

KORRALDUS

Viimsi

17. juuni 2025 nr 258

Lubja küla, Alajaama tee 17 katastriüksuse
detailplaneeringu algamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu ala, detailplaneeringu koostamise eesmärk ja ülesanne ning vastavus üldplaneeringule

Lubja külas, Alajaama tee 17 (tunnus 89001:010:3581, sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 4490 m²) katastriüksuse detailplaneeringu algamise eesmärk on tootmishoone planeerimine olemasoleva alajaama tarbeks Alajaama tee 17 katastriüksusele ning transpordimaa krundi moodustamine Alajaama tee laiendamise (jalgte) jaoks. Detailplaneeringuga piiritletakse hoonestusala, määratakse krundi ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused, määratakse tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning muud planeerimisseaduse §-s 126 lõikes 1 nimetatud kohased ülesanded.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb olukorrast, kus olemasoleva alajaama tarbeks on vajalik väliseid elektriseadmeid juhtivat ja monitoorivat aparatuuri majutava juhtimishoone rajamine. Detailplaneeringuga kavandatakse piirkonda sobiv ruumiline terviklahendus.

Lubja küla klindiasstangu piirkonna üldplaneeringu kohaselt on tegemist elektrienergia jaotamise ehitise maaga (OE).

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik esitas 15.01.2025 taotluse (DP-1391) detailplaneeringu algamiseks läbi VAAL (Valla Avalike Andmete Lahendus) süsteemi. Taotluses antud info kohaselt on detailplaneeringu algamise eesmärk tootmishoone planeerimine Alajaama tee 17 katastriüksusele. Taotlus on üldplaneeringu kohane.

Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjon 22.01.2025 (nr 1) tutvus esitatud taotlusega ja nõustus detailplaneeringu algamisega Lubja külas, Alajaama tee 17 katastriüksusele alajaama tarbeks rajatava juhtimishoone planeerimiseks.

Planeeringuala piirneb idas Paelille tee 1 katastriüksusega (tunnus 89001:010:3582, sihtotstarve tootmismaa 100%, 22 959 m²), kus paiknevad AS Viimsi Vesi administratiiv- ja tööstushooned. Planeeringuala piirneb lõunas Alajaama tee 15 (tootmismaa 100 %) katastriüksusega. Teistelt külgedelt piirneb Alajaama tee 17 katastriüksus Paelille tee (tunnus 89001:010:3583, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 2018 m²) ja Alajaama teega (tunnus 89001:001:0342, sihtotstarve transpordimaa 100%, 4957 m²).

Kehtivat detailplaneeringut Alajaama tee 17 katastriüksusel ei ole.

Ehitisregistri kohaselt paikneb Alajaama tee 17 katastriüksusel energeetikatööstuse hoone, mille ehitisealune pind on 40,3 m².

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 Viimsi Vallavallavalitsus.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmiti 06.06.2025 detailplaneeringu tehnilise koostamise tellimise ja finantseerimise üleandmise leping ning kokkulepped detailplaneeringukohaste ehitiste väljaehitamise osas (registreeritud valla majanduslepingute registris numbriga 2-15/53).

Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, uuringute ja kooskõlastuste vajadus ning kaasatavad isikud

Detailplaneeringu koostamisel arvestada:

- Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 topo-geodeetilisele alusplaanile. Topogeodeetilise uuringu peab olema koostanud kutsetunnistust omav geodeet (minimaalne tase 5) ja vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topogeodeetilisele 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 ehtisregistrile ja kohaliku omavalitsuse üksusele. Uuring esitada Viimsi Vallavalitsuse geoarhiivi aadressil <https://geoveeb.viimsi.ee>. Kui topo-geodeetiline uuring ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.
- Detailplaneering koostada kooskõlas piirkonnas kehtivate asjakohaste üldplaneeringutega ja üldplaneeringu teemaplaneeringutega (leitavad valla kodulehelt: <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/uldplaneeringud/kehtestatud-uldplaneeringud>).
- Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada kontaktvööndi analüüsi joonis, väljavõtte üldplaneeringust, tugiplaani (M 1:500), põhijoonis (M 1:500), illustreerivad 3D joonised. Haljastuse lahendus, tehnovõrgud ja liikluskorraldus võivad olla kajastatud põhijoonisel.
- Detailplaneeringuga anda hoone arhitektuursed tingimused (maht, katusekalle, materjalid jm) ning tingimused piirdeaedadele (kõrgus, materjalid jm). Hoone maksimaalne kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast planeerida kuni 8,5 m.
- Detailplaneeringuga määrata planeeritud krundi haljastuse põhimõtteline lahendus.
- Parkimine lahendada krundi siseselt. Teemaal parkimine pole lubatud.
- Detailplaneeringuga näha ette Alajaama tee laienduseks planeeritava teemaa krundi moodustamine. Pindala selgub detailplaneeringu koostamise käigus. Alajaama tee laienduseks teemaa krundi moodustamine tuleneb vajadusest ühendada Lubja küla, Paenurme I, Raimo, Kangru II ja Kangru IV maaüksuste detailplaneeringuga (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 14.10.2008 otsusega nr 84) Paelille tee äärde planeeritud kõnnitee Alajaama tee ääres olemasoleva kõnniteega.
- Detailplaneering koostada arvestades, et Alajaama tee 17 kinnistul paiknevat olemasolevat piirdeaeda ei tule nihutada kinnistul sissepoole. Planeeringu koostamisel arvestada, et alajaama ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast (potentsiaaliühtlustuse jaoks vajalik ruum on 1 m), mis peab jääma tagatuks ka

