VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi vald 18. juuni 2019 nr 370

Lubja külas, kinnistu Alajaama tee 10 detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist jagada 4 547 m² suurune Alajaama tee 10 tootmismaa kasutamise sihtotstarbega krunt kaheks osaks ning moodustada üks ärimaa ja üks äri- ja tootmismaa krunt. Ärimaa krundile määrata ehitusõigus 2-korruselise ärihoone ehitamiseks. Äri- ja tootmismaa krundile määrata tingimused olemasolevate hoonete ümberehitamiseks.

Algatatav detailplaneering vastab *Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneeringu* kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis on kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa ning tootmismaa. Üldplaneeringuga lubatud korruselisus on kuni 2 korrust. Samuti ei sisalda detailplaneering vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga *„Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“*, kuna planeeritav ala ei asu rohevõrgustiku alal ega miljööväärtuslikul hoonestusalal.

Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11, 12, 17, 20 ja 22 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel täieneda.

Arvestades, et detailplaneering on üldplaneeringu kohane, otsustab detailplaneeringu algatamise Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 *„Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“* § 4 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 lõikest 2 ja § 128 lõikest 1 ning lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku A. Ojaperv avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris 10.05.2018 numbriga 10-10/2627):

1. Algatada detailplaneering Lubja külas, kinnistul Alajaama tee 10 krundi jagamiseks, ühe krundi ehitusõiguse määramiseks 2-korruselise ärihoone ehitamiseks, teise krundi olemasolevate hoonete ümberehitamiseks ning planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11, 12, 17, 20 ja 22 määratud ülesannete lahendamiseks.
2. Kinnitada planeeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse LISA-le 1.
3. Kooskõlastatud detailplaneering tuleb esitada Viimsi 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 otsus kehtivuse.

4. Korralduse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda Viimsi Vallavalitsuses.
5. Viimsi Vallavalitsuse Keskkonna- ja planeerimisosakonnal avaldada otsus ajalehes, mille Viimsi vald on määranud ametlike teadete avaldamise kohaks, Ametlikes Teadeannetes ja valla kodulehel.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
7. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Georg Aher
abivallavanem vallavanema ülesannetes

