

# VIIMSI VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Viimsi

27. veebruar 2018 nr 92

Haabneeme alevikus, kinnistute Paadi tee 5 ja Paadi tee 7 detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneering koostatakse eesmärgiga, 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 tänavava maa krunt, sealhulgas määratakse ehitusõigus ärihoone püstitamiseks ja parkla ehitamiseks. Planeeringuala suurus on 2 894 m<sup>2</sup> ja see asub Paadi tee ääres „Äritarega“ läänes piirneval alal.

Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas asukohas on ärimaa, samuti ei sisalda detailplaneering vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.“, kuivõrd arvestab teemaplaneeringuga määratud rohevõrgustiku koridori paiknemisega. Planeeritav ala asub kompaktse asustusega territooriumil (tiheasustuses), kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering.

Detailplaneeringuga määratakse lisaks hoone ehitusõigusele tehnovõrkude asukohad, juurdepääsud kruntidele, liikluskorralduse põhimõtted ja haljastuse põhimõtteline kujundus. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11, 12, 17 ja 20 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel asjaolude täpsustumisel 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 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, Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktist 2 ja lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku, kinnistu Paadi tee 7 omaniku OÜ Jazz Pesulad esindaja Ando Mellikovi 17.11.2017 taotlusest (registreeritud valla dokumendiregistris 22.11.2017 numbriga 10-10/5817):

1. Algatada detailplaneering Haabneeme alevikus, kinnistutel Paadi tee 5 ja Paadi tee 7, kehtiva detailplaneeringu kohase krundi pos nr 1 piiride ja ehitusõiguse muutmiseks, s.h ehitusaluse pindala ja hoone kõrguse vähendamiseks, ning krundi pos nr 2 piiride ja maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks ärimaast tee ja tänavamaaks. Detailplaneeringuga lahendatakse muuhulgas krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtted, juurdepääsud, liikluskorraldus ja

haljastus ning planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11, 12, 17 ja 20 sätestatud ülesanded.

2. Kinnitada planeeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale.
3. Kooskõlastatud detailplaneering tuleb esitada 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 korraldus kehtivuse.
4. Korralduse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
6. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Siim Kallas  
vallavanem

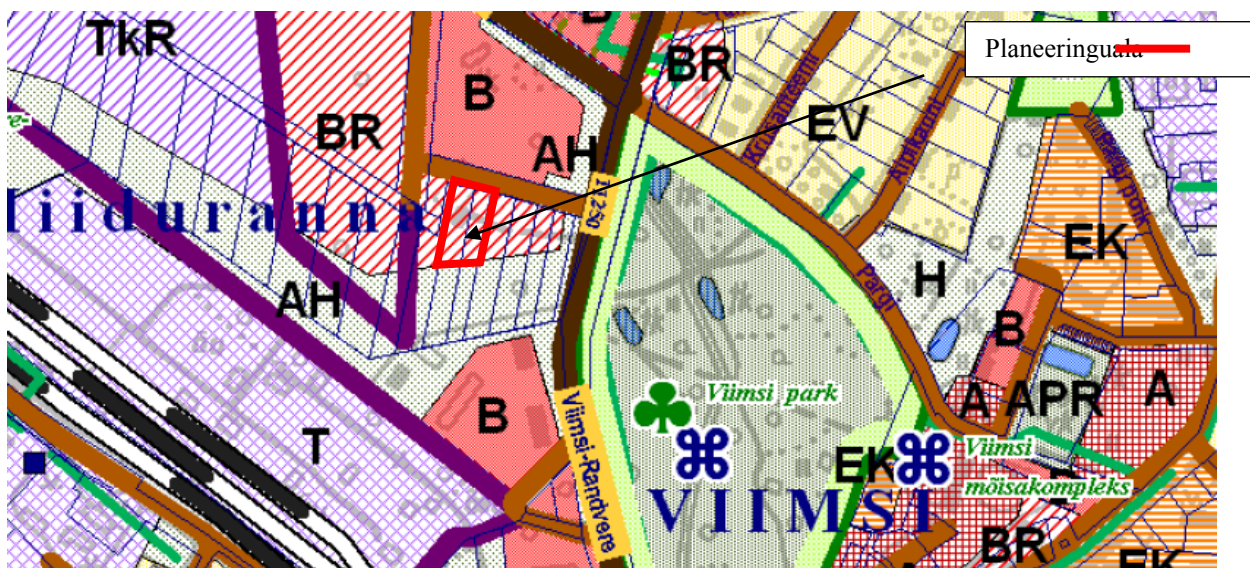
*/allkirjastatud digitaalselt/*

Kristi Tomingas  
vallasekretär

## LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

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. Planeeritava ala asukoht on piiritletud punase joonega alloleval Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil.



### 2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on krundipiiride muutmine, väikeettevõtluse hoone maa sihtotstarbe (ÄV) määramine ärihoone rajamiseks ja liiklusmaa (LT) sihtotstarbe määramine parkla rajamiseks.