pärast Alajaama tee laiendamist (st transpordimaa krundi moodustamist) ning kuhu ehitiste rajamine lubatud ei ole.

- Tehnovõrkude lahendused planeerida vastavalt tehnovõrkude valdajate väljastatud tehnilistele tingimustele. Enne detailplaneeringu kehtestamist taotleda vajadusel ehitus- ja kommunaalosakonnalt tehnilised tingimused teede, tänavavalgustuse ja sademevee ärajuhtimise ehitusprojektide koostamiseks, taotluse saab esitada VAAL-keskkonnas: <https://vaal.viimsi.ee/map>.
- Detailplaneering peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn, avalikustamiseks *.pdf). Detailplaneering 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 ehitusõigusega 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 vajadusel näha ette eraldi 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).

Detailplaneeringu koostamisel viia läbi topo-geodeetiline uuring.

Enne detailplaneeringu vastuvõtmist kooskõlastada detailplaneering Päästeameti Põhja päästkeskusega.

Detailplaneeringu koostamisse kaasata olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude omanikud ning naaberkinnisasjade omanikud.

Arvestades, et detailplaneering on üldplaneeringu kohane, otsustab detailplaneeringu algatamise Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisseaduse tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 2 kohaselt Viimsi 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 lõike 1 punktist 1 ja § 128 lõikest 1 ning lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku avaldusest:

1. Algatada detailplaneering Lubja külas, Alajaama tee 17 (89001:010:3581) katastriüksusel eesmärgiga määrata Alajaama tee 17 katastriüksusele ehitusõigus kahekorruselise tootmishoone püstitamiseks.
2. Detailplaneeringu koosseisus esitada mõjuala ruumiline analüüs.
3. Detailplaneeringu koostamisel lahendada planeerimiseseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud asjakohased ülesanded.
4. Kaaluda planeerimiseseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–19 loetletud ülesannete täitmiseks avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadust.
5. Kaasata detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada, sh olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad ning naaberkinnisasjade omanikud.
6. Detailplaneeringu algatamisest teavitada planeerimiseseaduse § 128 lõigete 6, 7 ja 8 kohaselt.
7. Detailplaneeringu koostamisel viia läbi topo-geodeetiline uuring.
8. Viimsi Vallavalitsusel sõlmida vajadusel enne detailplaneeringu kehtestamist detailplaneeringust huvitatud isikuga planeerimiseseaduse § 131 kohane haldusleping detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamise või väljaehitamisega seotud kulude täieliku või osalise kandmise kohta.
9. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

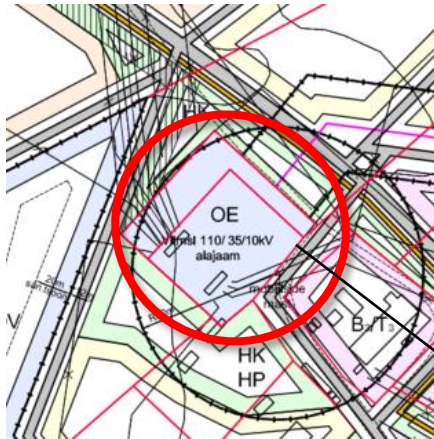
Merit Renlund
vallasekretär

Planeeringuala piirid

— Alajaama tee 17 katastriüksus



Väljavõte Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneeringu kaardist



Planeeringuala asukoht

Maakasutuse juhtotstarbed:

OE – elektrienergia jaotamise ehitise maa

HK/HP – kaitsehaljastuse maa/haljasala maa

B₃ T₃ – kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa, 3 - korruste arv