

KORRALDUS

Viimsi

03. juuni 2025 nr 244

Viimsi alevik, Halli tee 3 katastriüksuse
detailplaneeringu algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine

I Detailplaneeringu ala, detailplaneeringu koostamise eesmärk ja ülesanne ning vastavus üldplaneeringule

Viimsi alevik, Halli tee 3 katastriüksuse (89001:001:1826, 100% tootmismaa, 3223 m²) detailplaneeringu (edaspidi DP) algatamise eesmärk on uue tootmis- ja ärihoonestuse ehitamine.

DP-ga piiritletakse hoonestusala, määratakse ehitusõigus, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning muud planeerimisseaduse §-i 126 lõikes 1 nimetatud kohased ülesanded.

Alal puudub kehtiv DP.

Taotluse DP algatamiseks esitas kinnistu omaniku volitatud esindaja, planeeri Optimal Projekt OÜ 31.03.2025 läbi VAAL (Valla Avalike Andmete Lahendus) süsteemi.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on planeeringualal tootmismaa juhtotstarve. Täpsemalt on tegemist kergetööstuse (Tk) maa-alaga, mis tähistab keskkonnasõbralike tööstusettevõtete ja nende juurde kuuluvate abi- ning laohoonete maa-ala (näiteks põllumajandusliku väiketootmise, elektroonikatööstuse, toiduainetetööstuse jms jaoks ette nähtud alad).

Planeeringualaga külgnevad vahetult: Halli tee (89001:010:3591, 100% transpordimaa), Halli tee 5 (89001:001:2281, 100% tootmismaa), Halli tee 7 (89001:001:2282, 70% tootmismaa, 30% ärimaa), Tulbi tee 4 (89001:001:1825, 100% tootmismaa) ja Halli tee 3a (89001:001:1827, 100% tootmismaa).

Halli tee 3 paikneb väljakujunenud tootmis- ja äripiirkonnas: naabruses on laod, töökojad, ehituskauplus jms. Detailplaneering on üldplaneeringukohane.

Arvestades, et DP on üldplaneeringukohane, otsustab DP algatamise Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 2 kohaselt Viimsi Vallavalitsus.

II Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, uuringute ja kooskõlastuste vajadus ning kaasatavad isikud

DP koostamisel arvestada:

- DP-s planeerida lubatud hoonestusalad, määrata maksimaalne lubatud ehitistealune pind/täisehitusprotsent jm planeeringulised näitajad.

- DP-ga anda hoonestuse arhitektuurilised tingimused (mahud, katusekalle, materjalid jm).
- DP-s anda tingimused piirdeaedadele. Piirdeaiad on olemas, kuid seada tingimused asendamise puhuks (kokkuleppel naabritega, lähtuvalt naaberalade planeeringutest jm).
- DP-ga määrata haljastuse põhimõtteline lahendus. Leida võimalus olemasolevat haljastust säilitada ja/või uut rajada.
- Parkimine kavandada krundisiseselt.
- Maapinna üldise kõrguse muutmine pole lubatud, vajadusel võib üksnes vähimal vajalikul määral vahetult hoonete alla jäävatel krundi osadel. Vajadusel esitada DP koosseisus vertikaalplaneerimise joonis.
- Tehnovõrkude lahendused planeerida vastavalt tehnovõrkude valdajate väljastatud tehnilistele tingimustele.
- Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgeenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks on soovitatav enne hoonete projekteerimist määrata pinnase radoonisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni hoonesse sisse imbumise tõkestamiseks (teemat käsitleda DP-s).
- DP koostada mõõtkavas 1:500 topo-geodeetilisele alusplaanile. Topo-geodeetilise 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 teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“. Vastavalt § 10 nõuetele peab uuringu tegija esitama digitaalse maa-ala plaani ning uuringu aruande tellijale ja 10 päeva jooksul uuringu valmimise päevast alates ehtisregistrile ja kohaliku omavalitsuse üksusele. Uuring esitada Viimsi Vallavalitsuse geoarhiivi aadressil <https://geoveeb.viimsi.ee>. Kui topo-geodeetiline uuring ei ole vallas registreeritud, siis DP läbivaatamisele ei kuulu.
- DP koostada kooskõlas piirkonnas kehtivate asjakohaste üldplaneeringutega ja üldplaneeringu teemaplaneeringutega (leitavad valla kodulehelt: <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/uldplaneeringud/kehtestatud-uldplaneeringud>).
- DP peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- DP graafilise osa koosseisus esitada kontaktvööndi analüüsi joonis, tugiplaan (M 1:500), põhijoonis (M 1:500), illustreerivad 3D joonised. Haljastuse lahendus, tehnovõrgud ja liikluskorraldus võivad olla kajastatud põhijoonisel.
- DP esitada vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn, avalikustamiseks *.pdf). DP esitada kehtestamiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja üleriigilisse planeeringute andmekogusse (PLANK) esitamiseks digitaalselt.
- PLANK riiklikku andmekogusse esitamisel lähtuda täiendavalt järgnevatest nõuetest:
 - Vallale üleantava / sundvõõrandatava krundi (kruntide) moodustamisel märkida üleantav / võõrandatav krunt eraldi tingimusega. Ilma ehitusõigusega 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 lisadena PLANK-i kanda (PLANK-i kannab kohalik omavalitsus), kuid lisad, uuringud jm asjakohased materjalid koondab detailplaneeringu koostaja).

