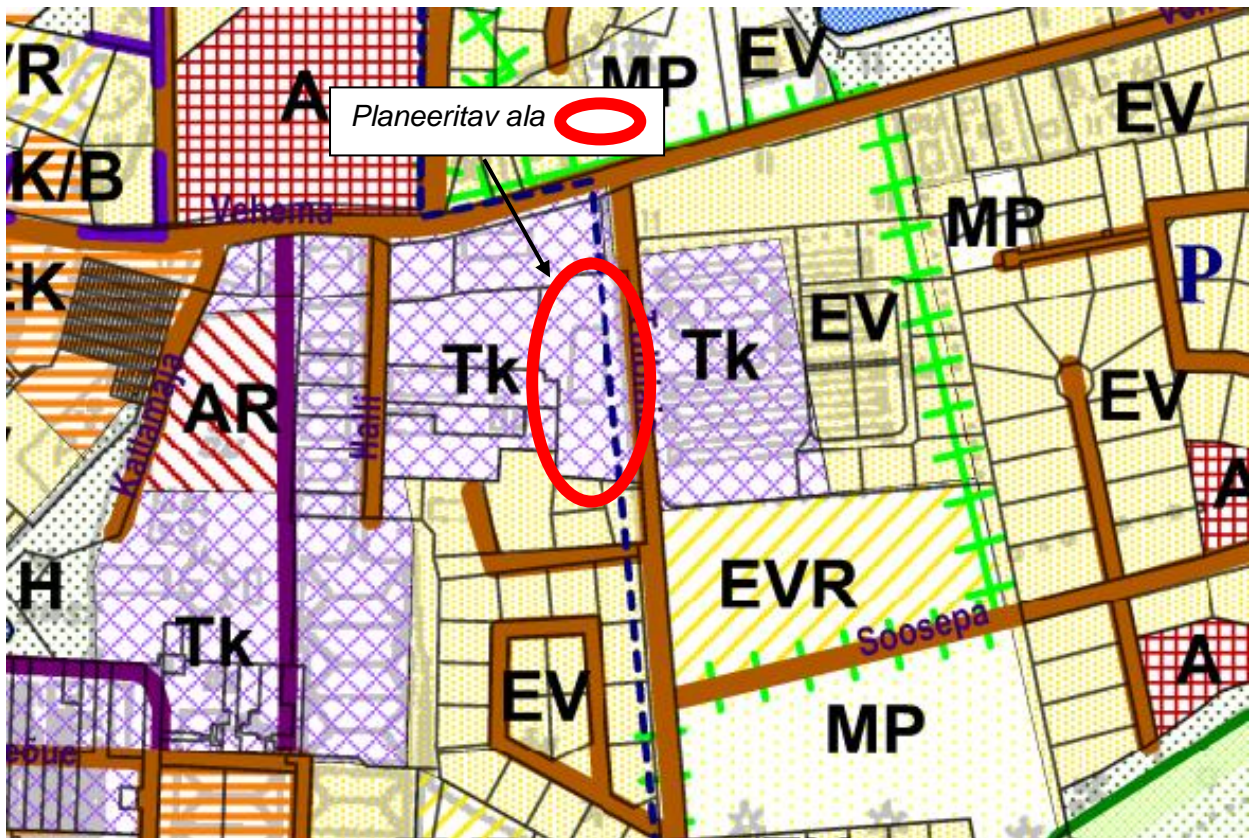
1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava Tulbi tee 4 kinnistu (89001:001:1825, 100% tootmismaa) suurus on 9300 m² ja see asub Viimsi alevikus piirkonnas, kus on nii ladusid ja töökodasid kui ka väikeelamuid.

Planeeringuala piirneb idas Tulbi teega, lõunas ja edelas elamukruntidega (Tulbi tee 4a ja 6, Tulika tee 5), läänes ja põhjas tootmis- ja ärimaakruntidega (Halli tee 3, 3a ja 7, Vehema tee 8). Vastas, teisel pool Tulbi teed (Tulbi tee 3) on kavandamisel piirkonna konteksti arvestades suhteliselt suuremahuline Tulbi Ärimaja (erinevad äri- ja laopinnad).

Praegu asub Tulbi tee 4 kinnistul ehituskaupade kauplus-ladu: kauplusehoone krundi edelanurgas ja laohoone krundi keskel.

Planeeritava ala asukoht Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu joonise väljavõttel:



Tk – kergetööstuse maa

EV – väikeelamute maa

sinine punktiirjoon – perspektiivne 110 kV kaabelliin

2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk:

Detailplaneering koostatakse eesmärgiga määrata Tulbi tee 4 kinnistule ehitusõigus tootmis- ja ärihoonete ehitamiseks.

Kinnistu asub Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasel tihehoonestusalal.

Detailplaneeringuga määratakse hoonestusala(d), tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning servituudivajadusega alad.

