

## KORRALDUS

Viimsi

25. märts 2025 nr 123

Lubja küla, Alajaama tee 2 katastriüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

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

Lubja külas, Alajaama tee 2 (tootmismaa, 89001:001:0619, 6541 m<sup>2</sup>) katastriüksuse detailplaneeringu algatamise eesmärk on äri- ja tootmishoonestuse planeerimine Alajaama tee 2 katastriüksusele. Detailplaneeringuga piiritletakse hoonestusala, määratakse krundi ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused, määratakse tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning muud planeerimisseaduse §-s 126 lõikes 1 nimetatud kohased ülesanded.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb olukorrast, kus aastakümneid laoplatšina kasutuses olnud tootmismaa sihtotstarbega katastriüksus vajab piirkonda sobivat ruumilist terviklahendust. Detailplaneeringu elluviimisel korrastub planeeringuala, samuti luuakse seeläbi juurde kodulähedasi töökohti.

Detailplaneering on Lubja küla klindiasangu piirkonna üldplaneeringu kohane. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt jääb Alajaama tee 2 katastriüksus alale, mille juhtotstarve on kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B<sub>1,2</sub>) ja haljasmaa (HP). Haljasmaa juhtotstarve paikneb katastriüksuse sõidutee poolisel osal ning ühtib Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" kohase reserveeritud haljastuga nr 24. Haljastu nr 24 annab teemaplaneeringu kohaselt võimaluse kõrghaljastusega puhverriba rajamiseks (kaitseks teest tulenevate negatiivsete mõjude eest) ning maastiku liigendamiseks.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik esitas 10.11.2024 taotluse (DP-1369) detailplaneeringu algatamiseks läbi VAAL (Valla Avalike Andmete Lahendus) süsteemi. Taotluses antud info kohaselt on detailplaneeringu algatamise eesmärk äri- või tootmishoone planeerimine Alajaama tee 2 katastriüksusele. Taotluses on välja toodud hoone soovitud brutopind (6000 m<sup>2</sup>). Taotlus on üldplaneeringu kohane. Juurdepääs Alajaama tee 2 katastriüksusele on Alajaama teelt.

Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjon tutvus 04.12.2024 (koosoleku protokoll nr 19) esitatud taotlusega ja nõustus detailplaneeringu algatamisega Lubja külas, Alajaama tee 2 katastriüksusele äri- või tootmishoone planeerimiseks.

Planeeringuala piirneb põhjas Alajaama tee 8 katastriüksusega (89001:001:2279, tootmismaa 100%, 11 271 m<sup>2</sup>), mis on hoonestamata ala. Teistelt külgedelt piirneb Alajaama tee 2

katastriüksus Aiandi tee (89001:010:3463, transpordimaa, 44 229 m<sup>2</sup>) ja Alajaama teega (89001:001:0342, transpordimaa 100%, 4957 m<sup>2</sup>).

Kehtivat detailplaneeringut Alajaama tee 2 katastriüksusel ei ole.

Ehitisregistri kohaselt paikneb Alajaama tee 2 katastriüksusel soojak, piire, välikäimla, vundament.

Alajaama tee 2 katastriüksus on kasutusel ladustamise alana. Katastriüksuse piiril on palju (iseteckelist) kõrghaljastust ja võsa.

Arvestades, et detailplaneering on üldplaneeringu kohane, otsustab detailplaneeringu algatamise Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 2 kohaselt Viimsi Vallavallavalitsus.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmiti 13.03.2025 detailplaneeringu tehnilise koostamise tellimise ja finantseerimise üleandmise leping ning kokkulepped detailplaneeringukohaste ehitiste väljaehitamise osas (registreeritud valla dokumendihaldussüsteemis 06.03.2025 numbriga 2-15/48).

### **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, väljavõte üldplaneeringust, tugiplaan (M 1:500), põhijoonis (M 1:500), illustreerivad 3D joonised. Haljastuse lahendus, tehnovõrgud ja liikluskorraldus võivad olla kajastatud põhijoonisel.
- Krundi maakasutuse sihtotstarve planeerida ülekaalukas osas (üle 50%) ärimaa. Detailplaneeringus välistada võimalikud häiringud (müra, vibratsioon, saaste, lõhn jmt) tekitavad tegevusvaldkonnad.
- Detailplaneeringuga anda hoonestuse arhitektuurised tingimused (mahud, katusekalle, materjalid jm) ning tingimused piirdeaedadele (kõrgus, materjalid jm). Hoone maksimaalne kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast planeerida kuni 10 m.

