

## KORRALDUS

Viimsi

18. märts 2025 nr 110

Miiduranna küla, Väike-Andrese  
katastriüksuse detailplaneeringu algatamine  
ja lähteseisukohtade kinnitamine

### **Detailplaneeringu ala, detailplaneeringu koostamise eesmärk ja ülesanne ning vastavus üldplaneeringule**

Miiduranna külas, Väike-Andrese (89001:010:3346, maatulundusmaa 100%, 373 m<sup>2</sup>) katastriüksuse detailplaneeringu algatamise eesmärk on määrata Väike-Andrese katastriüksusele ehitusõigus olemasoleva iseteenindusliku autopesula säilitamiseks, mis on esialgselt rajatud ajutise ehitisena ning muuta krundi maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaast ärimaaks. Detailplaneeringuga piiritletakse hoonestusala, määratakse tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted, haljastuse ja heakorrasuse põhimõtted ning muud planeerimisseaduse §-s 126 lõikes 1 nimetatud kohased ülesanded.

Väike-Andrese katastriüksusel kehtib Ranna ja Kroonu tee vahelise ala detailplaneering, mis on kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 16.11.1999 otsusega nr 157. Planeeringuga määrati teemaa ala, haljasmaa, raudtee maa-ala ja väikeelamu maa paiknemine ning tehti juurdelõiked elamukruntidele, näidati sõidutee ja kõnnitee paiknemine, haljastuse lahendus ning insenervõrkude paiknemine. Kehtiva detailplaneeringuga on näidatud planeeritud krundipiir vaid elamukruntide nn juurdelõigetetele (EE) ning kahele äri- ja büroomaa (B) sihtotstarbega krundile (praegused aadressid Muuli tee 10 ja Muuli tee 12). Kehtiva detailplaneeringuga ei ole planeeritud krunti Väike-Andrese katastriüksuse asukohta, st Väike-Andrese katastriüksus ei ole moodustatud kehtiva detailplaneeringu alusel. Väike-Andrese katastriüksuse asukohas on kehtiva detailplaneeringu kohaselt perspektiivne jalgratta- ja kõnnitee ning haljasmaa.

Planeerimisseaduse § 140 lg 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering. Kuna kehtiva Ranna ja Kroonu tee vahelise ala detailplaneeringuga ei ole ette nähtud ärimaa sihtotstarbega katastriüksuse moodustamist Väike-Andrese katastriüksuse asukohas, on Väike-Andrese katastriüksusel paikneva autopesula säilitamiseks vajalik koostada uus detailplaneering.

Detailplaneering on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt jääb Väike-Andrese katastriüksus alale, mille juhtotstarve on osaliselt äri- ja büroohonete maa (B), mille alla kuuluvad elanikkonna otseseks teenindamiseks mõeldud ettevõtete maad ja osaliselt haljasmaa (H). Äri- ja büroohonete maa juhtotstarbe hulka kuuluvad ärihooned, finants- ja mitmesuguseid eriteenuseid pakkuvad ettevõtted, büroo- ja kontorihooned.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ antud alale piiranguid ei sea.

Koostamisel olevas Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringus on Väike-Andrese katastriüksuse maa-ala kavandatud ettevõtlusala juhtotstarbega (ettevõtlusala ulatust on kehtiva üldplaneeringuga võrreldes laiendatud).

Ehitisregistri kohaselt paikneb Väike-Andrese katastriüksusel ajutine iseteeninduslik autopesula, mis on rajatud 2018. a ajutise ehitise ja mille ehitisealune pind on 60 m<sup>2</sup>.

Autopesula rajamist ajutise ehitiseks on arutanud planeerimiskomisjon 18.05.2016 (nr 15) ja 29.06.2016 (nr 20) koosolekutel, ajutise lahendusega nõustuti. Ehitusseadustiku § 3 lg 4 kohaselt on ajutine ehitis lühemaks kui viieaastaseks kasutamiseks mõeldud ehitis, mis lammutatakse selle ajavahemiku möödumisel.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik esitas 29.10.2024 taotluse (DP-1363) detailplaneeringu algatamiseks läbi VAAL (Valla Avalike Andmete Lahendus) süsteemi. Taotluses antud info kohaselt on detailplaneeringu algatamise eesmärk muuta Väike-Andrese katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaast ärimaaks ning katastriüksusel olev ajutise kasutusloaga iseteeninduslik autopesula püsivaks. Taotluses on välja toodud rajatise soovitud brutopind (60 m<sup>2</sup>). Taotlus on üldplaneeringu kohane. Juurdepääs olemasolevale autopesulale on Muuli teelt.

Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjon 18.12.2024 (nr 20) tutvus esitatud taotlusega ja nõustus detailplaneeringu algatamisega Miiduranna külas, Väike-Andrese katastriüksusel olemasoleva iseteenindusliku autopesula säilitamiseks. Lisaks toodi protokollis välja, et enne detailplaneeringu algatamist tuleb sõlmida planeerimisseaduse § 130 kohane haldusleping ning detailplaneering tuleb koostada ja kehtestada planeerimisseaduse § 139 lg 2 kohase tähtaja jooksul.

Planeeringuala piirneb kolmest küljest Muuli tee L1 katastriüksusega (89001:010:3638, transpordimaa 100%, 12 628 m<sup>2</sup>). Kaguosas piirneb katastriüksusega Muuli tee 12 (89001:010:0181, ärimaa 100%, 943 m<sup>2</sup>). Planeeringuala on laiarööpmelise raudtee kaitsevööndis.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmiti 04.03.2025 detailplaneeringu tehnilise koostamise tellimise ja finantseerimise üleandmise leping ning kokkulepped detailplaneeringukohaste ehitiste väljaehitamise osas (registreeritud valla majanduslepingute registris 04.03.2025 numbriga 2-15/25).

### **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 teostusmöödistamisele 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 ehitisregistrile 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, tugiplaan (M 1:500), põhijoonis (M 1:500), illustreerivad 3D joonised. Haljastuse lahendus, tehnovõrgud ja liikluskorraldus võivad olla kajastatud põhijoonisel.
- Detailplaneeringuga on lubatud määrata ehitusõigus olemasoleva 60 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga iseteenindusliku autopesula säilitamiseks, mis on esialgselt rajatud ajutise ehitisena.
- Detailplaneeringuga anda hoonestuse arhitektuursed tingimused (katusekalle, materjalid jm).
- Detailplaneeringuga määrata planeeritud krundi haljastuse põhimõtteline lahendus.
- Parkimine lahendada krundi siseselt. Teemaal parkimine ei ole lubatud.
- Tehnovõrkude lahendused planeerida vastavalt tehnovõrkude valdajate väljastatud tehnilistele tingimustele. Enne detailplaneeringu kehtestamist taotleda 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 paber kandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis \*.dwg või \*.dgn, avalikustamiseks \*.pdf). Detailplaneering esitada kehtestamiseks ühes eksemplaris paber kandjal ja üleriigilisse planeeringute andmekogusse (PLANK) esitamiseks digitaalselt.
- PLANK riiklikku andmekogusse esitamisel lähtuda täiendavalt järgnevatest nõuetest:
  - Vallale üle antava / sundvõõrandatava krundi (kruntide) moodustamisel märkida üleantav / võõrandatav krunt eraldi tingimusega. Ilma ehitusõiguseta 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).

Enne detailplaneeringu vastuvõtmist kooskõlastada detailplaneering Päästeameti Põhja päästekomandoga ning Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametiga.

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 vallavalitsus. Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 128 lõikest 1 ja § 140 lõikest 7 ning lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku avaldusest:

1. Algatada detailplaneering Miiduranna külas, Väike-Andrese (89001:010:3346) katastriüksusel eesmärgiga määrata Väike-Andrese katastriüksusele ehitusõigus olemasoleva iseteenindusliku autopesula püsivaks muutmiseks, mis on esialgselt rajatud ajutise ehitisena.
2. Detailplaneeringu koosseisus esitada mõjuala ruumiline analüüs.
3. Detailplaneeringu koostamisel lahendada planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud asjakohased ülesanded.
4. Kaaluda planeerimisseaduse § 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 planeerimisseaduse § 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 planeerimisseaduse § 131 kohane haldusleping detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamise või väljaehitamise seotud kulude täieliku või osalise kandmise kohta.
9. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Annika Vaikla  
abivallavanem  
vallavanema ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)

Merit Renlund  
vallasekretär

## Planeeringuala piirid

Väike-Andrese katastriüksus



Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardist



Planeeringuala asukoht

B – äri- ja büroohoonete maa juhtotstarve  
EV – väikeelamute maa juhtotstarve