

KORRALDUS

Viimsi

10. juuni 2025 nr 251

Viimsi alevik, Tulbi tee 3, Tulbiõie parkla ja
Tulbiõie haljak katastriüksuste detailplaneeringu
kehtestamine

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.

Huvitatud isikuga on 24.11.2022 (registreeritud 25.11.2022 valla dokumendiregistris nr 2-10.2/550) sõlmitud võlaõiguslik leping (Tulbi tee 3) kinnistu jagamise tulemusel tekkivate kinnistute tasuta võõrandamiseks ning sellega seonduvad kokkulepped taristu rajamiseks, isikliku kasutusõiguse seadmise lepingud, ühishüpeteegiga koormamise leping, asjaõigusleping ja kinnistamisavaldus.

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 protokolli 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 m²), Tulbiõie parkla (katastritunnus 89001:001:2321, sihtotstarve 100% transpordimaa, pindala 3 046 m²) ja Tulbiõie haljak (katastritunnus 89001:001:2326, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 1 900 m²). 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. Komisjoni 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 päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo (12.02.2025, registreeritud valla dokumendiregistris nr 10-6/135-1).

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 18.02.2025 korraldusega nr 68. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 28.03–11.04.2025 Viimsi Raamatukogus ja valla kodulehel. Vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (14.03.2025) ja „Harju Elu“ (07.03.2025). Puudutatud isikutele edastati informatsioon Viimsi Vallavalitsuse 12.03.2025 kirjaga nr 10-6/1001.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel esitati kaks kirjalikku arvamust, millest üks sisaldas vastuväiteid ning teine edastas infot. Avalik arutelu toimus 14.04.2025 Viimsi Raamatukogus, kus osales ka vastuväidete esitaja. Vastuväidete esitajale esitati vastused peale avalikku arutelu (08.05.2025, registreeritud valla dokumendiregistris nr 10-6/1001-3). Ühtlasi anti vastuväidete esitajale võimalus veelkordseks arvamuse avaldamiseks (tähtajaga 22.05.2025). Vastuväidete esitaja uut arvamust ei edastanud ning vastuväidetest ei loobunud, samuti ei muudetud vastuväidete alusel detailplaneeringu lahendust.

Kirjalikus arvamuses paluti selgitust, kas tööstuslikule hoonele on kaalutud muid piirkonda sobivaid alternatiive. Vastuväite esitaja hinnangul ei ole tegemist piirkonnaga, kuhu sobitub sellises mahus tööstuslik hoone. Isiku hinnangul on piirkonna peamiseks hoonestuslaadiks elukondlik kinnisvara ning piirkonda ei sobi tootmishoone, ladu või muu seda tüüpi hoone.

Viimsi Vallavalitsus selgitas, et Viimsi alevik on Viimsi valla üks keskusaladest ning keskusaladele on iseloomulik mitmfunktsioonilisus, samuti mitmekesiste teenuste ning töökohtade olemasolu kohapeal. See tähendab, et elukondliku kinnisvara kõrval on piirkonnas muuhulgas ärihooneid, tootmishooneid ning ühiskondliku funktsiooniga hooneid ja alasid.

Vastuväite esitaja viitas, et detailplaneeringus on toodud parkimisarvutus nii tööstusettevõtete ja lao osale kui spordisaali osale ning palus spordisaali ehitamise kohustus detailplaneeringus konkreetselt kehtestada.

Viimsi Vallavalitsus selgitas, et planeerimisseaduse § 124 lg 4 p 1 kohaselt on detailplaneeringu üks ülesannetest krundi kasutamise sihtotstarvete määramine. Krundi kasutamise sihtotstarve määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab linna- või vallavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbe. Seega spordisaali rajamise nõude määramine detailplaneeringus ei ole kooskõlas planeerimisseadusega. Siseruumide täpne paigutus ja kasutusfunktsioon lahendatakse eelprojekti koostamise faasis. Kuna detailplaneeringus on antud nõue, et ehitusprojekti peab olema tagatud nii autode kui jalgrataste parkimiskohtade arvu vastavus Eesti Standard EVS 843:2016 normidele, on tagatud piisava arvu parkimiskohtade rajamine.

Vastuväite esitaja palus selgitust, millel põhineb väide, et uue hoone rajamise tagajärjel müra- ja välisõhusaaste suurenemist ei ole ette näha. Lisaks palus ta teostada hoone ehitamisega seoses vastavad keskkonnamõtjude hindamised ning liiklusuuring.

