

KORRALDUS

Viimsi

05. juuni 2024 nr 241

Viimsi alevik, Tammeõue tee 26, 28, 30 ja 35
katastriüksuste detailplaneeringu algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu ala, detailplaneeringu koostamise eesmärk ja ülesanne ning vastavus üldplaneeringule

Viimsi alevikus, Tammeõue tee 26 (89001:010:6990, tootmismaa 100%, 715 m²), Tammeõue tee 28 (89001:010:6910, tootmismaa 100%, 696 m²), Tammeõue tee 30 (89001:010:7000, tootmismaa 100%, 720 m²), Tammeõue tee 35 (89001:010:6920, tootmismaa 100%, 3071 m²) katastriüksuste detailplaneeringu algatamise eesmärk on planeeringualale uue laohoone ja juurdepääsutee rajamine. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb olukorrast, kus aastaid tagasi kasutusest välja langenud tootmismaa vajab uut ruumilist terviklahendust.

Detailplaneeringuga moodustatakse planeeringualale üks tootmismaa krunt ning määratakse ehitusõigus ühe maksimaalselt kahekorruselise laohoone jaoks, ligipääsuks tootmismaa krundile moodustakse tänavalt Nelgi põik üks transpordimaa krunt ning transpordimaa krundist põhja pool moodustatakse üks tootmismaa krunt, millele täiendavat ehitusõigust ei määrata. Planeeringuala pindala on kokku 5202 m².

Detailplaneering algatatakse Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasena. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt jäävad katastriüksused Tammeõue tee 26, Tammeõue tee 28, Tammeõue tee 30 ja Tammeõue tee 35 alale, mille juhtotstarve on kergetööstuse maa (Tk), mis tähistab keskkonnasõbralike tööstusettevõtete ja nende juurde kuuluvate abi- ning laohoonete maa-ala (näiteks põllumajandusliku väiketootmise, elektroonikatööstuse, toiduainetetööstuse jms jaoks ette nähtud alad). Üldplaneeringu kohaselt läbib ala Tammeõue tee. Planeeritavale alale ei ulatu üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohased rohevõrgustiku elemendid.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lg 1 p 1 on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lg 2 on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Planeeringuala jääb Viimsi valla üldplaneeringu kohasele tihehoonestusalale, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik esitas 26.10.2023 taotluse detailplaneeringu algatamiseks läbi VAAL (Valla Avalike Andmete Lahendus) süsteemi. Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjon nõustus 15.11.2023 detailplaneeringu algatamisega, kui järgitakse kehtivat üldplaneeringut, sest kasutuseta ala vajab korrastamist ja uut funktsiooni. Ühtlasi esitati eskiisile

mõned märkused ning paluti küsida naabrite tagasiside planeeringu algatamisele. Planeerimiskomisjoni 10.01.2024 koosoleku ajaks olid esmased märkused lahendatud ning naabrite arvamused olemas.

Detailplaneeringu ala paikneb Viimsi aleviku südames. Planeeringuala ümbritsevad lõuna küljest korterelamud, läänest kasvuhooned, idast tänav (Nelgi põik), alajaam ning tootmishoone, põhja küljest rohumaa. Antud piirkond oli Nõukogude perioodil mitmete hektarite ulatuses kaetud Pirta Lillekasvatuse Nädissovhoosi poolt kasutatavate kasvuhoonetega. Praeguseks on suur osa alast leidnud uue funktsiooni korruselamute alana, ent Tammeõue tee piirkond on suuremalt jaolt tühermaa.

Ehitisregistri info kohaselt paiknevad planeeringuala kõikidel katastriüksustel kasvuhooned (seisund: olemasolev). Kasvuhoonetest on üldjuhul järel vundament või metallkarkass, kuid üksikud kasvuhooned on terved ning omanike poolt kasutuses. Olemasolev kõrghaljastus planeeringualal koosneb kiirekasvulistest pioneerliikidest, mis kasvab kasvuhoonete vundamentide vahel. Tehnovõrgud planeeringuala piirini on olemas.

Planeeringuala piirneb katastriüksustega Hüatsindi tee 2 // Nelgi põik 1 (89001:010:3494, elamumaa 100%, 10 166 m²), Nelgi põik (89001:010:3686, transpordimaa 100%, 3245 m²), Nelgi põik 3 (89001:001:1081, tootmismaa 100%, 180 m²), Tammeõue tee 37 (89001:010:1883, tootmismaa 100%, 1697 m²), Kannikese tee 1 (89001:001:1909, tootmismaa 100%, 32 264 m²), Tammeõue tee 33 (89001:010:3290, tootmismaa 100%, 693 m²), Tammeõue tee 25 (89001:010:6900, tootmismaa 100%, 2043 m²), Tammeõue tee 23 (89001:010:3040, tootmismaa 100%, 854 m²) ja Tammeõue tee 24 (89001:010:5660, tootmismaa 100%, 677 m²).

