

Detailplaneeringu kehtestamise teade

Avaldamise algus: 18.12.2015

Avaldamise lõpp: tähtjatu

Viimsi Vallavalitsus avaldab teadaande [planeerimisseaduse \(PlanS\) § 139 lõike 3](#) alusel.

Viimsi Vallavalitsus teatab, et Viimsi Vallavolikogu on kehtestanud Viimsi vallas Haabneeme alevikus, Tammepõllu teega põhjas piirneva reformimata riigimaa detailplaneeringu (Optimal Projekt OÜ töö nr MPA 15-01), millega tehakse ettepanek üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks maatulundusmaast sotsiaalmaaks (üldmaaks ja üldkasutatavate hoonete maaks), ärimaaks ja transpordimaaks, jagatakse maa-ala kruntideks, moodustades ühe üldmaa sihtotstarbega krundi pargile, ühe ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krundi riigigümnaasiumile, kaks ühiskondlike ehitiste maa (80%) ja ärimaa (20%) sihtotstarbega krundi arengukeskuse hoonele ja spordihoonele, kaks ärimaa sihtotstarbega krundi ärihoonetele ja kaheksa transpordimaa krundi teedele ja parklatele. Ehitusõigus määratakse ühiskondlike ehitiste maa krundile järgmiselt: gümnaasiumihoone suurim lubatud ehitusalune pindala on 2500 m², suurim lubatud maapealne kõrgus 11 meetrit

(3 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus), arengukeskuse hoone suurim lubatud ehitusalune pindala on 2000 m², suurim lubatud maapealne kõrgus 9 meetrit (2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus), spordihoone suurim lubatud ehitusalune pindala on 11 000 m², suurim lubatud maapealne kõrgus 14 meetrit (3 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus), Põldheina tee poolse ärihoone suurim lubatud ehitusalune pindala on 1200 m², suurim lubatud maapealne kõrgus 9 meetrit

(2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus) ja Tammepõllu tee poolse ärihoone suurim lubatud ehitusalune pindala on 1000 m², suurim lubatud maapealne kõrgus 11 meetrit (3 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus).

Käesoleva otsusega kehtestatava detailplaneeringuga hõlmatud ala suurus on 11,05 ha ja see asub Haabneeme alevikus Randvere tee ja Tammepõllu tee äärsel reformimata riigimaal. Planeeringuala piirneb läänest kinnistutega Heldri II, Heldri tee 35, Heldri tee 33, Heldri tee 23, põhjast kinnistutega Anso, Lubjametsa, Lehtmetsa tee 15, Lehtpuu tee 11, Lehtpuu tee 9, Lehtpuu tee 5, Põldheina tee 12, Põldheina tee L2 ja Põldheina tee 13, idast Randvere teega ja lõunast Tammepõllu teega. Planeeritaval alal kasvavad üksikud puud, s.h mõned tammed. Tegu on reljeefilt tasase loodusliku rohumaaga, mida varasemalt kasutati karjamaana, hoonestus planeeringualal puudub, loodeserva ulatub osa Hundi tee äärsest parkmetsast.

Planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve kehtiva Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on maatulundusmaa (põllumajandusmaa). Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks valdavalt sotsiaalmaaks (esindatud on mõlemad katastriüksuse sihtotstarvete alaliigid – ühiskondlike ehitiste maa ja üldkasutatav maa), vähesemal määral ärimaaks. Samasugust planeeringulist ideed on kasutatud ka Viimsi Vallavolikogu 10.01.2006 otsusega nr 5 algatatud ja hetkel koostamisel oleva Haabneeme aleviku ja lähiala üldplaneeringu lahenduses – üldplaneeringu ettepaneku kohaselt on maakasutuse juhtotstarbeks määratud üldkasutatavate hoonete maa, kuhu on lubatud planeerida tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutuste hooneid, teadus-, haridus- ja lasteasutuste hooneid, spordihooneid, kultuuri- ja kogunemisasutuste hooneid, aga ka sakraal- ja tavandihooneid. Kehtiva üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Lapsesõbralik Viimsi“ on tehtud ettepanek planeerida käsitletavale alale lasteaed, spordiväljakud ja vabaajakeskus. Üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ detailplaneering vastuolu ei sisalda, sest planeeritava ala loodeossa jääv teemaplaneeringu kohane haljastu nr 15 lõunapoolne serv (eelpool mainitud planeeringualale jääv parkmetsa osa) detailplaneeringuga säilitatakse.

