

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi vald

25. november 2020 nr 723

Viimsi alevik, Halli tee 5 ja 7 kinnistute detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik Halli tee 7 kinnistu omanik Warton OÜ esitas 10.03.2020 taotluse (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/1293) Viimsi alevikus Halli tee 5 (katastritunnus 89001:010:5130, 100 % tootmismaa, suurus 1639 m²) ja Halli tee 7 (katastritunnus 89001:010:5140, 100 % tootmismaa, suurus 4192 m²) kinnistutel detailplaneeringu algatamiseks eesmärgiga muuta kinnistute vahelisi piire, maakasutuse sihtotstarve osaliselt ärimaaks ja planeerida täiendav ehitusõigus äri- ja laohoonete püstitamiseks.

Algatatava detailplaneeringuga muudetakse kinnistute vahelisi piire, muudetakse osaliselt maakasutuse sihtotstarvet, planeeritakse ehitusõigus äri- ja laohoonetele, lahendatakse juurdepääsud, parkimine, haljastus, tehnovõrkudega varustatus, heakord ja muud planeerimisseaduse § 126 kohased detailplaneeringu ülesanded.

Valla mandriosa üldplaneeringus on Halli tee piirkond, sealhulgas Halli tee 5 ja 7 planeeritud tootmismaa – kergetööstuse maaks (Tk) lähtuvalt sealse tegelikule kasutusele töökodade ja ladude alana. Halli tee 7 kavandatakse väljarenditavad laod/büroopinnad (nn stock-office), Halli tee 5 jääb senine kasutus rehvitöökojana. Algatatav detailplaneering vastab mandriosa üldplaneeringule maakasutuse osas, sest põhiulatuses planeeritakse tootmismaa funktsiooni ning kavandatav väikesemahuline ärimaa funktsioon, mis on põhifunktsiooni toetav, võimaldab ehitada ka büroopinnad ja vajadusel müügipinnad.

Algatatav detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“, kuna planeeritaval alal ei paikne roheline võrgustiku elemente.

Detailplaneeringu algatamine on põhjendatud, kuna sellega kavandatakse ruumiline terviklahendus tootmis- ja ärifunktsiooniga ehitiste rajamiseks, millega luuakse eeldused töökohtade loomiseks vallas. Samuti võimaldab planeerimismenetlus luua korrastatud ja väärtuslikku ruumilist keskkonda ning loob eeldused investeringute tegemiseks valla territooriumile.

19.11.2020 sõlmiti Viimsi Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel kokkulepe detailplaneeringu tehnilise koostamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 2-10.1/573).

Arvestades, et detailplaneering on üldplaneeringukohane, otsustab detailplaneeringu algatamise Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punkti 2 kohaselt Viimsi Vallavalitsus.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 125 lõikest 2 ja § 128 lõikest 1 ning lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku detailplaneeringu koostamise algatamise taotlusest:

1. Algatada detailplaneering Viimsi alevikus Halli tee 5 ja 7 kinnistutel.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad (vt lisa 1).
3. Viimsi Vallavalitsuse keskkonna- ja planeerimisosakonnal avaldada korraldus ajalehtedes, mille Viimsi vald on määranud ametlike teadete avaldamise kohaks, Ametlikes Teadaannetes ja valla kodulehel.
4. Kooskõlastatud detailplaneering tuleb esitada vallavalitsusele vastuvõtmiseks kahe aasta jooksul planeeringu lähteseisukohtade kinnitamise kuupäevast alates. Vallavalitsus võib põhjendatud taotluse alusel pikendada detailplaneeringu esitamise tähtaega. Taotlus detailplaneeringu esitamise tähtaja pikendamiseks tuleb esitada hiljemalt kaks kuud enne detailplaneeringu esitamise tähtaja lõppemist.
5. Korralduse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda Viimsi Vallavalitsuses.
6. Korraldus jõustub teatavaks tegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Illar Lemetti
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Helen Rives
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus

Planeeritav ala hõlmab Viimsi alevikus Halli tee 5 (katastritunnus 89001:010:5130, 100 % tootmismaa, suurus 1639 m²) ja Halli tee 7 (katastritunnus 89001:010:5140, 100 % tootmismaa, suurus 4192 m²) kinnistuid, ala suurus kokku on 5831 m². Halli tee on nõukogude ajal väljakujunenud tootmispiirkond, kus asuvad laod ja töökojad. Planeeritav ala piirneb läänest ja osaliselt lõunast Halli teega (Viimsi vallale kuuluv transpordimaa), lõunast elamukruntidega (Tulika tee 5 ja 6 ridaelamud), idast tootmismaa krundiga (Tulbi tee 4 ehitusmaterjalide ladu ja kauplus) ja põhjast tootmismaa krundiga (Halli tee 3 laohoone).

Juurdepääs planeeringualale on avalikus kasutuses olevalt Halli teelt, mis on tupiktee ja millele pääseb Vehema teelt.

Planeeritava ala asukoht on tähistatud alloleval kaardi väljavõttel punasega.