Viimsi Vallavalitsus selgitas, et on loomulik, kui vahepeal kasutusest väljas olnud ala uuesti kasutusele võtmine toob piirkonda juurde kasutajaid, sh nii sõidukiga liiklejaid kui jalakäijaid. On eeldatav, et sõidukitest tulenev müra- ja välisõhusaaste ei põhjusta ülenormatiivsete saastetasemete esinemist.

Keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus sätestab eeldatava keskkonnamõtju hindamise õiguslikud alused ja korra. Viimsi alevik, Tulbi tee 3, Tulbiõie parkla ja Tulbiõie haljak detailplaneeringus ei esine ühtegi keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses toodud alust keskkonnamõtju hindamiseks.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punktis 4 ja §-s 142 nimetatud detailplaneeringu ning keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punktis 4 nimetatud detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõtju strateegilist hindamist. Viimsi alevik, Tulbi tee 3, Tulbiõie parkla ja Tulbiõie haljak detailplaneeringuga ei kavandata planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punkti 4 kohast olulise ruumilise mõjuga ehitist. Samuti ei ole tegemist planeerimisseaduse § 142 nimetatud üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Tulbi tee 3, Tulbiõie parkla ja Tulbiõie haljak detailplaneering on üldplaneeringu kohane detailplaneering.

Planeerimisseaduse § 126 loetleb detailplaneeringu ülesanded. Nende ülesannete seas on muuhulgas ka liikluskorralduse põhimõtete määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine. Neid teemasid on Tulbi tee 3, Tulbiõie parkla ja Tulbiõie haljak detailplaneeringu seletuskirjas käsitletud.

Veel selgitati vastuväite esitajale, et liikluse mõju analüüs koostatakse detailplaneeringute jaoks üldjuhul siis, kui on vajadus teada, kuidas mõjutab lisanduvate autode hulk ristmike läbilaskevõimet ja ristmike läbilaskvuse kontrollarvutuse teostamiseks tiptundidel. Liikluse mõju analüüsi koostamine ei ole Tulbi tee 3, Tulbiõie parkla ja Tulbiõie haljak detailplaneeringu jaoks vajalik, sest planeeringuala läheduses ei ole selliseid ristmikke, mille läbilaskevõime oleks piiri peal ning piirkonnas puuduvad tiptundide aegsed ummikud. Lisanduva liikluskooormuse mõju piirkonnas olevatele ristmikele on eelduslikult olemas, kuid pole ette nähtav, et tekkida võiks olukord, kus ristmiku läbilaskvus oleks ammendatud.

Vastuväidete esitaja palus loobuda planeeringualale koerte jalutusväljaku rajamisest või alternatiivina positsiooni 2 ja 3 funktsioonide äravahetamist või kavandada laste mänguväljaku rajamist.

Viimsi Vallavalitsus selgitas, et planeeritud parkla (pos 2 transpordimaa krunt) ja koerteväljaku (pos 3 üldkasutatava maa krunt) omavahelise paiknemise äravahetamine ei ole otstarbekas. Parkla on planeeritud planeeringuala Vehema tee poolsele alale, sest Vehema tee on paremini ühendatud olulisemate liikumissuundadega kui Tulbi tee. Samuti ei võimalda koerte jalutamise väljaku ja parkla nõ ümbertõstmist pos 2 ja pos 3 kruntide suurused ja kuju, kuivõrd tegemist on juba olemasolevate katastriüksustega ning piirkonnas on varasema detailplaneeringu alusel välja ehitatud kvartalisisesed teed, mille lammutamine ja ümberehitamine ei oleks otstarbekas keskkonnahoiu kaalutlustel.

Veel selgitati, et laste mänguväljak on lähipiirkonnas olemas (Soosepa tee 21). Kui arvestada Viimsi valla rahvastiku ealist koosseisu ning realiseerimata ehitusõiguse kaarti (leitav VAAL

keskkonnas), siis olulist rahvastiku juurdekasvu ei ole antud piirkonnas näha. Vajadus koerteväljaku järgi on olemas üldjuhul igas tihedalt asustatud elupiirkonnas. Viimsi aleviku selts on samuti välja toonud, et valla poole on pöördutud seoses koerte jalutamise väljaku kavandamise vajadusega piirkonda (kiri registreeritud dokumendihaldussüsteemis Amphora nr 10-6/1001-2). Selle tõttu ei ole otstarbekas loobuda koerte jalutamise väljaku rajamisest.

