

# KÖITE SISUKORD

## I OSA - PLANEERING

<b>I</b>	<b>SELETUSKIRI.....</b>	<b>1</b>
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD .....	1
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	1
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	1
3.1	KEHTIVAD KITSENDUSED .....	1
3.2	MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL .....	1
4	PLANEERINGUS KAVANDATU JA SELLE ANALÜÜS .....	2
4.1.1	Vastavus üldplaneeringule .....	2
4.1.2	Kavandatud krundi ehitusõigus ja kasutamise tingimused .....	2
4.1.3	Üldised arhitektuurinõuded.....	3
4.2	TÄNAVAVÕRK .....	3
4.3	HALJASTUS, HEAKORD JA MÕJU KESKKONNALE .....	3
4.3.1	Jäätmekäitlus .....	3
4.3.2	Soojavarustuse põhimõtted .....	3
4.4	TULEOHUTUSNÕUDED .....	3
4.5	KURITEGEVUSE ENNETAMINE.....	4
5	TEHNOVÕRGUD .....	4
6	KEHTIVA DETAILPLANEERINGU MUUTMINE.....	4
	KOOSTÖÖ MAAOMANIKEGA .....	1
	KOOSKÕLASTUS .....	2

## II JOONISED

1	Asukohaskeem	DP-1
2	Tugiplaan	DP-2
3	Põhijoonis tehnovõrkudega	DP-3

## II OSA – PLANEERINGU LISAD

### I MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Haldusleping detailplaneeringu rahastamise ja koostamise õiguste üleandmiseks
- 2 Detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine (Viimsi Vallavalitsuse korraldus nr 92, 27.02.2018)
  - 2.1 Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks
  - 2.2 Viimsi vallavalitsuse protokoll 29.11.2017
  - 2.3 Detailplaneeringu algatamise avaldus, 20.11.2017

### II KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

## I SELETUSKIRI

### 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

#### Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Viimsi valla ehitusmäärus

#### Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Viimsi Vallavalitsuse korraldus nr 92, 27.02.2018
- Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted
- Kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja standardid

#### Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Geodeetilised mõõdistused, REIB OÜ töö nr TT-4871, mõõdistatud 07.2018

### 2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta osaliselt Viimsi Vallavalitsuse 12.06.2015 korraldusega nr 978 kehtestatud „Telli 4, Praaga 7, Kristjani 3, Andrese 4, Madise 5, Vana-Suuraia, Ees-uustalu kinnistute ning alaga vahetult külgneva jätkuvalt riigi omandis oleva maa-ala detailplaneeringut“ krundipiiride ja ehitusõiguse osas ning moodustada üks ärimaa krunt ning üks tee ja tänavamaa krunt, sealhulgas määratakse ehitusõigus ärihoone püstitamiseks ja parkla ehitamiseks.

### 3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritava ala suurus on 2 895 m<sup>2</sup> ja see paikneb Haabneeme alevikus, hõlmates ärimaa sihtotstarbega Paadi tee 5 (89001:001:0718) ja Paadi tee 7 (89001:001:0721) kinnistud. Juurdepääs kinnistutele on olemas Paadi teelt.

#### 3.1 KEHTIVAD KITSENDUSED

Puuduvad.

#### 3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval maa-alal asub järgmine kinnistu:

Nr	Aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Registri-osa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve
1	Paadi tee 5	1219	3951450	89001:001:0718	Ärimaa

2	Paadi tee 7	1676	6288202	89001:001:0718	Ärimaa
---	-------------	------	---------	----------------	--------

#### 4 PLANEERINGUS KAVANDATU JA SELLE ANALÜÜS

Detailplaneeringus on kavandatud muuta osaliselt Viimsi Vallavalitsuse 12.06.2015 korraldusega nr 978 kehtestatud „Telli 4, Praaga 7, Kristjani 3, Andrese 4, Madise 5, Vana-Suuraia, Ees-uustalu kinnistute ning alaga vahetult külgneva jätkuvalt riigi omandis oleva maa-ala detailplaneeringut“ krundipiiride ja ehitusõiguse osas ning moodustada üks ärimaa krunt ning üks tee ja tänavamaa krunt, sealhulgas määratakse ehitusõigus ärihoone püstitamiseks ja parkla ehitamiseks.