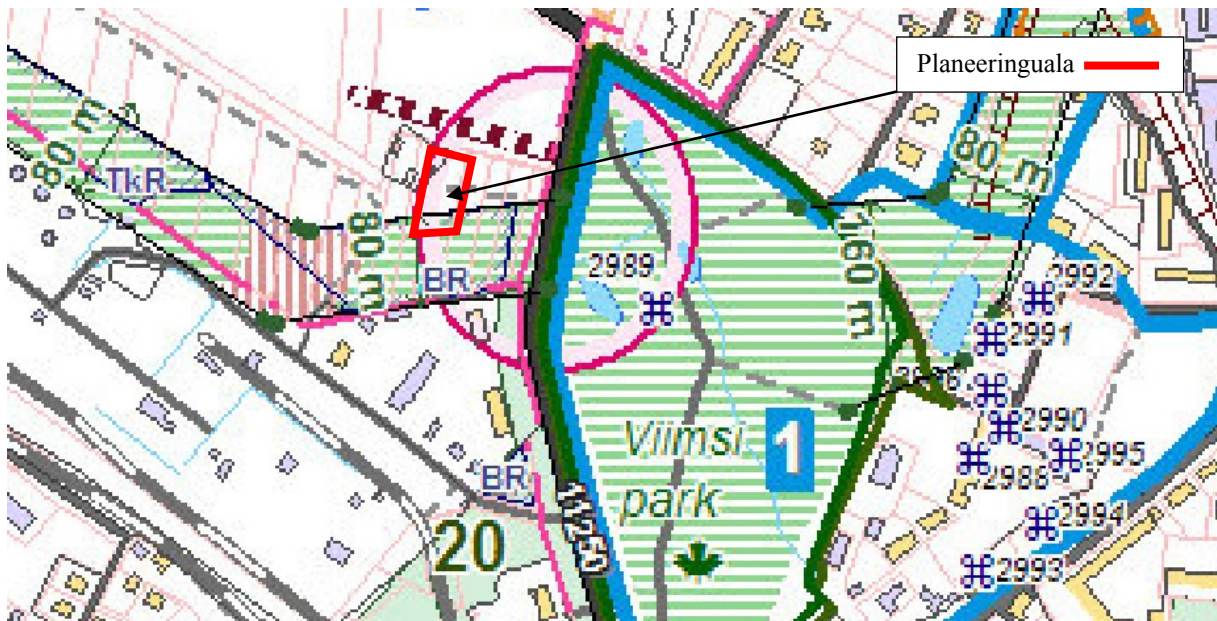
### 3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on krundipiiride muutmine, krundi sihtotstarbe määramine, krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra- vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmine; eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine, muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

### 4. Vastavus üldplaneeringule:

Detailplaneeringuga kavandatav vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritavas piirkonnas on äri- ja büroohoonete maa (BR).

Detailplaneering ei ole vastuolus üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.“. Planeeringualal ei paikne rohelise võrgustiku elemente.



### 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 keskkonna- ja planeerimiseametile toimikuna ja CD-l. Kui topo-geodeetiline alusplaan ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.
- 5.2. Planeeringuala hõlmab Paadi tee 5 (89001:001:0718) ja Paadi tee 7 (89001:001:0721) kinnistuid.
- 5.3. Maa-alale on lubatud moodustada üks väikeettevõtluse hoone maa kasutamise sihtotstarbega krunt (ÄV) ja üks tee ja tänavamaa kasutamise sihtotstarbega krunt (LT).
- 5.4. Hoone arhitektuursete tingimuste määramisel lähtuda kontaktvööndi hoonestuse eripärast, olemasolevast kõrghaljastusest, naaberkruntidel asuvate hoonete kaugusest ja muudest krundi iseärasustest.
- 5.5. Juurdepääsud kruntidele kavandada Paadi teelt, lahendada liikluskorraldus, samuti turvaline liiklemine jalakäijatele (ülekäigukohad).
- 5.6. Parkimine lahendada krundisiseseelt.
- 5.7. Lahendada sademevee ärajuhtimine.
- 5.8. Vee- ja reoveekanaliseerimise lahendus planeerida vastavalt ÜVK arengukavale ja AS-i Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.

- 5.9. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt põhijoonis (M 1:500) ja tehnoõrkude joonis koos liikluslahendusega (M 1 : 500), haljastuse lahendus võib olla põhijoonisel või eraldi.
- 5.10. Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis \*.dwg või \*.dgn, avalikustamiseks \*.pdf) ning kehtestamiseks minimaalselt kolmes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema L-EST koordinaatsüsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.
- 5.11. 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>.
- 5.12. Enne detailplaneeringu kehtestamist peab olema otsustatud detailplaneeringuga kavandatud juurdepääsutee, avaliku haljastuse ja tehnoõrkude rajamise kohustus ning nende omandikuuluvus.

#### **6. Vajalikud uuringud:**

- 6.1. Topo-geodeetiline uuring

#### **7. Vajalikud kooskõlastused:**

- 7.1. Põhja-Eesti Päästkeskus

#### **8. Kirjalikud seisukohad:**

- 8.1. Planeeringuala kinnisasjade omanikud
- 8.2. Olemasolevate ja planeeritavate tehnoõrkude valdajad

#### **9. Kaasatavad isikud:**

- 9.1. Planeeringuala kinnisasjade omanikud
- 9.2. Olemasolevate ja planeeritavate tehnoõrkude valdajad
- 9.3. Naaberkinnisasjade omanikud