/allkirjastatud digitaalselt/

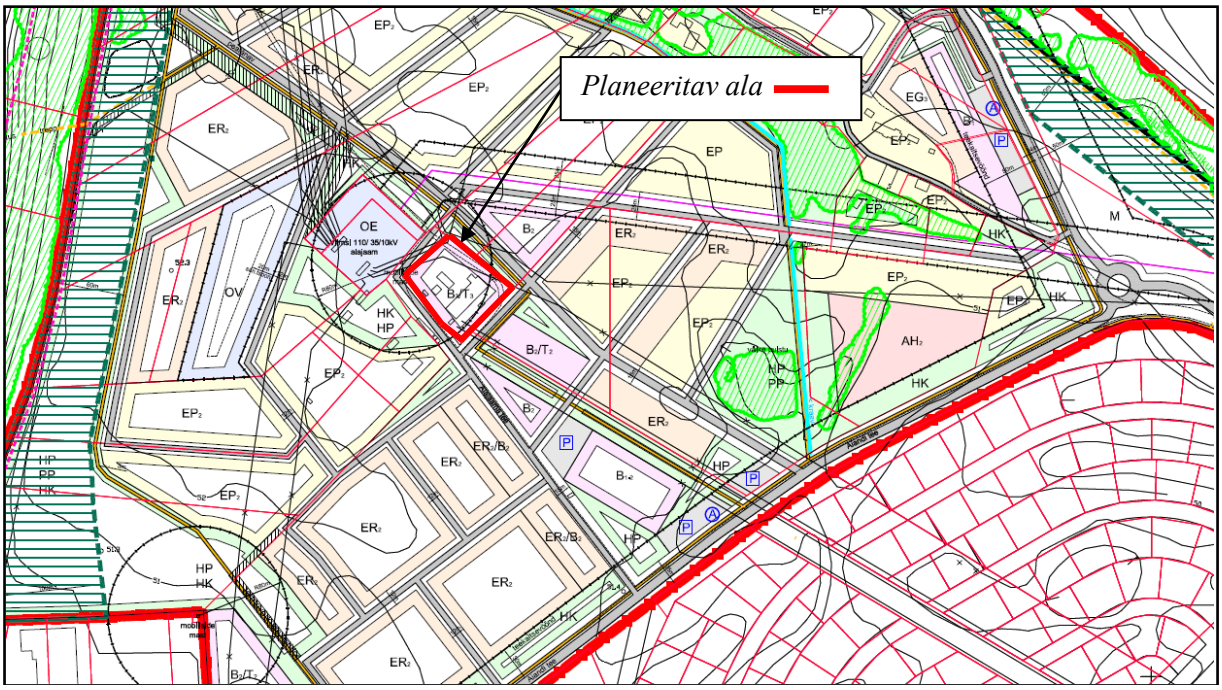
Helen Rives
vallasekretär

LISA 1
Viimsi Vallavalitsuse
18.06.2019 korraldusele nr 370

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritava maa-ala suurus on 4 547 m² ja see asub Lubja külas kavandatavas elurajoonis Viimsi veetööstusjaama lähedal hõlmates tootmismaa kasutamise sihtotstarbega krunti Alajaama tee 10 (89001:010:0236). Planeeritav ala on ebakorrapärase kujuga, hoonestatud (alal on 4 hoonet), kaetud hõreda kõrghaljastusega. Kinnistu piirneb põhjast ja idast kavandatava elurajooniga, läänest hoonestatud elamualaga ning lõunast tootmisalaga. Juurdepääs planeeringualale toimub Alajaama ja Otsa teelt. Planeeritava ala asukoht on määratud alloleval *Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneeringu* kaardil piiritletuna punase kontuuriga:



2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist jagada 4 547 m² suurune Alajaama tee 10 tootmismaa kasutamise sihtotstarbega krunt kaheks osaks ning moodustada üks ärimaa (kavandatav pindala on ca 887 m²) krunt ja üks äri- ja tootmismaa krunt (kavandatav pindalaga ca 3 660 m²). Ärimaa krundile määrata ehitusõigus 2-korruselise ärihoone ehitamiseks. Kavandavatava ärihoone suurim lubatud kõrgus on 9 m (kuni 2 korrust) ja ehitusalune pindala kuni 300 m². Äri- ja tootmismaa krundile määrata tingimused olemasolevate hoonete ümberehitamiseks. Üldine kavandatav ehitusalune pindala 4 hoonele on kuni 1 000 m² ja lubatud kõrgus 11 m (uute hoonete puhul kuni 2 korrust). Detailplaneeringuga määratakse lisaks tehnovõrkude asukohad, teedevõrgu ja liikluskorralduse lahendus ning haljastuse põhimõtteline kujundus.

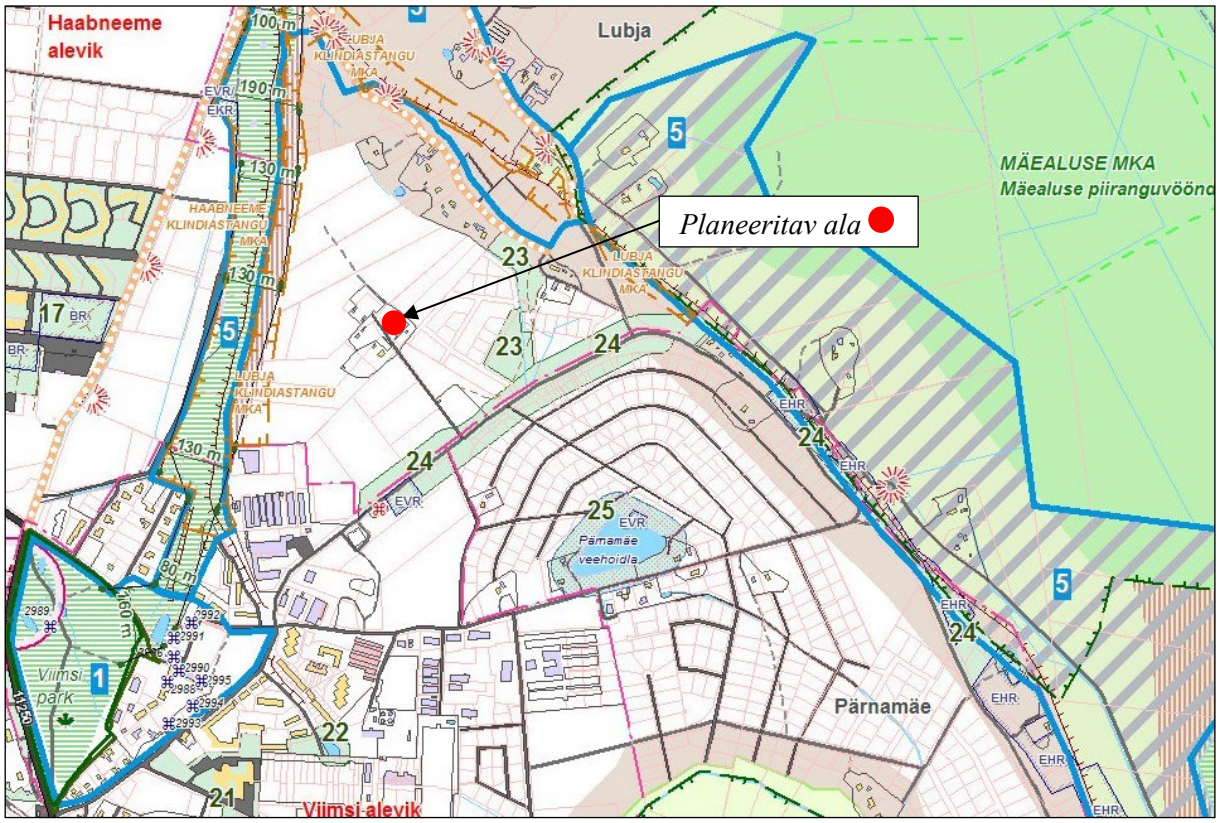
Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 125 lõike 2 alusel *Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneeringu* ja üldplaneeringu teemaplaneeringu *„Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“* elluviimiseks.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine; krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku 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; servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine; eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine ning muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