##### 4.1.1 Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringuga kavandatav vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas piirkonnas on äri- ja büroofoonete maa (BR). Detailplaneering ei ole vastuolus üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“. Planeeringualal ei paikne roheline võrgustiku elemente.



##### 4.1.2 Kavandatud krundi ehitusõigus ja kasutamise tingimused

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	600 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	7m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	1k
Juurdepääs krundile on Paadi teelt.	

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	-
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	-

Juurdepääs krundile on Paadi teelt.

#### 4.1.3 Üldised arhitektuurinõuded

Kuna reaalselt planeeringuga uusi ehitisi ei kavandata, siis lähtuda olemasolevatest ehitistest.

## 4.2 TÄNAVAVÕRK

Planeeritav ala asub Viimsi vallas, Haabneeme alevikus, hõlmates ärimaa sihtotstarbega Paadi tee 5 ja Paadi tee 7 kinnistud.

Juurdepääs kinnistutele on olemas Paadi teelt.

Planeeritud Paadi tee 5 krundil on välja ehitud parkla ja Paadi tee 7 krundil autopesula ning ala liikluskorraldust ei ole kavandatud muuta võrreldes tänase olukorraga.

## 4.3 HALJASTUS, HEAKORD JA MÕJU KESKKONNALE

Planeeritav maa-alal asuvad autopesula ja parkla ning alal puudub kõrghaljastus.

### 4.3.1 Jäätmekäitlus

Viimsi valla haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse korra kohustuslikult kõikidele juriidilistele ning füüsilistele isikutele Viimsi Vallavolikogu määrusega vastu võetud Viimsi valla jäätmekäitluseeskiri.

### 4.3.2 Soojavarustuse põhimõtted

Olemasoleva autopesula küttevarustus on lahendatud gaasi baasil ja kuna olemasolevat hoonestust ei muudeta, säilib olemasolev soojavarustus.

## 4.4 TULEOHUTUSNÕUDED

Tule leviku tõkestamiseks on olemasolevad erinevatel kruntidel paiknevad hooned üksteisest enam kui 8 meetri kaugusel. Täiendavat hoonestust alale ei kavandata. Tuleohutusnõuded ja meetmed

vastavad Siseministri määrusele nr 17; 07.04.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Tuletõrjevési saadakse Purjeka tee maa-alal (kat.tunnus 89001:010:0592) paiknevast olemasolevast hüdrandist, mis asub Paadi tee 7 olemasolevast autopesulast 65 meetri kaugusel. Olemasolev pesula vastab TP-3 tuleohutusklassile.

#### **4.5 KURITEGEVUSE ENNETAMINE**

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“.

### **5 TEHNOVÕRGUD**

Planeeritud ala on hoonestus välja ehitatud ning tehnovõrkudega varustamine lahendatud. Täiendavaid hooneid ei planeerita ning samuti ei kavandatud ka uusi tehnovõrke. Alale on koostatud geodeetilised uuringud kus on kajastatud kõik planeeritud alal olemasolevad tehnovõrgud ning need on kooskõlastatud ka tehnovõrkude valdajatega ning kantud ka detailplaneeringu kooskõlastuste koondtabelisse.

### **6 KEHTIVA DETAILPLANEERINGU MUUTMINE**

Detailplaneering jääb maa-alale, kus kehtib Viimsi Vallavalitsuse 12.06.2015 korraldusega nr 978 kehtestatud „Telli 4, Praaga 7, Kristjani 3, Andrese 4, Madise 5, Vana-Suuraia, Ees-uustalu kinnistute ning alaga vahetult külgneva jätkuvalt riigi omandis oleva maa-ala detailplaneering“. Detailplaneering on oma eesmärgiks olnuna ellu viidud ning selle alusel on rajatud ärikeskus ja autopesula ning moodustatud eraldi haljasalaks jäetud krundid.

