

OTSUS

Viimsi

12. november 2024 nr 77

Haabneeme alevik, Randvere tee 9b
katastriüksuse detailplaneeringu algatamine ja
keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamata jätmine

1. Detailplaneeringu ala, detailplaneeringu koostamise eesmärk ja ülesanne ning vastavus üldplaneeringule

19.06.2023 laekus K-Projekt AS (registrikood 12203754) detailplaneeringu algatamise ettepaneku taotlus nr DP-1136, millega soovitakse algatada detailplaneering Haabneeme alevikus, Randvere tee 9b katastriüksusel (ühiskondlike ehitiste maa 100%, katastriüksuse tunnus 89001:010:2527, pindala 20 999 m²).

Detailplaneeringu alal asub osa nõukogudeaegsest välistaadioni kompleksi tervikust – sellel paikneb amortiseerunud jooksurada ja välitribüünid. Kogu kunagine staadionikompleks on tänaseks jagatud kruntideks, planeeringuala naaberkrundil asuv endine tribüünhoone on ümber ehitatud hotelliks, staadioni lõunapoolne tugivall, mis samuti asub planeeringuala naaberkrundil, on lammutatud ja sinna on ehitatud kaubanduskeskus. Planeeringualal hooneid ei ole, talviti rajatakse endise staadioni lõunaossa avatud uisuväljak.

Planeeringualaga piirnevad järgmised katastriüksused: Sõpruse tee 5 (89001:010:0404), Kaluri tee 5 (89001:010:3482), Randvere tee 11 (89001:010:0582), Viimsi-Randvere tee (89001:001:1804), Randvere tee 9 (89001:001:0271), Ees-Hotelli (89001:010:2563), Sõpruse tee 9 (89001:010:2562) ja Taga-Hotelli (89001:010:2528).

Planeeringualal kehtib Viimsi Vallavolikogu 14.10.2008 otsusega nr 86 kehtestatud Haabneeme staadioni detailplaneering. Detailplaneeringuga on krundile määratud sotsiaalmaa sihtotstarve ja ehitusõigus ühe spordihoone ning maa-aluse parkla ehitamiseks. Detailplaneeringu kohast ehitusõigust ei ole ellu viidud.

Detailplaneering koostatakse avalikes huvides. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta planeeringuala krundi maakasutuse sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maast osaliselt äri- ja büroohoonete jaoks, jagada planeeringuala ühiskondlike hoonete maa, ärimaa- ja teemaa kruntideks ning määrata kruntidele ehitusõigus ühiskondlikule hoonele või hoonetele ja ärihoonetele viisil, mis võimaldab tulevasest kvartalst kujundada kvaliteetse ja arhitektuurset huvitava linnaruumi. Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on krundile lubatud ehitada vaid üks 6 700 m² ehitusaluse pindalaga (PlanS v.r) 20 meetri kõrgune neljakorruseline hoone. Uue detailplaneeringuga kujundatakse parem arhitektuurne keskkond ning rikastatakse äri- ja teenindusotstarvete osakaalu Viimsi keskuse alal. Samuti soovitakse planeerida avalik ruum jalakäijatele ning aleviku (pea)väljak avalike sündmuste läbiviimiseks. Seega on detailplaneeringu

tulemuseks nii mahult kui arhitektuurselt sobivam keskkond, mis arvestab kaasaegse linnaruumi planeerimise põhimõtteid. Viimsi saab kauaoodatud keskväljaku ja avalikud vaba-aja veetmise alad, mis on kujundatud esteetiliselt ja inimeste vajadusi arvestavalt. Lisandub rohkelt võimalusi kodulähedaste töökohtade loomiseks, mille kaudu muutub rikkalikumaks ka vallasiseste teenuste valik ja mille kaudu loodetakse vähendada pendelrännet Viimsi ja Tallinna vahel. Lisaks luuakse planeeringualale varjumiskohad ca 1 800 inimese jaoks.

Detailplaneeringuga lahendatakse planeerimisseaduse (edaspidi ka PlanS) § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11, 12 ja 17–22 loetletud ülesanded.