Planeeringualast lõunas kehtib Nelgi tee 5 detailplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.03.2007 otsusega nr 22), millega planeeriti korruselamuid. Planeeringualast idas kehtib Nelgi tee 11, Nelgi tee 7 ja Kasti II detailplaneering, millega planeeriti nii ridaelamuid kui korruselamuid. Planeeringuala väljaulatuvast osast (katastriüksus Tammeõue tee 35) põhjas kehtib Kannikese tee 1, Kannikese tee 1a, Kannikese tee 19 ja Kannikese tee katastriüksuste detailplaneering, millega planeeriti jalgpallihall, kogukonnaaed, ligipääsuks vajalik tänav, soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maa krunt ning Tammeõue tee 35 põhjaosaga piirnevale alale planeeriti vee tootmise ja jaotamise ehitise maa krunt uue pumbajaama jms vee tootmiseks vajalike rajatiste tarbeks.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmiti 15.05.2024 detailplaneeringu tehnilise koostamise tellimise ja finantseerimise üleandmise leping ning kokkulepped detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise osas (registreeritud valla majanduslepingute registris 22.05.2024 numbriga 2-10.1/377).

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 teostusmõõdistamisele 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.

- Detailplaneeringuga anda hoonestuse arhitektuurilised tingimused (mahud, katusekalle, materjalid jm) ning tingimused piirdeaedadele (kõrgus, materjalid jm). Hoone(te) maksimaalne kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast planeerida kuni 8,5 m.
- Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks on soovitatav enne hoonete projekteerimist määrata pinnase radoonisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni hoonesse sisse imbumise tõkestamiseks (teemat käsitleda detailplaneeringus).
- Detailplaneering koostada kooskõlas piirkonnas kehtivate asjakohaste üldplaneeringutega ja üldplaneeringu teemaplaneeringutega (leitavad valla kodulehelt: <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/uldplaneeringud/kehtestatud-uldplaneeringud>).
- Detailplaneeringu koosseisus esitada ruumiline analüüs ja tuua välja seosed naaberaladega.
- Detailplaneeringuga lahendatakse planeerimisseaduse § 126 lg 1 nimetatud kohased ülesanded.
- Katastriüksuse Tammeõue tee 35 väljaulatuvale osale kahekordse hoone planeerimine ei ole võimalik ilma päikesevalguse varjutuseta naaberkinnistutele.
- Lubatud hoonestusala tohib planeeringualal ulatuda nii lõuna- kui põhjaküljes olemasoleva ehitusjooneni. Olemasolev ehitusjoon on tinglik joon, mille moodustavad olemasolevate kasvuhoonete vundamentide lõuna- ja põhjapoolsed küljed.
- Detailplaneeringuga määrata planeeritud kruntide haljastuse põhimõtteline lahendus, muuhulgas kavandada haljastatud puhverala kavandatud hoonestusala ning olemasolevate korruselamute (Hüatsindi tee 2 // Nelgi põik 1) vahele. Haljastuse planeerimisel arvestada planeeritud kõrghaljastuse ruumivajadusega.
- Nelgi põiktänavale mitte planeerida täiendavaid mahasõite ega lisaparkimiskohti. Parkimine lahendada kruntide siseselt. Teemaal parkimine ei ole lubatud.
- Oluline on tagada, et planeeritav tegevus ei tekita häiringuid naaberkinnistute elanikele. Lähtuvalt eeltoodust näha ette nii suur puhvertsoon kui võimalik ning välistada müratekitav või muul viisil häiriv tegevus.
- 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“.

- Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada kontaktvööndi analüüsi joonis, tugiplaan (M 1:500), põhijoonis (M 1:500), tehnovõrkude koondplaan (M 1:500), illustreerivad 3D joonised. Haljastuse lahendus ja liikluskorraldus võivad olla kajastatud põhijoonisel.
- 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 üleantava / 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.
 - Hoonestuskõrguse märkimisel esitada nii kõrgus maapinnast kui ka absoluutkõrgus.
 - Lisaks kohustuslikele kihtidele tuleb teha 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 (st 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 Päästkeskusega.

