

KORRALDUS

Viimsi

07. august 2024 nr 346

Viimsi alevik, Tulbi tee 3, Tulbiõie parkla ja
Tulbiaia haljak detailplaneeringu algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu ala, detailplaneeringu koostamise eesmärk ja ülesanne ning vastavus üldplaneeringule

Tulbi tee 3 (katastritunnus 89001:001:2325, pindala 11 713 m², sihtotstarve 55% tootmismaa, 45% ärimaa) katastriüksus asub Viimsi alevikus. Katastriüksus piirneb neljast küljest transpordimaaga – läänest Tulbi tee L2 katastriüksusega, kus paikneb Tulbi tee kergtee ja bussipeatus, põhjast ja lõunast Tulbiõie tee L1 katastriüksusega, kus asuvad Tulbiõie tee sõidutee ja kergliiklustee ning idast piirneb Tulbilehe L1 katastriüksusega, kus paikneb Tulbilehe sõidutee ja kergliiklustee. Tulbiõie tee kõrval asub Tulbiõie parkla (katastritunnus 89001:001:2321, pindala 3 046 m², sihtotstarve 100% transpordimaa), mis on kavandatud teenindama Tulbi tee 3 katastriüksusel asuvaid hooneid. Tulbiõie tee kõrval lõunas paikneb Tulbiõie haljak (katastritunnus 89001:001:2326, pindala 1 900 m², sihtotstarve 100% üldkasutatav maa), milline täiendab piirkonna haljastut. Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on Tulbi tee 3 katastriüksusele uue tootmis- ja ärihoonestuse rajamine, kavandades selleks ligipääsud, taristu ja parkimise Tulbiõie parkla katastriüksusel, samuti kuulub planeeringuga lahendamisele Tulbiõie haljakule koerte mänguplatsi ja haljastuse kavandamine. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb olukorrast, kus aastaid tagasi kasutusest välja langenud tootmismaa vajab piirkonda sobivat uut ruumilist terviklahendust, detailplaneeringu elluviimisel korrastub planeeringuala, elanike jaoks avardub teenuste võrgustik, samuti luuakse juurde kodulähedasi töökohti.

Detailplaneeringuga määratakse Tulbi tee 3 tootmismaa ja ärimaa krundile ehitusõigus kuni kahe maksimaalselt kahekorruselise ja kuni 10 m kõrguse lao-büroo-ärihoone ehitamiseks, lahendatakse krundile juurdepääsud Tulbi teelt Tulbilehe ja Tulbiõie teede kaudu ning kavandatakse parkimiseks vastav taristu Tulbiõie parkla katastriüksusele. Vastavalt huvitatud isiku taotlusele soovitakse planeeringusse hõlmata lisaks Tulbi tee 3 kinnistule Tulbiõie haljak katastriüksus (katastritunnus 89001:001:2326, sihtotstarve 100% üldkasutatav maa) ning Tulbiõie parkla katastriüksus (katastritunnus 89001:001:2321, sihtotstarve 100% transpordimaa). Tulbiõie haljak on moodustatud üldkasutatava haljakuna ja sinna on kavandatud koerte mänguväljaku rajamine ning samuti täidaks haljak piirkonna rohestamise eesmäärke. Katastriüksusele Tulbiõie parkla oli algse planeeringuga kavandatud parkla – seetõttu on krunt moodustatud 100% transpordimaana. Antud krunt asub teenindama Tulbi tee 3 hoonet ja on seega funktsionaalselt seotud planeeringualaga ning sinna soovitakse rajada autoparkla. Piirkonna teedevõrk on valminud 2024. aastal ja kuivõrd Tulbi tee 3 katastriüksust ümbritsev

maakorraldus teede osas on ellu viidud, Tulbilehe ja Tulbiõie teed on valmis ehitatud ning teede osas on olemas kehtiv ehitusprojekt, mis Tulbiõie parkla kinnistule parkla ehitamist ei lahendanud, on mõistlik jätta planeeringualasse lahustükkidena Tulbi tee 3, Tulbiõie parkla ja Tulbiõie haljak katastriüksused. Planeeringuala pindala on kokku kolme katastriüksuse peale 16 659 m².