Enne DP vastuvõtmist kooskõlastada see Päästeameti Põhja päästkeskusega.

DP koostamisse kaasata olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude omanikud ning naaberkinnisasjade omanikud.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 125 lõike 1 punktist 1 ja lõikest 2, § 128 lõikest 1 ja § 140 lõikest 7, Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 2 ning lähtudes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku avaldusest:

1. Algatada detailplaneering Viimsi alevikus, Halli tee 3 (89001:001:1826, 100% tootmismaa, 3223 m²). Detailplaneeringu eesmärk on uue tootmis- ja ärihoonestuse ehitamine.
2. Detailplaneeringu koostamisel lahendada planeerimiseseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud asjakohased ülesanded. Kaaluda planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–19 loetletud ülesannete täitmiseks avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajadust.
3. Kaasata detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada, sh naaberkinnisasjade omanikud.
4. Detailplaneeringu algatamisest teavitada planeerimisseaduse § 128 lõigete 6, 7 ja 8 kohaselt.
5. Detailplaneeringu koostamisel viia läbi topo-geodeetiline uuring.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

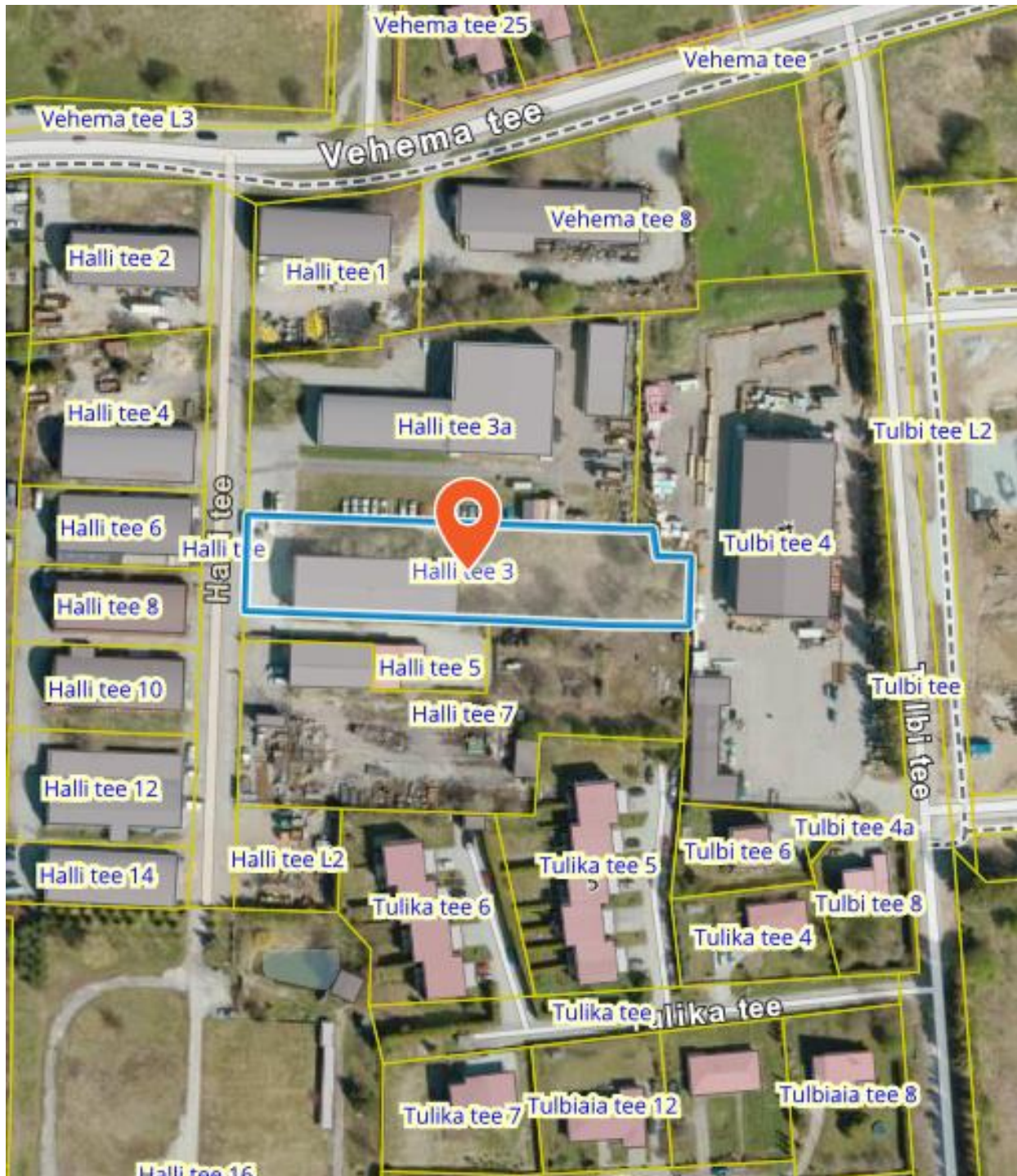
Illar Lemetti
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Merit Renlund
vallasekretär