Detailplaneeringualal kehtib Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneering (edaspidi üldplaneering). Üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala tiheasustusega alal, kus ehitamise aluseks on kehtiv detailplaneering. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, kuivõrd detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks üldkasutatavate hoonete maast valdavalt äri- ja büroohonete maaks.

Planeeringualal kehtib lisaks Viimsi Vallavolikogu 21.06.2011 otsusega nr 43 kehtestatud üldplaneeringu teemaplaneering „Lapsesõbralik Viimsi“ (edaspidi teemaplaneering). Teemaplaneeringus on planeeringualale näidatud spordihoone ja sisestaadioni asukoht ja see tuleneb alal kehtivast detailplaneeringust. Kuivõrd teemaplaneeringu mõtte oli kaardistada olemasolevad ja detailplaneeringutega planeeritud lastele ja noortele suunatud rajatised ning teemaplaneeringuga iseseisvalt konkreetseid uusi asukohti rajatistele ei planeeritud, siis antud juhul ei ole tegu teemaplaneeringu muutmiselega. Siinkohal tuleb selgitada, et staadion koos spordihoonega on juba rajatud Karulaugu tee ja Randvere tee vahelisele alale ja veel ühe spordihoone asukoht on määratud Viimsi Vallavolikogu 15.12.2015 otsusega nr 116 kehtestatud Tammeõue teega põhjas piirneva reformimata riigimaa detailplaneeringuga Viimsi Gümnaasiumi kõrvale. Samas ei ole ka käesoleva detailplaneeringuga spordifunktsioon välistatud.

Teisi asjakohaseid üldplaneeringuid planeeringualal ei ole.

2. Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, kooskõlastuste vajadus ja detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava

1. Detailplaneeringuga määrata ruumilise lahenduse põhimõtted, mille rakendamise tulemusel kasvab avaliku ruumi kvaliteet ja mis suunab ala mitmekülgseks kasutamiseks kogu päevakaare vältel (varahommikust hilisõhtuni). Detailplaneeringuga vältida ala monofunktsionaalsust, planeerida hea avalik ruum.
2. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise avalik huvi on asukoha määramine vähemalt ühele ühiskondlikule hoonele, sh peab ühiskondliku hoone maa-ala moodustama vähemalt 20 % planeeritavast Randvere tee 9b katastriüksuse pindalast. Detailplaneeringu koostamise teine avalik huvi on avaliku kasutusega välialade ja väljaku(te) planeerimine, millest ühe väljaku suurus peab olema vähemalt 3 000 m².
3. Alale on keelatud elukondliku funktsiooni planeerimine (sh detailplaneering peab välistama rendikorterid).
4. Detailplaneeringuga anda suunised funktsionaalse ja kvaliteetse arhitektuurse terviku kujundamiseks hoonete projekteerimisel, tagamaks ehitiste sobivuse linnaruumi (nt fassaadide vaadeldavus eri suundadest, inimhõõtmelisisus jmt).

