

## KORRALDUS

Viimsi

18. veebruar 2025 nr 68

Viimsi alevik, Tulbi tee 3, Tulbiõie parkla ja Tulbiõie haljak katastriüksuste detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine

### I Detailplaneeringu menetlus

Viimsi Vallavolikogu 16.08.2022 otsusega nr 32 tunnistati Viimsi Vallavolikogu 09.03.1999 otsusega nr 30 „Detailplaneeringu kehtestamine: AS Enko maa-ala“ kehtestatud detailplaneering Tulbi tee 3 osas kehtetuks, kuna hinnati, et rohkem kui 23 aastat kehtinud detailplaneering ei ole aja- ega asjakohane alus lähiaastate ehitustegevusele.

Viimsi Vallavalitsusele esitati 10.04.2023 projekteerimistingimuste taotlus (nr 2311002/02636), mille eesmärgiks on Viimsi alevikus Tulbi tee 3 katastriüksusele püstitada tootmis- ja ärihoone. Projekteerimistingimuste andmine korraldati avatud menetlusena. Tulbi tee 3 projekteerimistingimuste avalik arutelu toimus 09.05.2024. Avaliku arutelu protokollis kohaselt otsustas Viimsi Vallavalitsus, et tulenevalt hoone suurest mahust on Tulbi tee 3 ärihoone projekteerimiseks ja ehitamiseks vajalik läbi viia detailplaneeringu menetlus.

Detailplaneeringu algatamise taotlus esitati läbi VAAL süsteemi 29.07.2024.

Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on Tulbi tee 3 katastriüksusele uue tootmis- ja ärihoonestuse rajamine. Taotluse kohaselt koosneb planeeringuala kolmest eraldiseisvast katastriüksusest - Tulbi tee 3 (katastritunnus 89001:001:2325, sihtotstarve 55% tootmismaa ja 45% ärimaa, pindala 11 713 m<sup>2</sup>), Tulbiõie parkla (katastritunnus 89001:001:2321, sihtotstarve 100% transpordimaa, pindala 3 046 m<sup>2</sup>) ja Tulbiõie haljak (katastritunnus 89001:001:2326, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 1900 m<sup>2</sup>). Katastriüksuste Tulbi tee 3, Tulbiõie parkla ja Tulbiõie haljak vahel on transpordimaa Tulbiõie tee L1, mis on võimalikust planeeringualast välja jäetud, kuna taotluse kohaselt on vajalik taristu juba varem välja ehitatud ning uusi krunte moodustada ei ole vaja. Tulbiõie tee L1 on eraomanduses. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,67 ha.

Detailplaneeringu algatamise taotlust arutati planeerimiskomisjonis. Planeerimiskomisjoni seisukoht oli, et katastriüksuste Tulbi tee 3, Tulbiõie parkla ja Tulbiõie haljaku detailplaneeringu algatamine tootmis- või ärihoonestuse planeerimiseks on põhjendatud.

Viimsi Vallavalitsuse 07.08.2024 korraldusega nr 346 algatati Tulbi tee 3, Tulbiõie parkla ja Tulbiõie haljak katastriüksuste detailplaneering. 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. Detailplaneeringu algatamise eesmärk 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 algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (23.08.2024) ja „Harju Elu“ (16.08.2024) ning veebilehel „Ametlikud teadaanded“ (14.08.2025), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 13.08.2025 kirjaga nr 10-10/3436.

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

Detailplaneeringu lahenduse kooskõlastas Päästeameti Põhja päästekeskuse ohutusjärelvalve büroo (12.02.2025, registreeritud valla dokumendiregistris nr 10-6/135-1).

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgnev uuring: geodeetiline alusplaan, Geodeesia24 OÜ (august 2024 töö nr 9626-24).