2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 124 lõike 2 kohaselt üldplaneeringu elluviimiseks.

Halli tee 7 kavandatakse väljarenditavad laod/büroopinnad (nn stock-office), Halli tee 5 jääb senine kasutus rehvitöökojana.

Algatatava detailplaneeringuga muudetakse kinnistute vahelisi piire, nii et Halli tee 7 maa-ala suureneb ja Halli tee 5 maa-ala väheneb, muudetakse osaliselt maakasutuse sihtotstarvet, planeeritakse ehitusõigus äri- ja laohoonetele, lahendatakse juurdepääsud, parkimine, haljastus, tehnovõrkudega varustatus ja heakord.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna kõigi eelpoolloetletud tegevuste kavandamine üheaegselt ei ole muul seadustest tuleneval viisil võimalik.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne

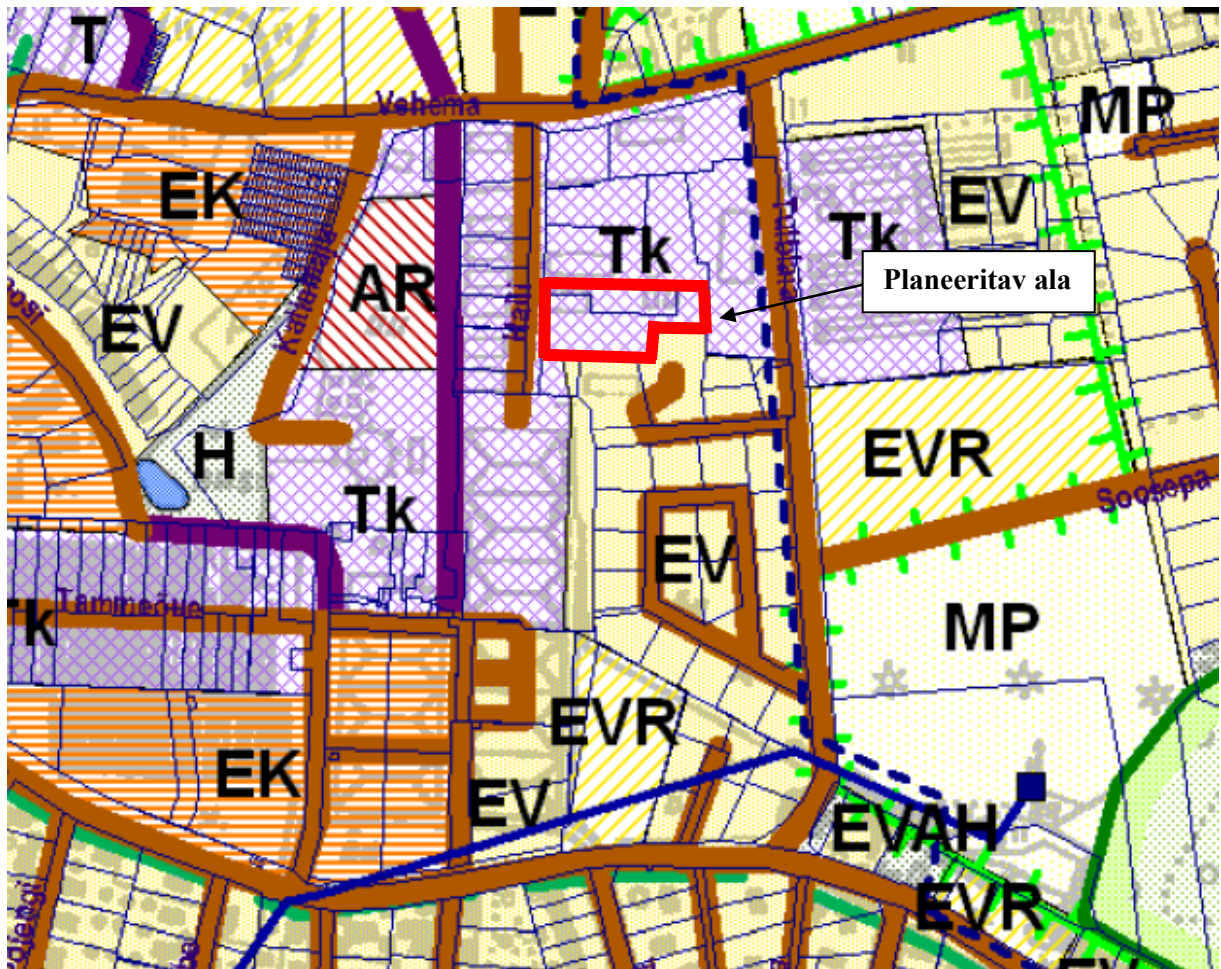
Detailplaneeringu koostamise ülesanded: planeeringuala kruntideks jaotamine; krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine; ehitiste ehituslike tingimuste määramine; ehitiste arhitektuursete ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsiooni tingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmine; muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

4. Vastavus üldplaneeringule

Valla mandriosa üldplaneeringus on Halli tee piirkond, sealhulgas Halli tee 5 ja 7 planeeritud tootmiskaas – kergetööstuse kaas (Tk) lähtuvalt sealsele tegelikule kasutusele töökodade ja ladude alana. Halli tee 7 kavandatakse väljarenditavad laod/büroopinnad (nn stock-office), Halli tee 5 jääb senine kasutus rehvitöökojana. Algatatav detailplaneering vastab mandriosa üldplaneeringule maakasutuse osas, sest põhiulatuses planeeritakse tootmiskaas funktsiooni ning kavandatav väikesemahuline ärimaa funktsioon, mis on põhifunktsiooni toetav, võimaldab ehitada ka büroopinnad ja vajadusel müügipinnad.