5. Planeeringulahenduse väljatöötamisel vaadelda ka naaberalasid (sh ida poole Randvere teed jäävat kaubanduskeskuse krunti) ja arvestada nendega, sidudes planeeritava ja olemasoleva keskkonna ühtseks terviklikuks linnaruumiks.
6. Parkimisvajadus tuleb lahendada maa-alusena. Erandid on lubatud maapealsele invaparkimisele ja piiratud alal lühiajaliseks parkimiseks (nt toidukullerid, asutusi teenindav transport jmt). Maa-alune parkla kavandada ühtlasi varjumiskohana, arvestades vastavate abiruumide ning ligipääsude vajadusi.
7. Olulist rõhku pöörata olemasoleva haljastuse säilitamisele ja uushaljastuse rajamisele. Randvere tee äärse kõrghaljastuse (männid, lehised) säilitamine on kohustuslik ja see tuleb integreerida planeeringulahendusse. Detailplaneeringuga peab olema tagatud kvaliteetne maastikuarhitektuurne lahendus. Leida alale sobivad pikaajalised haljastuslahendused (mitte üksnes konteinerhaljastus), mis on võimalikud maa-aluse parkla ehitamise korral.
8. Lahendada ligipääsetavuse põhimõtted, pakkuda lahendused erinevate sihtrühmade vajadusi arvestavalt (erinevate puuetega inimesed, lapsed, eakad jne).
9. Planeerida naaberaladega hästi seotud ja turvaline jalakäiguteede võrgustik ning näha ette ärihooneid teenindava transpordi jaoks lahendused, mis on ennekõike turvalised jalakäijatele (planeeringualal on liiklemiseelise jalakäijal). Lahendada Randvere teelt mahasõit pandusega maa-alusesse parklasse selliselt, et Randvere tee kõnniteel oleks tagatud sujuv, ohutu ja katkestusteta liikumine.
10. Planeeringuala siseteed, välialad, platsid ja ühendusteel näha ette avalikult kasutatavatena.
11. Sademevee ärajuhtimiseks planeeringuala platsidelt ja teedelt planeerida viibe- ja kogumislahenduste jaoks vajalikud maa-alad, et sademevee äravoolu viivitada ning suunata see majandus- ja tarbevee kasutamiseks tagasi ringlusesse.
12. Avaliku väliruumi rikastamise huvides määrata nõuded kunstiteos(t)e asukohale ning anda üldised avaliku ruumi disainilahenduste põhimõtted.
13. Piirdeid kruntide ümber ei ole lubatud planeerida.
14. Detailplaneeringuga määrata hoonete üldised arhitektuurinõuded. Hoonemahtude, -tiheduse ja kõrguse nõuete määramisel lähtuda inimmõõtmelistest mastaapidest ja hea avaliku ruumi kujundamise põhimõtetest, sh kõrgeim hoone ei tohi ületada olemasoleva SPA hoone kõrgust. Väljakute ja vaba aja veetmise kohtade jaoks planeerida piisavalt avarust. Ümbruskonnas asuvate kaubandushoonete mahtusid ei ole lubatud detailplaneeringu lahenduse kujundamisel aluseks võtta, hoonestust tuleb liigendada.

Tagamaks detailplaneeringu kõrge tehnilise kvaliteedi ja esitatud materjalide ühilduvuse erinevate andmekogudega, seatakse detailplaneeringu vormistamisele järgnevad nõuded:

15. Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 ajakohasele topo-geodeetilisele alusplaanile. 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 kohalikule omavalitsusele. Uuring esitada

Viimsi Vallavalitsuse geoarhiivi aadressil <https://geoveeb.viimsi.ee>. Kui topo-geodeetiline uuring ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.

16. Detailplaneering koostada kooskõlas piirkonnas kehtivate asjakohaste üldplaneeringutega ja üldplaneeringu teemaplaneeringutega (leitavad valla kodulehelt: <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/uldplaneeringud/kehtestatud-uldplaneeringud>).
17. Detailplaneeringu koosseisus esitada ruumiline analüüs ja tuua välja seosed naaberaladega.
18. 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>.
19. Detailplaneering peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
20. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada kontaktvööndi analüüs (M 1:2000), tugiplaan (M 1:500), põhijoonis (M 1:500), tehnovõrkude joonis (M 1:500), haljastuse joonis (M 1:500), liiklusjoonis (M 1:500) ja planeeringulahendust illustreerivad 3D vaated.
21. Detailplaneeringus esitada graafiliselt ja kirjeldada seletuskirja eraldi peatükis võrdlev analüüs lähteolukorra ja detailplaneeringu lahenduse vastavuse kohta asjakohaste üldplaneeringutega ja Harju maakonnaplaneeringuga ning seletuskirjas esitada põhjendused üldplaneeringu muutmise vajaduse kohta.
22. Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn, avalikustamiseks *.pdf). Detailplaneering esitada kehtestamiseks ühes eksemplaris paber kandjal ja üleriigilisse planeeringute andmekogusse (PLANK) esitamiseks digitaalselt.
23. PLANK riiklikku andmekogusse esitamisel lähtuda täiendavalt järgnevatest nõuetest:
 - Vallale üleantava / sundvõõrandatava krundi (kruntide) moodustamisel märkida üleantav /võõrandatav krunt eraldi tingimusega. Ilma ehitusõiguseta ja/või teise krundiga liidetav krunt (juhul kui see on planeeritud) tuleb samuti eraldi tingimusena ära märkida. Krundi juurde peab olema märgitud sihtotstarve.
 - Kui hoonestusala on põhihoonele ja abihoonele määratud erinev, siis tuleb nii kirjutada ja väljad õigesti täita.
 - 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 (s.t õigetpidi).
 - Dokumentidest on kohustuslik esitada kooskõlastuste koondtabel, seletuskiri peab olema koos tiitellehega.