4. Vastavus üldplaneeringule:

Algatatav detailplaneering vastab *Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneeringu* kohasele maakasutuse juhtotstarbele. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav krunt kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa ning tootmismaa juhtotstarbega alal. Üldplaneeringuga lubatud korruselisus on kuni 2 korrust. Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga *„Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“*, kuna planeeritav ala ei asu rohevõrgustiku alal ega miljööväärtuslikul hoonestusalal.



5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

5.1 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 Viimsi Vallavalitsuse Keskkonna- ja planeerimisosakonnale toimikuna ja CD-l. Kui topo-geodeetiline alusplaan ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.
5.2 Planeeringuala hõlmab Alajaama tee 10 kinnistut (89001:010:0236).
5.3 Planeeritavale maa-alale on lubatud moodustada üks ärimaa (pindala on ca 887 m²) ja üks äri- ja tootmismaa krunt (pindalaga ca 3 660 m²). Ärimaa krundile kavandavatava ärihoone suurim lubatud kõrgus on 9 m (kuni 2 korrust) ja kavandatav ehitusalune pindala kuni 300 m². Äri- ja tootmismaa krundile määratakse tingimused olemasolevate hoonete ümberehitamiseks. Üldine kavandatav ehitusalune pindala 4 hoonele on kuni 1 000 m² ja lubatud kõrgus 11 m (uute hoonete puhul kuni 2 korrust). Kõrguse ja korruste arvu määramisel lähtuda Majandus- ja taristuministri 1.07.2015 määruse nr 57 *„Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“* § 18 ja 30 sätestatust.
5.4 Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel arvestada sobivust ehitatud keskkonda. Hoonete paigutamisel krundile lähtuda väärtuslikust kõrghaljastusest, naaberkruntidel asuvate hoonete kaugusest ja muudest krundi eripäradest.
5.5 Arvestada puurkaevu PRK0017834 sanitaarkaitsealaga (50 m) ning vajadusel teha selle omanikule ettepanek sanitaarkaitseala vähendamiseks.
5.6 Kavandatav tegevus ei tohi avaldada negatiivset mõju lähiümbruse elamualadele, planeeringuga määrata vajadusel negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed.
5.7 Planeeringus näha ette müra leevendavad meetmed hoone projekteerimisel.
5.8 Moodustatavatele kinnistutele lahendada juurdepääsud Alajaama ning ka Otsa teelt.
5.9 Parkimine lahendada krundisiseselt. Avalikule teemaale ei ole lubatud parkimiskohti planeerida.
5.10 Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada meetmeid radooni hoonesse sisseimbumise tõkestamiseks.
5.11 Detailplaneeringuga määrata krundi haljastuse põhimõtteline lahendus. Maapinna kõrguse muutmine pole lubatud välja arvatud vahetult hoonete all vähimal vajalikul määral.
5.12 Detailplaneeringuga määrata tingimused krundi piirdeaia asukohale, materjali(de)le ja tihedusele, tagades tänavaruumi homogeense väljanägemise. Piirdeaia suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit.
5.13 Lahendada sademevee ärajuhtimine.
5.14 Vee- ja reoveekanalisatsiooni lahendus planeerida vastavalt ÜVK arengukavale ja AS-i Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
5.15 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada kontaktvööndi analüüs, tugiplaan, põhijoonis ja tehnovõrkude joonis (M 1:500), haljastuse lahendus (sh säilitatavad puud), liikluskorralduse lahendus, vertikaalplaneerimise joonis ning vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon, et detailplaneeringu avalikustamisel ja otsustamisel tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.
5.16 Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn, avalikustamiseks *.pdf) ning

kehtestamiseks minimaalselt kolmes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema L-EST koordinaatsüsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.
5.17 Planeeringu vormistamisel kasutada *Ruumilise planeerimise leppemärke* (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Viimsi valla kodulehelt: http://www.viimsivald.ee/index.php?id=11011.

6. Vajalikud uuringud:

6.1 Topo-geodeetiline uuring;
6.2 Maapinna radoonisisalduse uuring.

7. Vajalikud kooskõlastused

7.1 Päästeameti Põhja Päästekeskus;

8. Kirjalikud seisukohad:

8.1 Planeeringuala kinnisasja omanik;
8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad.

9. Kaasatavad isikud:

9.1 Planeeringuala kinnisasja omanik;
9.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad;
9.3 Naaberkinnisasjade omanikud.