

# VIIMSI VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Viimsi

16. juuni 2021 nr 279

Lubja külas, Alajaama tee 10 kinnistu  
detailplaneeringu kehtestamine

### Detailplaneeringu menetlus

Avalduse detailplaneeringu koostamise algatamiseks esitas Alajaama tee 10 kinnistu kaasomanik (registreeritud valla dokumendiregistris 10.05.2018 nr 10-10/2627). Lubja külas, Alajaama tee 10 kinnistu detailplaneeringu koostamine algatati Viimsi Vallavalitsuse 18.06.2019 korraldusega nr 370.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (16.08.2019) ja „Harju Elu“ (28.06.2019) ning veebilehel „Ametlikud teadaanded“, puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 23.07.2019 kirjaga nr 10-10/3089.

Detailplaneeringu eskiislahendust tutvustati vallamajas ja valla kodulehel 6.12.2019 – 23.12.2019, sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (22.11.2019) ja „Harju Elu“ (22.11.2019), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 19.11.2019 kirjaga nr 10-10/5210. Avalikul väljapanekul arvamusi ei laekunud ja sellest tulenevalt eskiislahendust tutvustavat avalikku arutelu ei korraldatud.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasja omanikega, planeeringuala naaberkinnistute omanikega ja tehnoorkude valdajatega.

Päästeameti Põhja Päästkeskus kooskõlastas lahenduse (9.10.2020, nr 7.2-3.19570-2).

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 25.02.2021 korraldusega nr 87, misjärel korraldati Viimsi Raamatukogus ja valla kodulehel perioodil 26.04 – 10.05.2021 detailplaneeringu avalik väljapanek. Teated avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (9.04.2021) ja „Harju Elu“ (9.04.2021) ning puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 8.04.2021 kirjaga nr 10-10/1911. Avalikul väljapanekul arvamusi ei laekunud ja sellest tulenevalt detailplaneeringu lahendust tutvustavat avalikku arutelu ei korraldatud.

Detailplaneeringule teostati järgnev uuring: OÜ Topograaf poolt koostatud maa-ala plaan tehnoorkudega (9.04.2018 töö nr G062018).

### Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Planeeringualasse kuulub Alajaama tee 10 kinnistu (katastritunnus 89001:010:1236, pindala 4547 m<sup>2</sup>, 100% tootmismaa).

Planeeritav ala asub Lubja külas piirkonnas, kus toimub väga aktiivne elamuarendus, kuid lähinaabruses asub ka mitmeid tootmismaa ja ärimaa sihtotstarbega kinnistuid (Alajaama tee

8, 12 ja 15, Paelille tee 1, Kaare tee 2 ja 3). Alajaama tee 10 kinnistu piirneb neljast küljest teega: Alajaama tee, Otsa tee ning väljaehitamisel olev Kaare tee L1.

Detailplaneeringu eesmärk on Alajaama tee 10 kinnistu kaheks krundiks jagamine, jagamise teel moodustatavatele kruntidele ärimaa sihtotstarbe määramine ja ehitusõiguse planeerimine olemasolevate hoonete laiendamiseks ning uue ärihoone püstitamiseks. Planeeritavad krundi kasutamise sihtotstarbed on POS 1 väikeettevõtluse hoone maa (ÄV) ja POS 2 väikeettevõtluse hoone maa (ÄV), majutushoone maa (ÄM) ja büroohoone maa (ÄB). Lubatud maksimaalne korruselisus on kuni 3 korrust (11 m maapinnast). Planeeritud krundile POS 1 suurusega 887 m<sup>2</sup> võib ehitada ühe kuni 300 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga kuni 3-korruselise hoone. Planeeritud krundile POS 2 suurusega 3660 m<sup>2</sup> antakse ehitusõigus neljale hoonele ehitisealuse pinnaga kokku kuni 1000 m<sup>2</sup>, maksimaalse korruselisega kuni 3 korrust (ühel hoonel, ülejäänutel 1 ja 2 korrust).