- Kõik, mis detailplaneeringu kehtestamise ajal on käsitletav lisadena, tuleb PLANK-i ka lisadena kanda (PLANK-i kannab kohalik omavalitsus (KOV), kuid lisad, uuringud jm asjakohased materjalid edastab KOV-le detailplaneeringu koostaja).

Detailplaneering kooskõlastada järgmiste riigiasutustega:

- Päästeamet Põhja päästekeskus

Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

Ajakava on orienteeruv ja sõltub detailplaneeringu koostaja, kooskõlastajate ja koostöö tegijate tegevusest ning muudest objektiivsetest asjaoludest. Ajakavas toodud tähtajad (arvestatud kuudes) kajastavad ajaperioodi, mis kulub vastavaks etapiks alates detailplaneeringu algatamise otsuse teatavaks tegemisest detailplaneeringu tehnilisele koostajale.

1. Detailplaneeringu eskiislahenduse esitamine vallale seisukoha andmiseks – 6 kuud;
2. Valla seisukoha andmine detailplaneeringu eskiislahenduse kohta – 9 kuud;
3. Valla poolt esitatud märkuste alusel täiendatud eskiislahenduse läbivaatamine ja heakskiitmine – 12 kuud;
4. Valla poolt heakskiidetud detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku korraldamine ja avaliku arutelu läbiviimine – 16 kuud;
5. Kooskõlastuste ja arvamuste küsimine riigiasutustelt ja tehnovõrkude valdajatelt – 20 kuud;
6. Detailplaneeringu vastuvõtmine, detailplaneeringu põhilahenduse avalikustamise korraldamine, avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu läbiviimine – 28 kuud;
7. Detailplaneeringu esitamine heakskiitmiseks Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile ja PlanS § 90 lg 3 loetletud toimingute läbiviimine – 33 kuud.

3. Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang:

PlanS § 142 nimetatud detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) koostamise vajalikkust, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. KeHJS § 33 lõike 2 punktide 1 ja 3 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui KeHJS § 33 lõikes 1 nimetatud strateegilises planeerimisdokumendis tehakse muudatusi ja kui koostatakse detailplaneering PlanS § 142 lõike 1 punktides 1-3 sätestatud juhul.

KSH kaalumisel on lähtutud KeHJS § 33 lõigetes 3 – 5 sätestatud kriteeriumidest ning asjaomaste asutuste seisukohtadest. Antud juhul koostati strateegilisele planeerimisdokumendile KSH eelhindang ja küsiti seisukohta Keskkonnaametilt ja Terviseametilt. KSH eelhindangu (käesoleva otsuse Lisa 3, 22 lehel) on koostanud LEMMA OÜ (registrikood 11453673) mais 2024. Töö vastutavaks koosajaks oli keskkonnakonsultant Mihkel Vaarik. KSH eelhindangu kohaselt ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine vajalik alljärgnevatel põhjustel:

1. Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist;

2. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha DP realiseerimisel eskiisiga kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
3. Planeeringualal ja lähipiirkonnas ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ja kaitsealasid;
4. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta eeldatavalt kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega kaasneb piirkonna liikluskoormuse ja müra taseme mõõdukas suurenemine, kuid see ei too eeldatavalt kaasa ülenormatiivseid tasemeid, mis tingiksid KSH algatamise vajaduse;
5. Detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele;
6. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