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 lõikest 2, § 128 lõikest 1, Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisseaduse tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 2 ning lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku avaldusest:

1. Algatada detailplaneering Viimsi alevikus Tammeõue tee 26, Tammeõue tee 28, Tammeõue tee 30, Tammeõue tee 35 katastriüksusel eesmärgiga planeerida üks tootmismaa krunt ning määrata ehitusõigus ühe maksimaalselt kahekorruselise laohoone jaoks, ligipääsuks tootmismaa krundile moodustada üks transpordimaa krunt juurdepääsuks tänavalt Nelgi põik ning

transpordimaa krundist põhja pool moodustada üks tootmismaa krunt, millele täiendavat ehitusõigust ei määrata.

2. Detailplaneeringu koosseisus esitada mõjuala ruumiline analüüs.

3. Detailplaneeringu koostamisel lahendada planeerimiseeaduse § 126 lõikes 1 nimetatud asjakohased ülesanded.

4. Kaaluda planeerimiseeaduse § 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 planeerimiseeaduse § 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 PlanS § 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

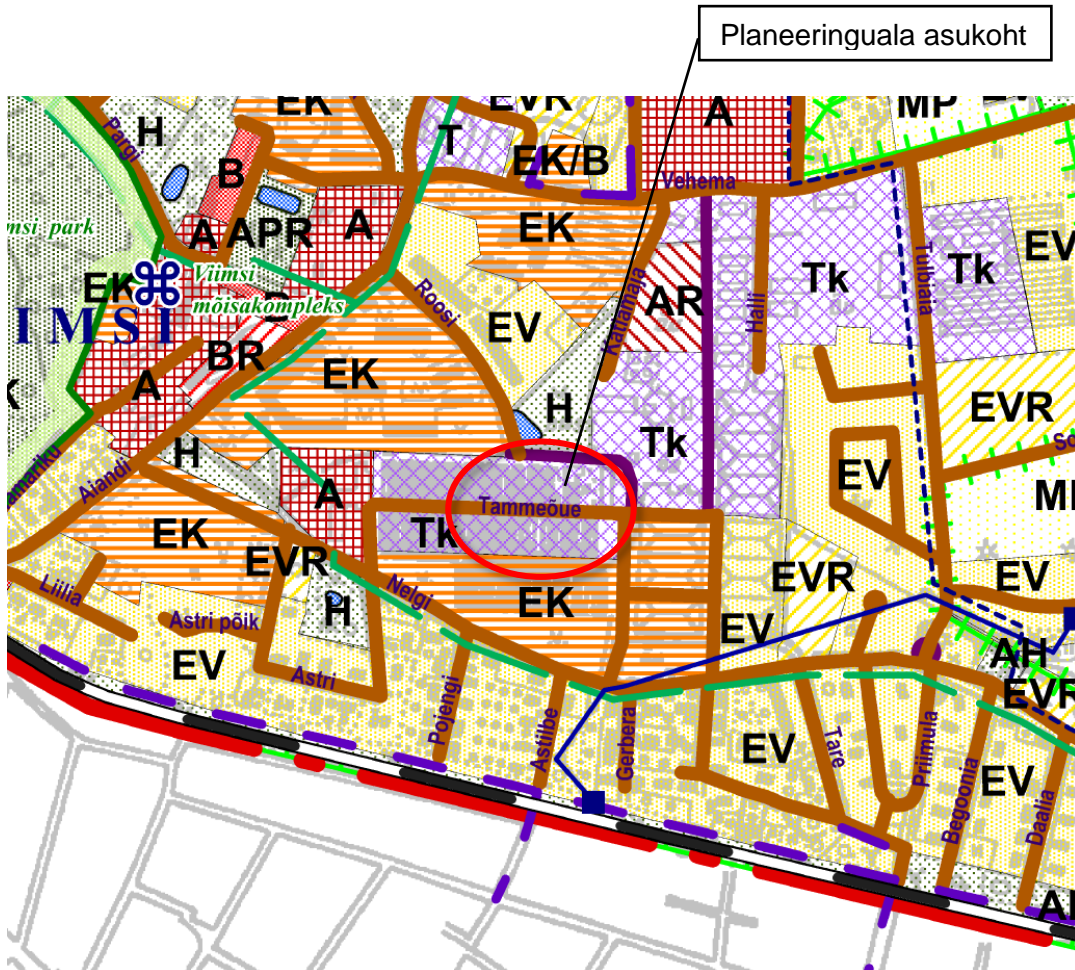
Planeeringuala piirid

Tammeõue tee 26, 28, 30 ja 35 katastriüksused



Väljavõte

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaart



- Tk – kergetööstuse maa
- H – haljasmaa
- A – üldkasutatavate hoonete maa
- EK – korruselamute maa
- EV – väikeelamute maa