## **II Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav**

Detailplaneeringu ala paikneb Viimsi alevikus, Vehema tee ja Nelgi tee vahelise ala, Tulbi tee ääres. Planeeringuala piirneb lääne poolt Tulbi teega ja Tulbi tee 4 kinnistuga, kus asub ehitusmaterjalide kauplus ja kuhu on koostamisel uus detailplaneering uue suuremahulise kauplus-lao ehitamiseks, ida suunda jäävad hoonestamata elamumaa krundid ning põhja- ja lõuna suunda jäävad hoonestamata katastriüksused alad - Vehema tee 14 (katastritunnus 89001:010:3464, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 12 075 m<sup>2</sup>) ja Heldripõllu (katastritunnus 89001:010:2365, maatulundusmaa 100%, pindala 72 166 m<sup>2</sup>). Juurdepääs alale on Tulbi tee kaudu läbi Tulbiõie ja Tulbilehe tee.

Piirkonnas puudub ühtne ehitusjoon ning hoonestuslaad. Planeeringualal olevad Tulbi tee 3, Tulbiõie parkla ja Tulbiõie haljak katastriüksused on hoonestamata.

Planeeringualal puudub kehtiv detailplaneering.

Detailplaneeringuga on Tulbi tee 3 katastriüksusele (pos 1) planeeritud kuni 10 m kõrgune lao-büroo-ärihoone, mille suurim lubatud ehitisealune pind on 5500 m<sup>2</sup>. Hoonete suurim lubatud arv krundil on 2. Juurdepääs krundile on Tulbiõie ja Tulbilehe teelt.

Planeeringuga on antud arhitektuurinõuded, mille kohaselt on lubatud katusekalle 0-20°, katusematerjal rullmaterjal või profiilplekk, hoone välisviimistlus tuleb kavandada piirkonda sobilikuna. Planeeritud hoone pos 1 lõunapoolne sein kavandada roheseinana. Hoonestus peab olema liigendatud, et maksimaalselt vähendada tunnetuslikult suurelt mõjuvat hoone mahtu. Lisaks on planeeringuga näidatud haljastuse põhimõtteline lahendus.

Tulbiõie parkla ning Tulbi tee 3 katastriüksuseid ei ole lubatud tervikuna ega ka osaliselt piiretega piirata. Piire on lubatud vaid Tulbiõie haljakule kavandataval koerte mänguväljakul (pos 3 krundil lubatud kuni 1,5m kõrgune piire).

Tulbiõie parkla (pos 2) katastriüksusele ehitusõigust ette ei nähta, katastriüksusel säilib transpordimaa sihtotstarve. Planeeringus on parkimiskohti ette nähtud 97 autole, mis vastab Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad kohastele soovitudele.

Tulbiõie haljak (pos 3) katastriüksusele samuti ehitusõigust ette ei nähta, katastriüksusel säilib üldkasutatava maa sihtotstarve.

## **III Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks**

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve planeeringuala piirkonnas on kergetööstuse maa (Tk). Kergetööstuse maa tähistab keskkonnasõbralike tööstusettevõtete ja nende juurde kuuluvate abi- ning laohoonete maa-ala (näiteks põllumajandusliku väiketootmise, elektroonikatööstuse jms jaoks ette nähtud alad).

Planeering on üldplaneeringu kohane, kuna suuremas ulatuses planeeritakse tootmismaa funktsiooni.

Planeeringuala asub Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasel tihehoonestusalal.

Planeeritavale alale ei ulatu üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohased rohevõrgustiku elemendid.

Detailplaneeringuga lubatud hoonestuse paiknemine ja mahud on piirkonda sobituv.

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

Juhindudes eeltoodust ja lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 134 ja Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 2 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 2:

1. Võtta vastu Viimsi alevikus, Tulbi tee 3, Tulbiõie parkla ja Tulbiõie haljak katastriüksuste detailplaneering ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek. Detailplaneeringuga planeeritakse Tulbi tee 3 katastriüksusele uut tootmis- ja ärihoonestust, kavandades selleks ligipääsud, taristu ja parkimine Tulbiõie parkla katastriüksusel, samuti lahendatakse planeeringuga Tulbiõie haljakule koerte mänguplatsi rajamine ja haljastuse kavandamine.

2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Aslan Liivak  
õigusosakonna juhataja  
vallasekretäri ülesannetes