Detailplaneeringus keskkonnatingimustega arvestamine on igakülgset võimalik planeeringumenetluse käigus vastavalt PlanS § 126 lg 1 p 12. Samuti saab DP koosseisus vajadusel teha täpsemaid uuringuid ja anda hinnanguid. KSH eelhinnangu ülesanne on hinnata võimalikku olulist keskkonnamõju ja ei ole otseselt hinnata hoonete ruumilist mõju ja hoonestuse keskkonda sobitumist. Antud teema lahendamine on planeeringu koostamise ülesanne.

Keskkonnaamet asus 05.07.2024 kirjaga nr 6-5/24/12170-2 seisukohale, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 22 mõistes ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeeringu menetluse käigus PlanS § 126 lõikes 1 määratud ülesannete täitmisel.

Terviseamet 04.07.2024 kirjaga nr 9.3-1/24/5903-2 ei esitanud vastuväiteid KSH algatamata jätmisele, kuid juhtis tähelepanu järgnevale:

- Planeeritavalt alalt lähtuvad müra tasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müra taseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisa 1 toodud normtasemeid.
- Impulssmüra põhjustavaid töid võib teha päeval kella 07.00-19.00 ning ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piiväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.
- Tehnoseadmete müra tasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisa 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.
- Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid. Arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.

PlanS § 81 lõike 1 alusel esitas vald detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu koos lähteseisukohtadega ning KSH eelhinnangu Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile (edaspidi ReM) seisukoha andmiseks. ReM 29.07.2024 kirjaga nr 14-3/2968-1 palus otsuse eelnõusse lisada planeeringu koostamise eeldatav ajakava. Otsuse eelnõud vastavalt täiendati.

Arvestades, et detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks, siis otsustab detailplaneeringu algatamise, vastuvõtmise ja kehtestamise Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 2 ja PlanS § 139 lg 1 kohaselt volikogu. Detailplaneeringu koostamise tellija ja korraldaja on Viimsi vald (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, 74001, tel 602 8800), detailplaneeringu koostamise finantseerija on HBN Staadion OÜ (registrikood 16364342, Mere tee 1, 10612, Pringi küla, Viimsi vald, Harju maakond), detailplaneeringu koostaja on K-Projekt AS (registrikood 12203754, Ahtri tn 6a, 10151, Tallinn, tel 626 4100). Enne detailplaneeringu algatamist sõlmiti detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga detailplaneeringu tehnilise koostamise tellimise ja finantseerimise üleandmise leping ning kokkulepped detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohta (allkirjastatud 25.09.2024, registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris numbriga 2-10.1/507).

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1 ja § 22 lõike 1 punktist 33, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 128 lõikest 1, § 139 lõikest 1 ja §-st 142, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 31 punktist 1, § 33 lõike 2 punktide 1 ja 3, § 35 lõigetest 3 ja 5, Vallavolikogu maa- ja planeerimiskomisjoni ning keskkonna- ja heakorralduskomisjoni seisukohtadest ja lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku avaldusest:

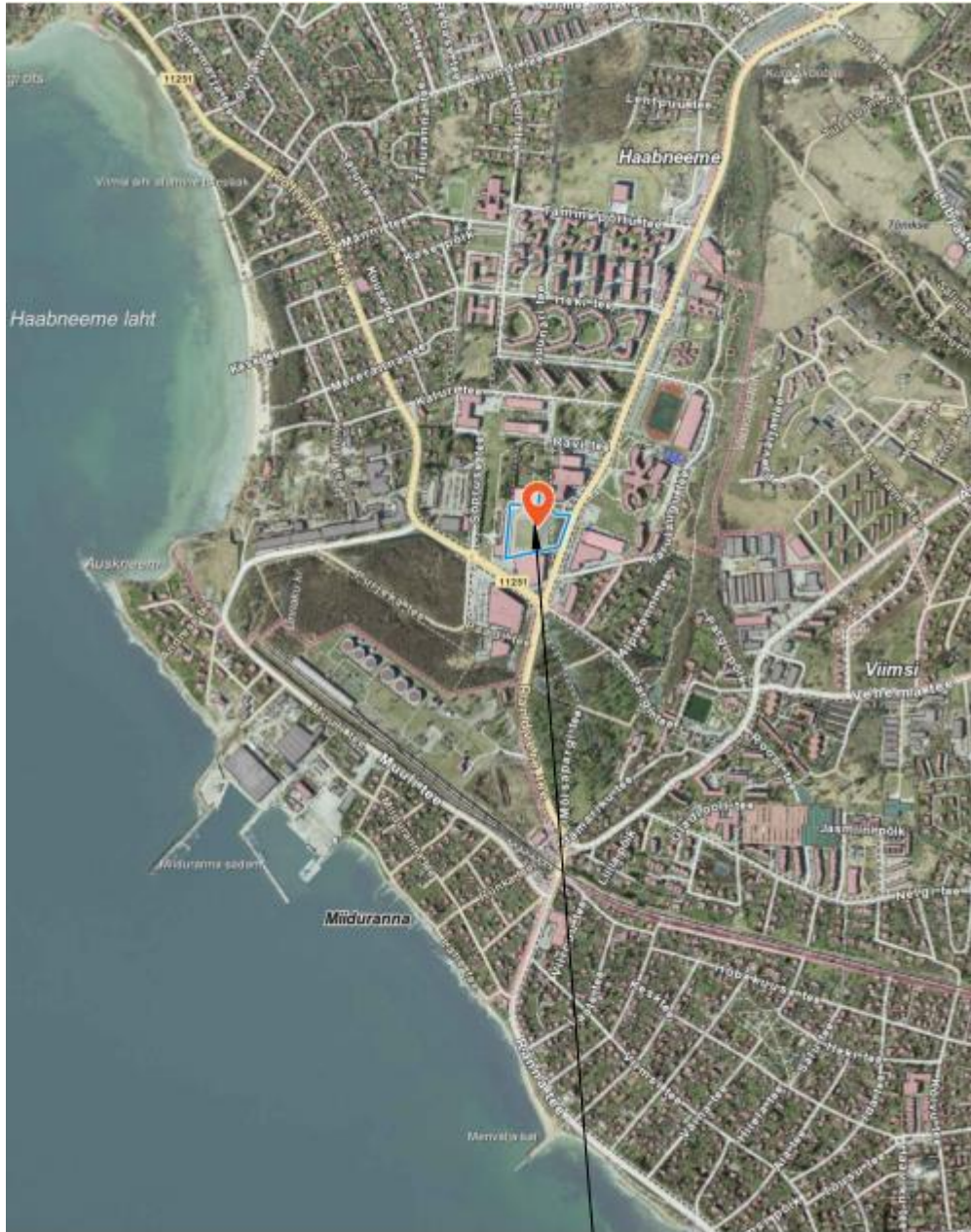
Viimsi Vallavolikogu
OTSUSTAB:

1. Algatada detailplaneering Haabneeme alevikus, Randvere tee 9b katastriüksusel, Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks üldkasutatavate hoonete maast osaliselt äri- ja büroohonete maaks, säilitades osaliselt üldkasutatavate hoonete maa juhtotstarbe, ja ehitusõiguse määramiseks ärihoonete ja ühe ühiskondliku hoone ehitamiseks.
2. Detailplaneeringu koostamisel lahendada PlanS § 126 lõikes 1 nimetatud asjakohased ülesanded.
3. Kaaluda PlanS § 126 lõige 1 punktides 1–19 loetletud ülesannete täitmiseks avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajadust.
4. Kaasata detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada, sh olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad ning naaberkinnisasjade omanikud.
5. Detailplaneeringu algatamisest teavitada PlanS § 128 lõigete 6, 7 ja 8 kohaselt.
6. Detailplaneeringu koostamisel viia läbi topo-geodeetiline uuring, dendroloogiline uuring ja liiklusuuring.
7. Viimsi Vallavalitsusel sõlmida enne detailplaneeringu kehtestamist detailplaneeringust huvitatud isikuga PlanS § 131 kohane haldusleping detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamise või väljaehitamise seotud kulude täieliku või osalise kandmise kohta.
8. Jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine Haabneeme alevikus, katastriüksuse Randvere tee 9b detailplaneeringule.
9. Otsuse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, tel. 6028 800, <http://www.viimsivald.ee/>).
10. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