Käesoleva detailplaneeringuga korrigeeritakse kehtiva detailplaneeringu järgseid krundipiire ning täpsustatakse hoonestusala väljaehitatud ärihoonetest tulenevalt.

Kehtiva detailplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna kavandatud krundipiiride muutmine arvestab mõlemal krundil tegutseva äriühingu huve. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub Viimsi Vallavalitsuse 12.06.2015 korraldusega nr 978 kehtestatud „Telli 4, Praaga 7, Kristjani 3, Andrese 4, Madise 5, Vana-Suuraia, Ees-uustalu kinnistute ning alaga vahetult külgneva jätkuvalt riigi omandis oleva maa-ala detailplaneering“ käesoleva planeeringuala ulatuses kehtetuks.

**II PAADI TEE 5 JA PAADI TEE 7 KINNISTUTE KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL**  
**Geodeetilise alusplaani kooskõlastuste koondtabel**

<b>Jrk nr</b>	<b>Kooskõlastav organisatsioon</b>	<b>Kooskõlastuse nr ja kuupäev</b>	<b>Kooskõlastuse täielik ära kiri</b>	<b>Kooskõlastuse originaali asukoht</b>	<b>Märkus</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
1	Telia Eesti AS	04.06.2018 IP2698-26630	Antud mõõdistusalas Telia sideehitised puuduvad. Sideehitiste kättenäitamise tellimine ei ole vajalik. Terviktekst vt kiri. /Valeri Truljov/ Telia Eesti AS volitatud esindaja	Kiri Viimsi vallavalitsuse arhiiv	
2	Adven Eesti AS	25.06.2018 nr. G18-49	Tere, Kaugküttevõrgu plaan on kooskõlastatud. Terviktekst vt kiri. /Irina Starõh/ võrguinsener	Kiri Viimsi vallavalitsuse arhiiv	
3	AS Gaasivõrgud	28.06.2018 nr 2438	Terviktekst vt kiri. /Tatjana Kopareva/	Kiri Viimsi vallavalitsuse arhiiv	
4	Ilmatra Elekter AS	28.06.2018 nr 5511	Kooskõlastatud tingimustel: Kooskõlastus kehtib 1 aasta. Terviktekst vt kiri. /Ants Heinsaar/ võrguteenuste spetsialist	Kiri Viimsi vallavalitsuse arhiiv	

**Koostöö maaomanikega**

<b>Jrk nr</b>	<b>Seisukoha andnud organisatsioon/isik</b>	<b>Seisukoha kuupäev ja nr</b>	<b>Seisukoha täielik ära kiri</b>	<b>Seisukoha originaali asukoht</b>	<b>Märkus</b>
5	Kaarsilla Kinnisvara OÜ (Paadi tee 5 kinnistu omanik)	22.02.2018	Allkirjastatud digitaalselt /Tõnu Samm/ Kaarsilla Kinnisvara OÜ juhatause liige	Joonis DP-2 (saadud digitaalselt) Viimsi vallavalitsuse arhiiv	

**Kooskõlastus**

<b>Jrk nr</b>	<b>Seisukoha andnud organisatsioon/isik</b>	<b>Seisukoha kuupäev ja nr</b>	<b>Seisukoha täielik ära kiri</b>	<b>Seisukoha originaali asukoht</b>	<b>Märkus</b>
6	Päästeamet	16.10.2018	Allkirjastatud digitaalselt /Viktoria Tilk/	Joonis DP-3 (saadud digitaalselt) Seletuskiri lk 3-4 (saadud digitaalselt) Viimsi vallavalitsuse arhiiv	

Koostas projektijuht

Jüri Mirme