- Detailplaneeringuga määrata planeeritud krundi haljastuse põhimõtteline lahendus.
- Parkimine lahendada krundi siseselt. Teemaal parkimine pole 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 paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis \*.dwg või \*.dgn, avalikustamiseks \*.pdf). Detailplaneering esitada kehtestamiseks ühes eksemplaris paberkandjal 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 ehitusõigusega 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).

Detailplaneeringu koostamisel viia läbi topo-geodeetiline uuring ja dendroloogiline inventuur.

Enne detailplaneeringu vastuvõtmist kooskõlastada detailplaneering Päästeameti Põhja päästekeskusega.

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, § 125 lõike 1 punktist 1 ja § 128 lõikest 1 ning lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku avaldusest:

1. Algatada detailplaneering Lubja külas, Alajaama tee 2 (89001:001:0619) katastriüksusel eesmärgiga määrata Alajaama tee 2 katastriüksusele ehitusõigus äri- ja tootmishoone püstitamiseks.
2. Detailplaneeringu koosseisus esitada mõjuala ruumiline analüüs.
3. Detailplaneeringu koostamisel lahendada planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud asjakohased ülesanded.
4. Kaaluda planeerimisseaduse § 126 lõige 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 ja dendroloogiline inventuur.
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)

Illar Lemetti  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

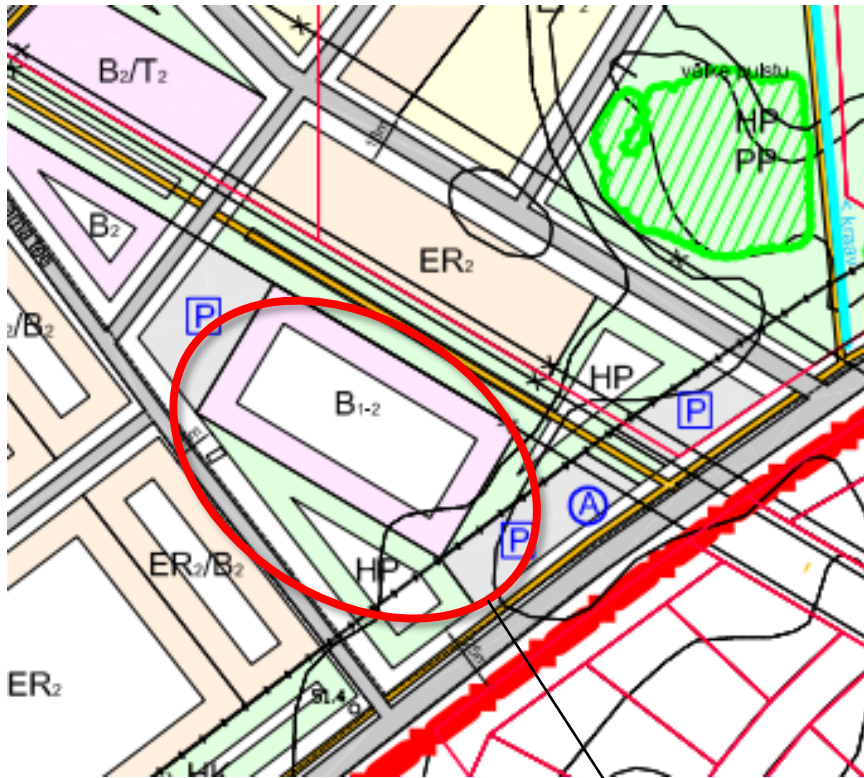
Merit Renlund  
vallasekretär

## Planeeringuala piirid

— Alajaama tee 2 katastriüksus



Väljavõte Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneeringu kaardist



Planeeringuala asukoht

Maakasutuse juhtotstarbed:

B<sub>1-2</sub> – kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa, 1-2 - korruste arv

HP – haljasala maa

ER<sub>2</sub> – ridaelamu maa, 2 - korruste arv