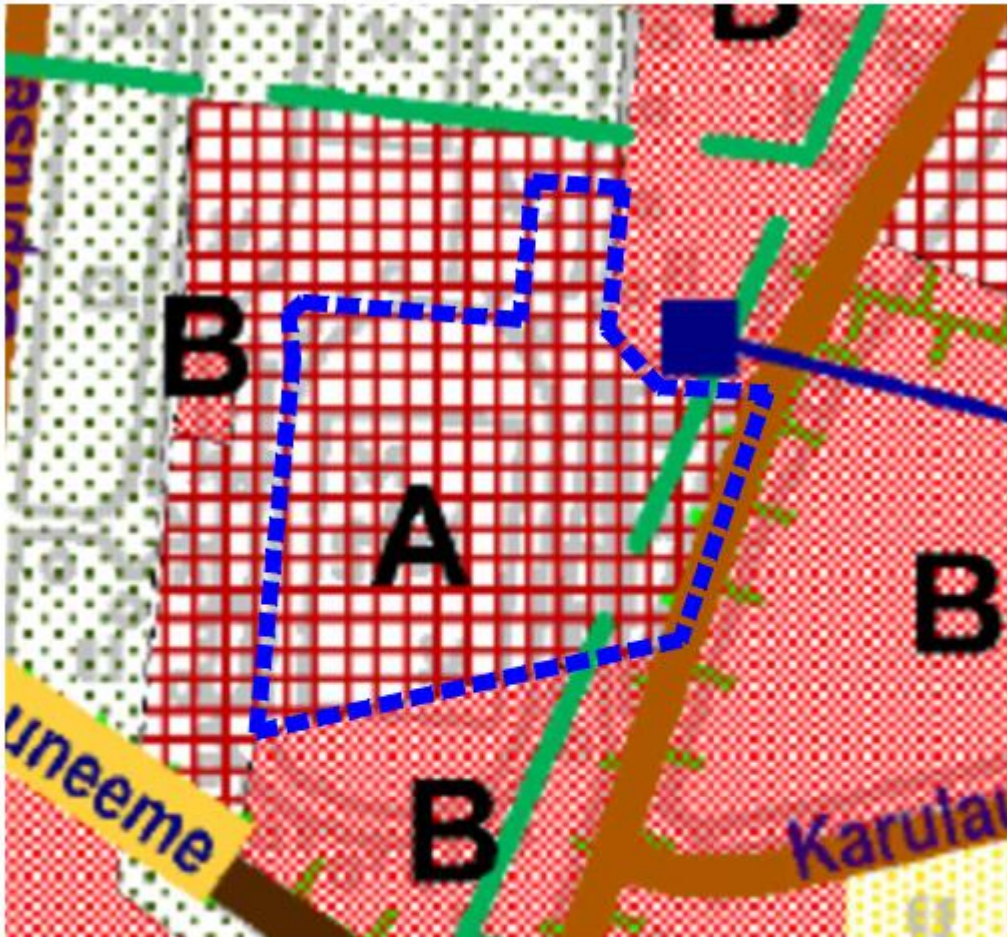
Atso Matsalu
vallavolikogu esimees

Planeeringuala ulatus



Planeeritud ala asukoht

Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust



TINGMÄRGID



PLANEERINGUALA



ÜLDKASUTATAVATE HOONETE MAA



ÄRI- JA BÜROOHOONETE MAA

Detailplaneeringuga muudetakse ala juhtotstarve üldkasutatavate hoonete maast äri- ja büroohoonete maaks.