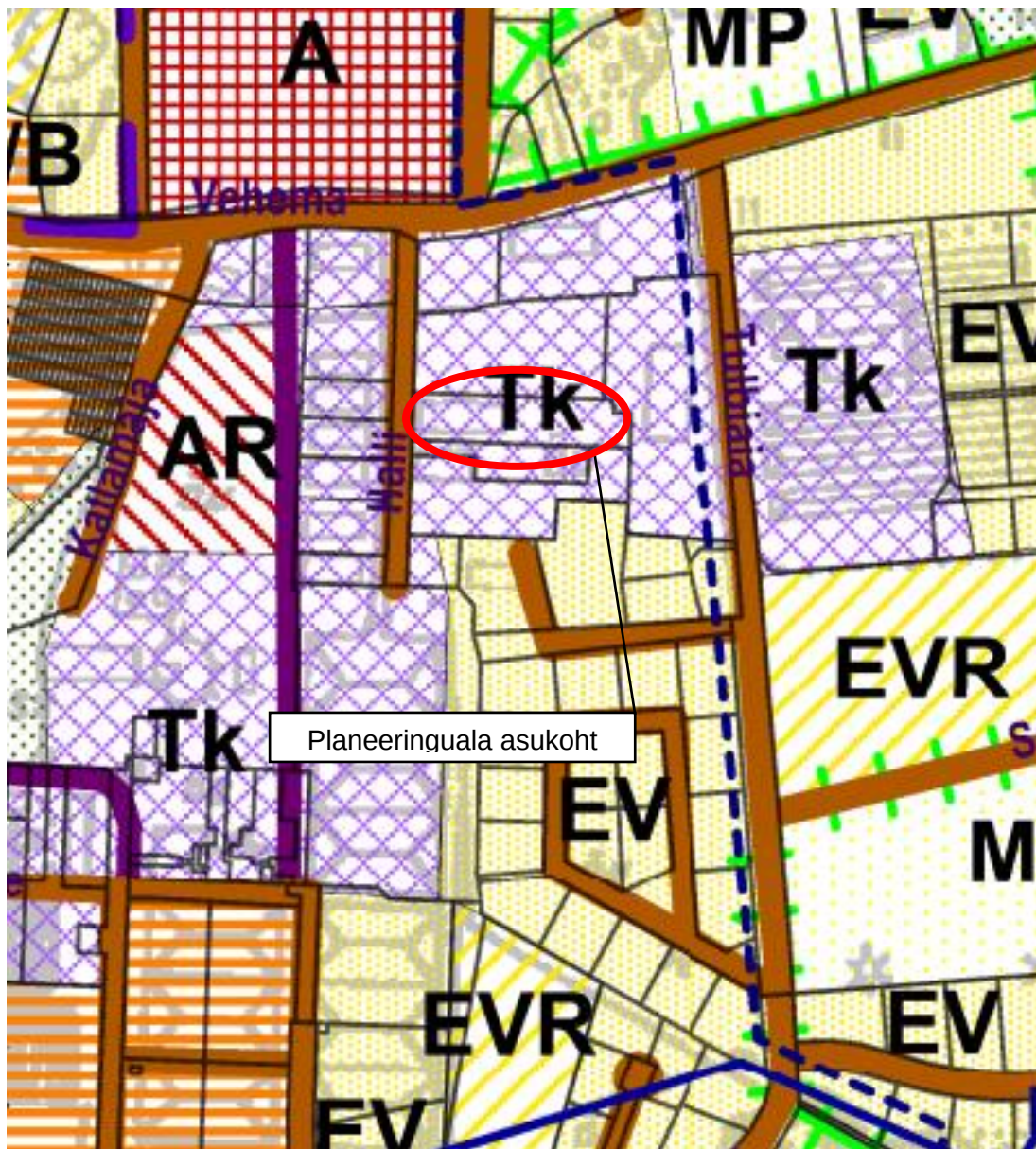
Planeeringuala piirid

Väljavõte Maa- ja Ruumiameti maainfo kaardist
Halli tee 3 katastriüksus



Väljavõte

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu üldplaneeringu kaardist



Tk – kergetööstuse maa
EV – väikeelamumaa
EVR – väikeelamute reservmaa
AR – üldkasutatavate hoonete maa