Detailplaneering algatatakse Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasena. Planeeritavale alale ei ulatu üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohased rohevõrgustiku elemendid. Detailplaneering koostatakse eesmärgiga määrata ehitusõigus Tulbi tee 3 katastriüksusele uue tootmis- ja ärihoone ehitamiseks, seda teenindava parkla rajamiseks ning piirkonda koerte mänguväljaku ehitamiseks. Täpsemalt on kavandatava hoone puhul tegu tootmishoone-kontor-lao kombineeritud funktsioonidega hoonega (stock-office tüüpi lahendus) ning büroohoone-sportimissaalide hoonega. Tootmis- ja ärimaale võib rajada ka keskkonnasõbralikku väiketootmist, mis ei ole elanikke häiriv (müra, vibratsioon, saaste, lõhn jmt). Logistikakeskuse rajamine ei ole lubatud. Algatatava detailplaneeringuga välistatakse mürarikas tootmine. Kavandatav parkla on planeeritud teenindama Tulbi tee 3 hooneid. Lisaks lahendatakse hooneümbruse haljastus ja heakord, taskupargid ja mikrokoridorid.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lg 1 p-le 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 mandriosa üldplaneeringu kohasele tihehoonestusalale, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on tegemist maa-alaga, mille juhtotstarve on kergetööstuse maa, mis tähistab keskkonnasõbralike tööstusettevõtete ja nende juurde kuuluvate abi- ning laohoonete maa-ala (näiteks põllumajandusliku väiketootmise, elektroonikatööstuse, toiduainetetööstuse jms jaoks ette nähtud alad).

Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjon on käsitlenud Tulbi tee 3 katastriüksuse hoonestusküsimust mitmetel koosolekutel, seda seoses 1999. aastal kehtestatud ja ka kõnealust ala hõlmanud Tulbiaia tee 3 detailplaneeringuga. Varem on antud katastriüksuse ehitusõigust analüüsitud muuhulgas projekteerimistingimuste läbi. Komisjon on nõustunud krundi hoonestamisega ja ala korrastamisega uuendatud lahenduse alusel. Varasemalt on Tulbi tee 3 alal kehtinud AS Enko poolt tellitud „Tulbiaia tee 3 detailplaneering“, mis kehtestati 1999. aastal. Eelmainitud detailplaneering tunnistati Tulbi tee 3 katastriüksuse osas kehtetuks, kuna sooviti aegunud lahendust kaasajastada. Tulbi tee 3 katastriüksusel ei asu hetkel hooneid. Krundil lammutati 2023. aastal vanad laohooned ja angaarid ning 1990ndate lõpul ehitamisega alustatud ärihoone, mis seisis aastaid kasutuseta. Projekteerimistingimuste läbi planeeringulahenduse uuendamise analüüsimisel leiti, et vajalik on lahendada ehitusõigus läbi detailplaneeringu. Kuna kinnistu on tänaseks hoonestamata ja alal ei kehti enam detailplaneeringut ning huvitatud isikul on soov Tulbi tee 3 katastriüksusele rajada hooned ja seda teenindav parkimine ja rajada koerte mänguplats, siis esitati vallale huvitatud isiku poolt 29.07.2024 taotlus detailplaneeringu algatamiseks läbi VAAL (Valla Avalike Andmete Lahendus) infosüsteemi.

Algatatav detailplaneering on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane, kuivõrd suuremas ulatuses planeeritakse tootmismaa funktsiooni. Kavandatav ärimaa funktsioon, mis on põhifunktsiooni toetav, võimaldab ehitada ka büroopinnad ja vajadusel müügipinnad ning spordisaalid.

Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, uuringute ja kooskõlastuste vajadus ning kaasatavad isikud

Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgmiste lähteseisukohtadega:

- Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 ajakohasele topo-geodeetilisele alusplaanile. Topo-geodeetilise uuringu peab olema koostanud kutsetunnistust omav geodeet (minimaalne tase 5) ja vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“. Vastavalt määruse § 10 nõuetele peab uuringu tegija esitama digitaalse maa-ala plaani ning uuringu aruande tellijale ja 10 päeva jooksul uuringu valmimise päevast alates ehtisregistrile 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, välisviimistlusmaterjalid jm) ning tingimused maastikukujunduslikele lahendustele. Hoone(te) maksimaalne kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast planeerida kuni 10 m, suurim ehitisealune pind kavandada kuni 5 500 m². Hoonestus peab olema liigendatud, et maksimaalselt vähendada tunnetuslikult suurelt mõjuvat hoone mahtu.
- Tulbiõie parkla ning Tulbi tee 3 katastriüksusi ei ole lubatud tervikuna ega ka osaliselt piirata. Piire on lubatud vaid Tulbiõie haljakule kavandataval koerte mänguväljakul. Jäätmekäitlus rajada hoone siseselt või maapinda süvistatult.
- Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks on soovitatav enne hoonete projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus 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 lahendada planeerimisseaduse § 126 lg 1 nimetatud kohased ülesanded.
- Detailplaneeringuga määrata planeeritud kruntide haljastuse põhimõtteline lahendus, muuhulgas kavandada haljastatud puhverala ka planeeritavate hoonestusalade või hoonete vahele. Haljastuse planeerimisel arvestada planeeritud kõrghaljastuse ruumivajadusega ning looduspõhiste lahenduste rajamisega.
- Tulbi teele mitte planeerida täiendavaid mahasõite ega lisaparkimiskohti. Parkimine lahendada kruntide siseselt. Teemaal parkimist planeeringuga mitte kavandada.

- 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.

Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimiseseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11 ja 12 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude selgumisel täiendada. 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 Vallavalitsus.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmiti 02.08.2024 detailplaneeringu tehnilise koostamise tellimise ja finantseerimise üleandmise leping ning kokkulepped detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise osas (registreeritud Viimsi valla dokumendiregistris numbriga 2-10.1/498).

Juhindudes eeltoodust ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõige 1, § 30 lõige 1 punkt 2, planeerimisseaduse § 124 lõiked 1, 2 ja 10, § 125 lõige 1 punkt 1 ja lõige 2, § 128 lõige 1, Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punkt 2 ja lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku avaldusest nr DP-1311 VAAL infosüsteemis:

1. Algatada detailplaneering Viimsi alevikus, Tulbi tee 3 (katastritunnus 89001:001:2325, pindala 11 713 m²), Tulbiõie parkla (katastritunnus 89001:001:2321, pindala 3 046 m²) ja Tulbiõie haljak (katastritunnus 89001:001:2326, pindala 1 900 m², sihtotstarve 100% üldkasutatav maa) katastriüksustel.
2. Võtta algatamise juurde taotlusega esitatud eskiislahendus (Lisa 3), mida on õigus valla nõudel detailplaneeringu koostamise käigus muuta ja täpsustada.
3. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada kontaktvööndi analüüs, tugiplaan (M 1:500), põhijoonis (M 1:500), illustreerivad 3D joonised.
4. Detailplaneeringu koostamisel lahendada planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud asjakohased ülesanded.
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.