Algatatav detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule „Rohevõrgustik ja miljöväärtuslikud alad“, kuna planeeritaval alal ei paikne roheline võrgustiku elemente.

Väljavõte Viimsi mandriosa üldplaneeringust.



Tk – kergetööstuse maa
EV – väikeelamute maa
AR – üldkasutatavate hoonete maa
EK – korruselamute maa

5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks

5.1 Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui ühe aasta vanusele topo-geodeetilisele alusplaanile, mõõdistada vähemalt 20 m laiune ala väljaspool planeeritava ala piiri. Enne kehtestamist tuleb jälgida, et geodeetiline alusplaan oleks kehtiv (vanusega kuni üks aasta) ja muudatused mõõdistatud. Mõõdistuse peab olema koostanud kutsetunnistust omav maamõõtja-geodeet (minimaalne tase 5) vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale korrale ja see peab olema Viimsi Vallavalitsusele üle antud kümne päeva jooksul töö valmimisest arvates. Töö esitada Viimsi Vallavalitsuse keskkonna- ja planeerimisosakonnale digitoimikuna, mis peab vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“. Kui topo-geodeetiline alusplaan ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.

5.2 Planeerimisel arvestada Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga.

5.3 Planeeritav ala hõlmab Viimsi alevikus Halli tee 5 (katastritunnus 89001:010:5130, 100 % tootmismaa, suurus 1639 m²) ja Halli tee 7 (katastritunnus 89001:010:5140, 100 % tootmismaa, suurus 4192 m²) kinnistuid.

5.4 Detailplaneeringuga anda hoonestuse arhitektuurilised tingimused (mahud, katusekalle, materjalid jm) ning tingimused kruntide piirdeaedadele (asukoht, kõrgus, materjalid jm).

5.5 Juurdepääs planeeritavale alale on lubatud kavandada avalikus kasutuses olevalt Halli teelt.

5.6 Parkimine lahendada krundisisesele lähtudes kehtivatest normatiividest.

5.7 Maapinna üldise kõrguse muutmine pole lubatud, vajadusel võib üksnes vähimal vajalikul määral vahetult hoonete alla jäävatel krundi osadel. Vajadusel esitada detailplaneeringu koosseisus vertikaalplaneerimise joonis.

5.8 Näidata detailplaneeringus haljastuse lahendus. Planeerida haljastust Halli tee 7 lõunapoolsesse külge puhvriks elamukruntide ja tootmismaa vahele. Võimalusel näha ette haljastust (nt põõsad) ka Halli tee poolsesse külge ning säilitada alal juba kasvavaid puid-põõsaid.

5.9 Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgeenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne hoone projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada meetmeid radooni hoonesse sisse imbumise tõkestamiseks.

5.10 Kavandatav tegevus ei tohi avaldada negatiivset mõju lähiümbruse elamualadele. Vajadusel määrata planeeringuga negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed.

5.11 Lahendada planeeringuala tehnovõrkudega varustamine. Selleks taotleda tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused. Sademevee ärajuhtimise tehnilised tingimused annab Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond. Tehniline taristu (vesi, kanalisatsioon, elekter, side, gaas) tuleb rajada omaniku poolt.

5.12 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt situatsiooniskeem (vaba mõõtkava), kontaktvööndi analüüs (vaba mõõtkava), tugiplaan (M 1:500), põhijoonis (M 1:500), illustreerivad joonised (3D). Tehnovõrkude lahendus, liikluslahendus ja haljastuse lahendus võivad olla põhijoonisel.

5.13 Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn ja avalikustamiseks *.pdf) ning kehtestamiseks minimaalselt kolmes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt (sh ka CD või DVD plaadil). Digitaalsed failid peavad olema L-EST koordinaatsüsteemis, kõrgused EH-2000 süsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.

5.14 Planeeringu vormistamisel arvestada Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusega nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Kasutada ruumilise planeerimise leppemärke (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Viimsi valla kodulehelt.

6. Vajalikud uuringud

6.1 Topo-geodeetiline uuring.

7. Vajalikud kooskõlastused

7.1 Päästeameti Põhja Päästekeskus.

8. Kirjalikud seisukohad

8.1 Planeeringuala kinnisasja omanikud;

8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad.

9. Kaasatavad isikud

9.1 Planeeringuala kinnisasja omanikud;

9.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad;

9.3 Naaberkinnisasjade omanikud.