Detailplaneeringuga kavandatakse Tulbi tee laienduseks vajaliku transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamine.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritaval maa-alal planeeringuala kruntideks jaotamine; krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine ning vajadusel muud planeerimiseseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

4. Vastavus üldplaneeringule:

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on tegemist maa-alaga, mille juhtotstarve on kerge tööstuse maa, mis tähistab keskkonnasõbralike tööstusettevõtete ja nende juurde kuuluvate abi- ning laohoonete maa-ala (näiteks põllumajandusliku väiketootmise, elektroonikatööstuse, toiduainetetööstuse jms jaoks ette nähtud alad).

Algatatav detailplaneering on mandriosa üldplaneeringule vastav. Suuremas ulatuses (üle 50 %) planeeritakse maakasutuse sihtotstarve tootmismaa.

Detailplaneering on kooskõlas teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.“, kuna teemaplaneeringukohaseid rohevõrgustiku elemente planeeringualal ei paikne.

5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

- 5.1. Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui ühe aasta vanusele topo-geodeetilisele alusplaanelle, mõõdistada vähemalt 20 meetri 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 esitatud Viimsi valla geoveebi aadressil <https://geoveeb.viimsi.ee> üle antud kümne päeva jooksul töö valmimisest arvates. Kui topo-geodeetiline alusplaan ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.
- 5.2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ nõudeid (leitavad valla kodulehelt <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/uldplaneeringud/kehtestatud-uldplaneeringud>).

- 5.3. Planeeringualasse kuulub järgmine kinnistu: Tulbi tee 4 (89001:001:1825, 100% tootmismaa, suurus on 9300 m²).
- 5.4. Krundi maakasutuse sihtotstarve planeerida ülekaalukas osas (üle 50%) tootmismaa. Välistada detailplaneeringus võimalikud häiringuid (müra, vibratsioon, saaste, lõhn jmt) tekitavad tegevusvaldkonnad.
- 5.5. Planeeringuga näha ette Tulbi tee laienduseks planeeritava teemaa krundi moodustamine. Äralõike laius ca 2 m. Täpne pindala ja asukoht kujuneb detailplaneeringu menetlemise käigus.
- 5.6. Detailplaneeringuga anda hoonestuse arhitektuurilised tingimused (mahud, katusekalle, materjalid jm) ning tingimused piirdeaedadele (kõrgus, materjalid jm). Hoone(te) maksimaalne kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast planeerida kuni 10 m.
- 5.7. Parkimine lahendada omal krundil.
- 5.8. Detailplaneeringuga määrata haljastuse lahendus (istutusalad, puude-põõsaste liigivalik). Planeerida puhverhaljastus kinnistu piirialadele. Eriti oluline on puhverhaljastuse rajamine elamukinnistutega (Tulbi tee 6, Tulika tee 5) piirneval alal.
- 5.9. Detailplaneeringuga lahendada tehnikommunikatsioonidega varustamine.
- 5.10. Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgeenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks on tungivalt soovitatav enne hoonete projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni hoonesse sisse imbumise tõkestamiseks (teemat käsitleda detailplaneeringus).
- 5.11. Kavandatav tegevus ei tohi avaldada negatiivset mõju lähiümbruse aladele. Määrata detailplaneeringuga negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed.
- 5.12. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada situatsiooniskeem, kontaktvööndi analüüs, tugiplaani (M 1:500) ja põhijoonis (M 1:500). Haljastuse lahendus, tehnovõrgud ja liikluskorraldus võivad olla põhijoonisel. Detailplaneeringu koosseisus esitada vähemalt üks detailplaneeringu ala ruumilist lahendust illustreeriv 3D joonis.
- 5.13. Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn ja avalikustamiseks *.pdf) ning kehtestamiseks ühes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema L-EST koordinaatsüsteemis, kõrgused EH-2000 süsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.
- 5.14. Kehtestamiseks esitatav detailplaneering peab vastama üleriigilisse planeeringute andmekogusse (PLANK) esitamiseks vajalikele nõuetele.
- 5.15. Detailplaneering peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ <https://planeerimine.ee/juhendid-ja-uuringud/kihtide-vormistamise-juhend/>.
- 5.16. Planeeringu vormistamisel kasutada ruumilise planeerimise leppemärke (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Viimsi valla kodulehelt https://www.viimsivald.ee/sites/default/files/dp_leppemargid.pdf.

6. Vajalikud uuringud:

- 6.1. Topo-geodeetiline uuring

7. Vajalikud kooskõlastused:

- 7.1. Päästeamet

8. Kirjalikud seisukohad:

- 8.1. Planeeringuala kinnisasja omanikud
- 8.2. Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

9. Kaasatavad isikud:

- 9.1. Naaberkinnisasjade omanikud