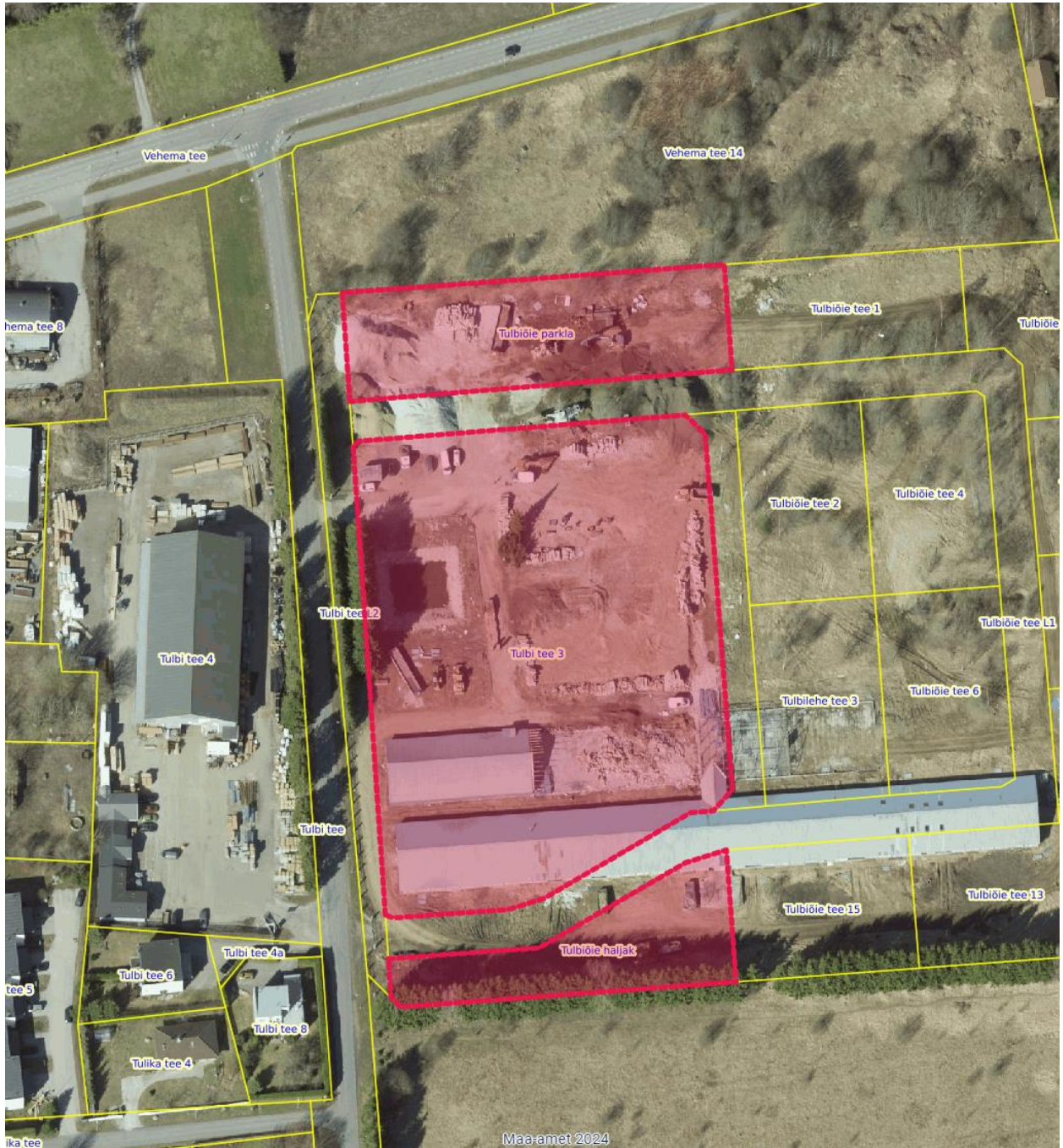
(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti
vallavanem