Detailplaneeringuga moodustatakse neliteist krunti, mis kasutusotstarvete järgi jagunevad järgmiselt: üks 43 191 m² suurune üldmaa krunt (Üm 100 %), üks 8 830 m² suurune ühiskondlike hoonete maa krunt (Üh 100 %), kaks ühiskondlike hoonete maa ja ärimaa krunti (Üh 80 %/Ä 20%) suurustega 3 987 m² ja 19 348 m², kaks ärimaa krunti (Ä 100 %) suurustega 3 602 m² ja 4 105 m² ja kaheksa transpordimaa krunti (L 100 %) kogupindalaga 27 750 m².

Üldmaa krunt (pos 1) on planeeritud pargi rajamiseks, kuhu Eesti Vabariigi 100. juubeliaastaks soovitakse istutada sada tamme. Lisaks võimaldab pargi avar ruum hulgaliselt muid tegevusi, milledest osa on detailplaneeringu põhijoonisel markeeritud – näiteks on määratud koerte jalutusplatsi ja kergliiklusteede asukoht, kuid pargiala terviklahendus koos laste mänguväljakute, sportmängude ala ja muude rahvaürituste- ning piknikuplatside aladega täpsustatakse siiski eraldi projektiga.

Ühiskondlike hoonete ja ärimaa sihtotstarbega krundile (pos 2) on kavandatud arengukeskuse hoone, mille suurim lubatud maapealne kõrgus on 9 meetrit (kaks maapealset korrust), lisaks on lubatud ehitada üks maa-alune korrus. Arengukeskuse hoone teise korruse põhjapoolsed aknad tuleb detailplaneeringuga sätestatud tingimuste kohaselt projekteerida põrandapinnast vähemalt kahe meetri kõrgusele, et minimeerida võimalikke häiringuid naaberkruntide elanikele. Arengukeskuse hoone suurim lubatud ehitusalune pindala on 2 000 m². Arengukeskuse hoone on mõeldud valla üldist arengut edendava tegevuse jaoks ning sellesse hoonesse võiksid asuda noortekeskus, ettevõtlusinkubaator, kaugtöökeskus, teaduskeskus, karjäärinõustamiskeskus, lastekaitse-keskus, raamatukogu jm sarnased asutused.

Ühiskondlike hoonete sihtotstarbega krundile (pos 3) on planeeritud riigigümnaasiumi hoone, mille suurim lubatud maapealne kõrgus on 11 meetrit (kolm maapealset korrust), lisaks on lubatud ehitada üks maa-alune korrus. Gümnaasiumihoone suurim lubatud ehitusalune pindala on 2 500 m².

Ühiskondlike hoonete ja ärimaa sihtotstarbega krundile (pos 4) on kavandatud spordihoone, mille suurim lubatud maapealne kõrgus on 14 meetrit (kolm maapealset korrust), lisaks on lubatud ehitada üks maa-alune korrus. Spordihoonesse on kavandatud näiteks jooksu- ja rulluisuovaal, kaks täismõõtmetes korvpalliväljakut koos tribüünidega, riietusruumid, kohvik, ruumid spordiklubidele, jõusaal, spordimeditsiinikeskus, pressikeskus, hostel-tüüpi majutusruumid treeningrühmade majutamiseks jmt. Spordihoone suurim lubatud ehitusalune pindala on 11 000 m².

Ärimaa sihtotstarbega krundid (pos 5 ja pos 6) on kavandatud büroohoonetele, mille ehitamise eesmärk on suunatud elanikkonna teenindamisele. Põldheina tee ja Lehtpuu tee äärsete elamukruntide poolse ärihoone (pos 5) suurim lubatud maapealne kõrgus on 9 meetrit (kaks maapealset korrust), lisaks on lubatud ehitada ka üks maa-alune korrus, kusjuures ärihoone teise korruse põhjapoolsed aknad peavad detailplaneeringuga sätestatud tingimuste kohaselt olema projekteeritud põrandapinnast vähemalt kahe meetri kõrgusele, et vältida võimalikke häiringuid naaberkruntide elanikele. Tammepõllu teega külgneva ärihoone suurim lubatud maapealne kõrgus on 11 meetrit (kolm maapealset korrust) ning samuti on lubatud ehitada üks maa-alune korrus. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala on 1 200 m² (krundil pos 5) ja 1 000 m² (krundil pos 6).

Dokumendid

- [Viimsi Vallavalikogu 15.12.2015 otsus nr 116 "Haabneeme alevikus, Tammepõllu teega põhjas piirneva reformimata riigimaa detailplaneeringu kehtestamine"](#)

Viimsi Vallavalitsus

Viimsi, HARJUMAA, Nelgi tee 1

Telefon: 6028800

E-post: INFO@VIIMSIVV.EE

Teadande number 888990