Planeeringuala ümbritsevad kõigist külgedest teed; juurdepääs kvartalile on planeeritud erinevatelt külgedelt (kokku 7 sissesõitu). Planeeringulahendus näeb ette lisahaljastuse (puud, põõsad, muruplatsid) rajamise. Detailplaneeringu elluviimisel tuleb planeeringualale koostada eraldi teeprojekt (sh liikluse, parklate ja ligipääsude lahendamine) ning terviklik haljastuslahendus.

Perspektiivis on kavas rekonstrueerida Viimsi vallale kuuluv Alajaama tee ning ehitada Alajaama tee 10 poolsele küljele jalgtee. Põhijoonisel on tähistatud servituudiala perspektiivse jalgtee tarbeks planeeringuala Alajaama tee poolses servas. Servituudi vajaduse ulatus täpsustatakse teeprojektiga, mis koostatakse Alajaama tee rekonstrueerimiseks eraldi.

#### Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

Detailplaneering vastab Lubja klindiasstangu üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, mis planeeritaval alal on kaubandus-, teenindus- ja büroohonete maa ning tootmismaa, samuti lubatud korruselisusele, mis üldplaneeringu kohaselt on planeeringualal lubatud kavandada kuni 3 korrust.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, kuna planeeringuala ei asu rohevõrgustiku alal ega miljööväärtuslikul hoonestusalal.

Kehtestatava detailplaneeringu elluviimine on hoogsalt areneva piirkonna, kus Alajaama tee 10 kinnistu asub, korrastamisel ja kaunimaks muutmisel oluline. Alajaama tee 10 detailplaneeringu elluviimisel rekonstrueeritakse planeeringualal olemasolev hoonestus, rajatakse uushoonestust, ehitatakse välja teed-parklad ja rajatakse haljastus.

Detailplaneeringu kehtestamine on põhjendatud, kuna sellega kavandatakse ruumiline terviklahendus ärifunktsiooniga ehitiste rajamiseks, millega luuakse eeldused töökohtade loomiseks vallas. Samuti võimaldab kehtestatav detailplaneering luua korrastatud ja väärtuslikku ruumilist keskkonda ning loob eeldused investeeringute tegemiseks valla territooriumile. Ühtlasi mitmekesistab kehtestatav detailplaneering ruumilist lahendust ning loob eeldused erinevate majandusharude arenguks, vältides monofunktsionaalse asula teket, kus puuduvad muud tegevusalad peale elamufunktsiooni. Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Viimsi valla arengukava ja eelarvestrateegiaga 2021-2025, mille kohaselt on valla huvi ja eesmärk ettevõtlust arendada ja töökohti valda tekitada.

Detailplaneering lähtub valla arengu eesmärkidest ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringuga kavandatud.

Detailplaneering ja informatsioon menetluse läbiviimise kohta oli kogu menetluse vältel kättesaadav valla kodulehel: <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud>, kehtestatud detailplaneering ja selle menetlust kajastav kirjalik dokumentatsioon, sealhulgas koopiad ajalehtedes ilmunud kuulutustest, kirjalikud teated puudutatud isikutele, vallavalitsuse korraldused ja kooskõlastused on lisatud detailplaneeringu köitesse, mis asub Viimsi Vallavalitsuse arhiivis ja on huvilistele kättesaadav aadressil: Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, 74001.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 139, Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktist 2 ning arvestades, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele:

1. Kehtestada Viimsi vallas, Lubja külas Alajaama tee 10 kinnistu detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ, töö nr 08-19). Detailplaneeringu eesmärk on Alajaama tee 10 kinnistu kaheks krundiks jagamine, jagamise teel moodustatavatele kruntidele ärimaa sihtotstarbe määramine ja ehitusõiguse planeerimine olemasolevate hoonete laiendamiseks ning uue ärihoone püstitamiseks.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
3. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Illar Lemetti  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Helen Rives  
vallasekretär