Vastuväites juhiti veel tähelepanu, et Tulbi tee 3 äri- ja tööstushoone arenduse puhul on väga suureks murekohaks Tulbi tee olukord - puudub kõnnitee, tänaval liiklevad sõidukid ei arvestada kehtiva liikluspiiranguga (30 km/h), ohtlikud bussipeatused, suur osa teest ja külgnevatest aladest on vihma ajal veega üleujutatud ning tänavaga kasutamine ei ole kergliiklejale ohutu. Kavandatud planeeringuala tõstab oluliselt Tulbi tee liikluskoormust, s.h hakkab piirkonda senisest oluliselt rohkem sisenema Pärnamäe külas ja Viimsi alevikus mitte elavaid inimesi, kommertssõidukeid ja raskesõidukeid. Vastuväite esitaja nõue oli, et planeeringuga ettenähtud hoonestuse ehitus tuleb siduda Tulbi tee rekonstrueerimisega: hiljemalt hoone valmimise ajaks peab olema Tulbi tee täies mahus rekonstrueeritud ja seatud raskesõidukite sissesõidupiiirang va. ühistransport ning peab olema rajatud kaasaegne ja turvalist liiklemist võimaldav kergliiklustee/kõnnitee.

Viimsi Vallavalitsus selgitas, et Viimsi alevik, Tulbi tee 3, Tulbiõie parkla ja Tulbiõie haljak detailplaneeringuga antud ehitusõiguse realiseerimist ei ole võimalik siduda kogu Tulbi tee rekonstrueerimisega. Vahetult planeeringualaga külgnevad sõidu- ja kõnniteed on juba välja ehitatud, sh ka Tulbi tee äärne kõnnitee. Puudub õiguslik alus siduda kogu tänavaga rekonstrueerimist ühe detailplaneeringu kehtestamisega. Kuna Tulbi tee on valla omandis olev tee, siis selle äärde kergliiklustee rajamine kuulub valla ülesannete hulka.

Viimsi Vallavalitsus andis vastuväite esitajale ülevaate ettevalmistavatest tegevusest seoses Tulbi tee kaasajastamisega, mille hulka kuulub ka kergliiklustee rajamine. Veel rõhutati, et planeeringuala ei ole kavandatud raskeliiklusele sobivana – planeeringuala väliruum ei võimalda selliste mõõtudega autosid vastu võtta ning Tulbi tee 3 planeeritud hoonestus ei ole kavandatud nii suuremahulise ladustamise eesmärgil.

Vastuväite esitaja tegi ettepaneku seada detailplaneeringus nõue, mille kohaselt ei tohi kavandatavale hoonetele paigaldada tööstuslikke sektsioonuksid ega kasutada intensiivselt müratekitavaid tööstustõstukeid.

Viimsi Vallavalitsus selgitas, et detailplaneeringu ülesanded on loetletud planeerimisseaduse § 126 ning ükski seaduses välja toodud ülesannetest ei võimalda detailplaneeringuga reguleerida nn tööstuslike sektsioonuste paigaldamist ega ka tööstustõstukite kasutamist. Kuna planeeringualale ei ole kavandatud aiaga piiratud ladustamisplatse, ei ole ette näha nn kahveltõstukite kasutamist.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemustest teavitati avalikkust ajalehtedes „Harju Elu“ (16.05.2025) ja „Viimsi Teataja“ (05.06.2025).

Detailplaneering on läbinud kõik menetlusetapid.

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 m²) ja Heldripõllu (katastritunnus 89001:010:2365, maatulundusmaa 100%, pindala 72 166 m²). 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 laobüroo-ärihoone, mille suurim lubatud ehitisealune pind on 5500 m². 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 1,5 m 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 kehtestamiseks

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.

Kehtestatav detailplaneering on kättesaadav riiklikus planeeringute andmekogus (PLANK) <https://planeeringud.ee/plank-web/#/planning>, kuhu on lisatud planeeringumaterjalid vastavalt planeerimisseaduse §-le 4¹. Köidetud planeeringukaust (väljatrükitud versioon) asub Viimsi Vallavalitsuses (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, 74001).

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 139, Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 2 ning arvestades, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele:

1. Kehtestada Viimsi alevik, Tulbi tee 3, Tulbiõie parkla ja Tulbiõie haljak katastriüksuste detailplaneering. 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.

3. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Merit Renlund
vallasekretär