

## KORRALDUS

Viimsi

25. september 2024 nr 415

Viimsi alevik, Tulbi tee 4 kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine

### Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku volitatud esindaja esitas 28.11.2022 läbi VAAL (Valla Avalike Andmete Lahendus) süsteemi taotluse detailplaneeringu algatamiseks Viimsi alevikus asuval Tulbi tee 4 kinnistul (89001:001:1825, 100% tootmismaa, 9301 m<sup>2</sup>).

Taotlust arutati vallavalitsuse planeerimiskomisjonis 7.12.2022 ja 1.02.2023. Komisjon põhimõtteliselt nõustus detailplaneeringu algatamisega, kuid enne algatamist paluti huvitatud isikul täpsustada soovitavaid funktsioone ja tegevusi, et otsustada, kas planeeringuga soovitakse muuta üldplaneeringut. Muuhulgas arutati ka hoonestamise aluseks projekteerimistingimuste andmise võimalust, kuid asjaolusid (üldplaneeringust tulenevad lähtetingimused, kinnistu suurus, soovitava hoonestuse maht) kaaludes leiti, et parima tulemuse saavutamiseks tuleb koostada detailplaneering, mis on kooskõlas üldplaneeringuga.

Detailplaneering algatati Viimsi Vallavalitsuse 9.08.2023 korraldusega nr 227.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (25.08.2023) ja „Harju Elu“ (1.09.2023) ning veebilehel „Ametlikud teadaanded“, puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 1.11.2023 kirjaga nr 10-10/5036.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasja omanikuga, planeeringuala naaberkinnistute omanikega ja tehnovõrkude valdajatega (Adven Eesti AS, Imatra Elekter AS, Telia Eesti AS, AS Viimsi Vesi).

Detailplaneeringu lahenduse kooskõlastas Päästeameti Põhja Päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo (20.06.2024, registreeritud valla dokumendiregistris nr 10-10/2458-1).

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgnev uuring: geodeetiline alusplaan, Geoalus OÜ (3.07.2023 töö nr 23-G202).

Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb vallal ja huvitatud isikul sõlmida notariaalne leping, mille kohaselt võõrandatakse huvitatud isiku poolt tasuta vallale Tulbi tee 4 kinnistu jagamisel tekkiv iseseisev transpordimaa sihtotstarbega kinnistu (Tulbi tee laiendus). Vastav kokkulepe on kajastatud huvitatud isiku ja valla vahel enne detailplaneeringu algatamist sõlmitud lepingus „Detailplaneeringu tehnilise koostamise tellimise ja finantseerimise üleandmise leping ning kokkulepped detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise osas“ (20.07.2023, registreeritud valla dokumendiregistris nr 2-10.1/409).

### Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Planeeringuala asub Viimsi alevikus piirkonnas, mis on nõukogude perioodil välja kujunenud tootmispiirkonnaks. Lähialal paikneb ka väikeelamuid. Tulbi tee 4 (89001:001:1825, 100% tootmismaa, 9301 m<sup>2</sup>) kinnistul asub käesoleval hetkel ehitusmaterjalide kauplus ja ladu.

Detailplaneeringu eesmärk on planeeringualale uue tootmis- ja ärihoonestuse, täpsemalt kauplus-lao ja kontor-lao (stock-office tüüpi lahendus) kavandamine.

Planeeringulahendusega muudetakse olemasolevat krundijaotust. Moodustatakse kaks krunti: tootmismaa 60% / ärimaa 40% sihtotstarbega krunt suurusega 8989 m<sup>2</sup> ja transpordimaa 100% sihtotstarbega krunt suurusega 312 m<sup>2</sup>.

Tootmis- ja ärimaa krundile võib püstitada kuni kaks hoonet: krundi keskossa suurem põhihoone ja krundi põhjaossa väiksem kõrvalhoone. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on kuni 2700 m<sup>2</sup> ning suurim lubatud kõrgus kuni 9 m maapinnast. Planeeringus nähakse ette täpsustatud arhitektuurilised tingimused, kuidas ja missuguste materjalidega hoonete fassaade projekteerida. Suurema, põhihoone puhul on oluline, et hoone oleks liigendatud ega mõjuks liigselt massiivse ühetaolise mahuna.

Tootmis- ja ärimaale võib rajada ka keskkonnasõbralikku väiketootmist, mis ei ole elanikke häiriv (müra, vibratsioon, saaste, lõhn jmt). Logistikakeskuse rajamine ei ole lubatud. Välistatakse mürarikas tootmine.

Transpordimaa krunt on planeeritud Tulbi tee laienduseks ning see antakse tasuta üle Viimsi vallale.

Minimaalne haljastuse osakaal on 20% tootmis- ja ärimaa krundi pindalast. Ida- ja põhjaküljel säilib haljasala koos puudega, laiem haljasriba on kavandatud krundi lõunaküljele (puhverala tootmis- ja ärimaa krundi ning elamute vahel).

Planeeritud on 62 parkimiskohta, millest ligi kolmandik tuleb teha murukiviga.

### Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

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).

Detailplaneering on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule vastav. Suuremas ulatuses (üle 50%) planeeritakse maakasutuse sihtotstarve tootmismaa. Lisaks kavandatakse ärimaa funktsioon, mis on põhifunktsiooni toetav, võimaldades ehitada ka büroopinnad ja vajadusel müügipinnad.

Detailplaneering on kooskõlas teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik”, kuna teemaplaneeringu kohaseid rohevõrgustiku elemente planeeringualal ei paikne.

Tulbi tee 4 asub juba väljakujunenud tootmispiirkonnas ning seda põhifunktsiooni ei muudeta. Pärast detailplaneeringu kehtestamist rajatakse krundile uus kaasaegne hoonestus, mis aitab luua uusi töökohti ja parendab piirkonna ilmet.

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

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2, planeerimisseaduse § 134 ja Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 2:

1. Võtta vastu Viimsi alevik, Tulbi tee 4 kinnistu detailplaneering (Optimal Projekt OÜ, 2024, töö nr 529) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek. Detailplaneeringuga moodustatakse kaks krunti: tootmismaa 60%/ärimaa 40% sihtotstarbega krunt suurusega 8989 m<sup>2</sup> ja transpordimaa 100% sihtotstarbega krunt suurusega 312 m<sup>2</sup>. Tootmis- ja ärimaa krundile võib püstitada kuni kaks hoonet suurima lubatud ehitisealuse pinnaga kuni 2700 m<sup>2</sup> ning suurima lubatud kõrgusega kuni 9 m maapinnast. Transpordimaa krunt kavandatakse Tulbi tee laienduseks ning võõrandatakse tasuta vallale.

2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Merit Renlund  
vallasekretär