

# VIIMSI VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Viimsi

25. veebruar 2021 nr 87

Lubja külas, Alajaama tee 10 kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine

### Detailplaneeringu menetlus

Avalduse detailplaneeringu koostamise algatamiseks esitas Alajaama tee 10 kinnistu kaasomanik (registreeritud valla dokumendiregistris 10.05.2018 nr 10-10/2627). Lubja külas, Alajaama tee 10 kinnistu detailplaneeringu koostamine algatati Viimsi Vallavalitsuse 18.06.2019 korraldusega nr 370.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (16.08.2019) ja „Harju Elu“ (28.06.2019) ning veebilehel „Ametlikud teadaanded“, puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 23.07.2019 kirjaga nr 10-10/3089.

Detailplaneeringu eskiislahendust tutvustati vallamajas ja valla kodulehel 6.12.2019 – 23.12.2019, sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (22.11.2019) ja „Harju Elu“ (22.11.2019), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 19.11.2019 kirjaga nr 10-10/5210. Avalikul väljapanekul arvamusi ei laekunud ja sellest tulenevalt eskiislahendust tutvustavat avalikku arutelu ei korraldatud.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasja omanikega, planeeringuala naaberkinnistute omanikega ja tehnoorkude valdajatega.

Päästeameti Põhja Päästikeskus kooskõlastas lahenduse (9.10.2020, nr 7.2-3.19570-2).

Detailplaneeringule teostati järgnev uuring: OÜ Topograaf poolt koostatud maa-ala plaan tehnoorkudega (9.04.2018 töö nr G062018).

### Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Planeeritav ala asub Viimsi vallas, Lubja külas, piirkonnas, kus toimub väga aktiivne elamuarendus, kuid lähialal asub ka tootmismaa krunte (alajaam, AS Viimsi Vesi jt). Planeeringualasse kuulub Alajaama tee 10 kinnistu (katastritunnus 89001:010:1236, pindala 4547 m<sup>2</sup>, 100% tootmismaa).

Detailplaneeringu eesmärk on Alajaama tee 10 kinnistu kaheks krundiks jagamine, jagamise teel moodustatavatele kruntidele ärimaa sihtotstarbe määramine ja ehitusõiguse planeerimine olemasolevate hoonete laiendamiseks ning uue ärihoone püstitamiseks. Planeeritavad krundi kasutamise sihtotstarbed on POS 1 väikeettevõtluse hoone maa (ÄV) ja POS 2 väikeettevõtluse

hoone maa (ÄV), majutushoone maa (ÄM) ja büroohoone maa (ÄB). Lubatud maksimaalne korruselisus on kuni 3 korrust (11 m maapinnast). Planeeritud krundile POS 1 suurusega 887 m<sup>2</sup> võib ehitada ühe kuni 300 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga kuni 3-korruselise hoone. Planeeritud krundile POS 2 suurusega 3660 m<sup>2</sup> antakse ehitusõigus neljale hoonele ehitisealuse pinnaga kokku kuni 1000 m<sup>2</sup>, maksimaalse korruselisega kuni 3 korrust (ühel hoonel, ülejäänutel 1 ja 2 korrust).

Planeeringuala ümbritsevad kõigist külgedest teed; juurdepääs kvartalile on planeeritud erinevatelt külgedelt (kokku 7 sissesõitu). Planeeringulahendus näeb ette lisahaljastuse (puud, põõsad, muruplatsid) rajamise. Alajaama tee 10 lääneküljel on tähistatud servituudiala perspektiivse jalgte tarbeks, servituudi vajaduse ulatus täpsustatakse teeprojektiga. Detailplaneeringu elluviimisel tuleb koostada eraldi teeprojekt (sh liikluse, parklate ja ligipääsude lahendamine) ning terviklik haljastuslahendus.

### Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Detailplaneering vastab Lubja klindiastangu üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritaval alal on kaubandus-, teenindus- ja büroohonete maa ning tootmismaa, samuti lubatud korruselisusele, mis üldplaneeringu kohaselt on planeeringualal lubatud kavandada kuni 3 korrust.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, kuna planeeringuala ei asu rohevõrgustiku alal ega miljøöväärtuslikul hoonestusalal.

Vastuvõetava detailplaneeringu elluviimine on hoogsalt areneva piirkonna, kus Alajaama tee 10 kinnistu asub, korrastamisel ja kaunimaks muutmisel oluline. Alajaama tee 10 detailplaneeringu elluviimisel rekonstrueeritakse planeeringualal olemasolev hoonestus, rajatakse uushoonestust, ehitatakse välja teed-parklad ja rajatakse haljastus.

Detailplaneering lähtub valla arengu eesmärkidest ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringuga kavandatud.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 134, Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktist 2 ning arvestades, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele:

1. Võtta vastu Viimsi vallas, Lubja külas, Alajaama tee 10 kinnistu detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ, töö nr 08-19) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Illar Lemetti  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Merit Renlund  
õigusosakonna juhataja  
vallasekretäri ülesannetes