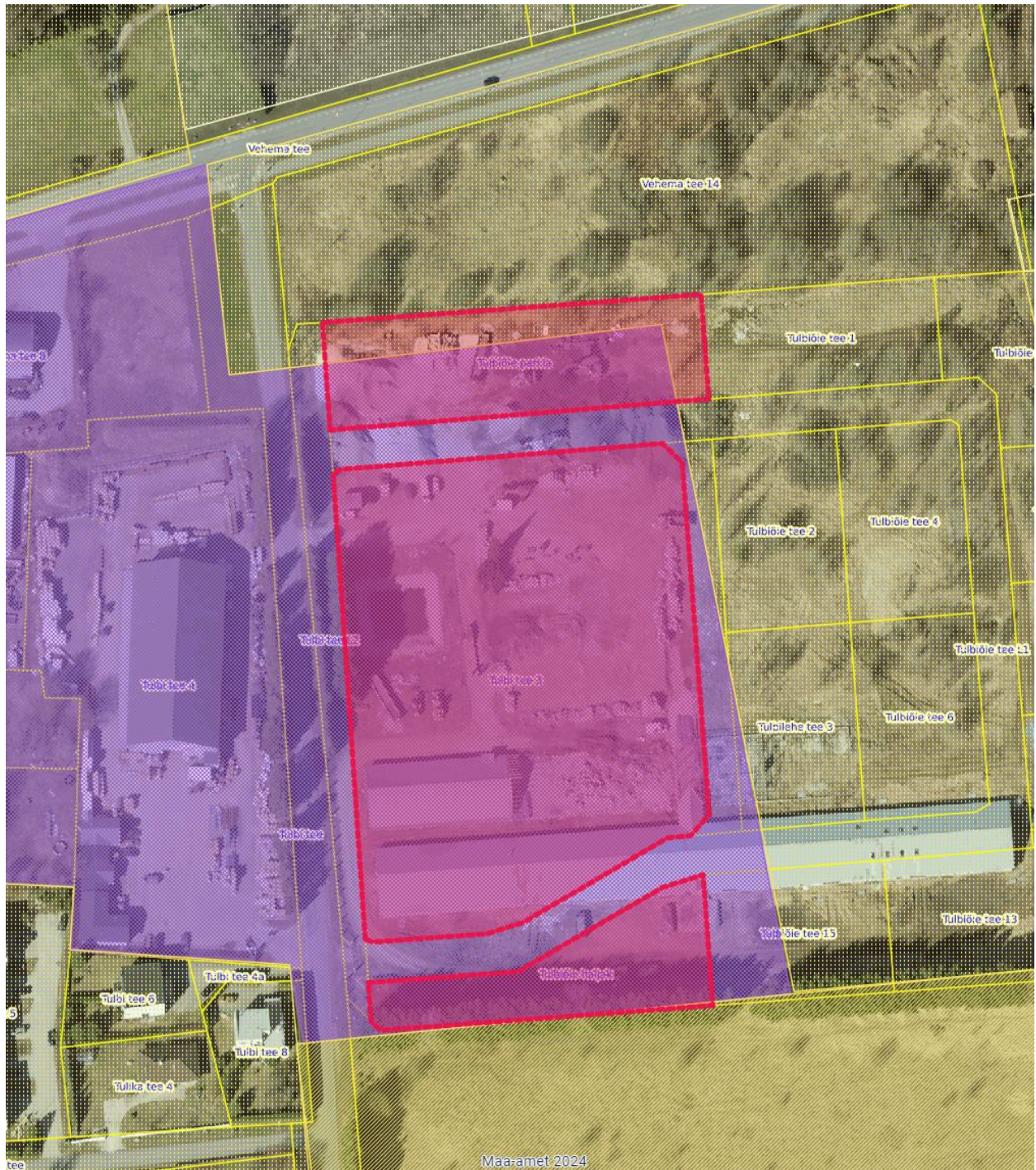
(allkirjastatud digitaalselt)

Merit Renlund
vallasekretär

Planeeringuala piirid Maa-ameti ortokaardil



Planeeringuala piirid koos Viimsi valla üldplaneeringu kaardiväljavõttega



Planeeringuala eskiislahendus

