

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

6. veebruar 2018 nr 51

Lubja küla kinnistu Uuetoa ja lähiala
detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule
väljapanekule esitamine

Detailplaneeringuga on hõlmatud Lubja külas asuv 25 509 m² suurune maa-ala, kuhu kuuluvad kinnistud Uuetalu ja Tuletorni puiestee L1. Planeeringuala asub Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneeringuga moodustatud miljöövärtuslikul alal, paiknedes Lubja tee ja loode-kirde suunalise astangu vahelisel alal. Planeeringuala piirneb kinnistutega Nurme, Papli, Lubjalossi, Lubjanõlva tee L1, Lubjanõlva tee 2, Tuletorni puiestee 4, Tuletorni puiestee 2, Lubjamõisa ja Lubja tee. Maapinna reljeef on ebahütlane, maapind tõuseb tugevalt edela suunas – kõrguste vahe on kuni 9,0 meetrit. Planeeringualal asub üks üksikelamu koos abihoonetega, valdavalt on aga tegu hoonestuseta ja vähese kõrghaljastusega loodusliku rohumaaga.

Detailplaneeringuga jagatakse kinnistu Uuetoa kolmeks üksikelamumaa kasutusotstarbega krundiks, suurustega vahemikus 1 504 m² kuni 3 238 m² ning määratakse krundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kolme abihoonetehitamiseks. Kolme elamukrundi planeerimine erineb detailplaneeringu algatamise korralduses toodud eesmärgist, moodustada kaks elamukrunti, kuid selline erinevus on põhjendatud asjaoluga, et planeeritava kinnistu omanik nõustub vallale tasuta võõrandama oma kinnistust 483 m², et laiendada Tuletorni puiesteed ja korrigeerida teemaa piirid maakorraldusseaduse § 5 punktile 5 vastavaks. Vallale kuuluvast teemaast antakse piiride korrigeerimise tulemusena 140 m² senise Uuetoa kinnistu koosseisu. Detailplaneeringuga moodustatakse ka üks 13 420 m² suurune loodusliku maa kasutusotstarbega krunt, vastavalt üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele. Uuetoa kinnistuga piirneval tee- ja tänavamaa krundil korrigeeritakse piire, et tagada teemaa nõuetekohane laius ja korrektne kuju. Detailplaneering vastab Lubja klindiastangu piirkonna üldplaneeringu kohastele maakasutuse juhtotstarvetele, mis planeeritaval alal on pereelamumaa, kus üksikelamukrundi minimaalne lubatud suurus on 1 500 m², pereelamumaa reservala, kus üksikelamukrundi minimaalne lubatud suurus on 3 000 m², ning maatulundusmaa. Samuti arvestatakse detailplaneeringus üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (Elamuehituse Teemaplaneering) tingimusi. Planeeritav ala asub kompaktse asustusega territooriumil (tiheasustuses), kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering. Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik.“ kohaselt jääb planeeringualale miljöövärtuslik ala nr 5 „Klindiastangu“ ja rohevõrgustiku puhverala, kus ehitustegevus on lubatud üldplaneeringuga määratud hoonestusaladel, vastavuses Elamuehituse Teemaplaneeringu nõuetega.

Arvestades, et detailplaneering vastab liigilt üldisematele planeeringutele, teostab menetlustoiminguid Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punkti 2 kohaselt vallavalitsus.

Detailplaneering algatati planeeritava kinnisasja omaniku Piret Kristjuhani 29.10.2015 taotluse (registreeritud valla dokumendiregistris samal kuupäeval numbriga 10-10/6214) alusel Viimsi Vallavalitsuse 08.11.2016 korraldusega nr 694, sama korraldusega jäeti algatamata keskkonnamõju

strateegiline hindamine detailplaneeringule. Korraldusest teavitati avalikkust ajalehtede „Viimsi Teataja“ (02.12.2016) ja „Harju Elu“ (02.12.2016) vahendusel, puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 21.11.2016 kirjaga nr 10-10/6366. Detailplaneering koostati koostöös planeeritava kinnisasja ja planeeringuala naaberkinnisasjade omanikega ning tehnotrasside valdajatega ja kooskõlastati vastavalt lähteseisukohtadele Päästeameti Põhja Päästkeskusega.

Detailplaneeringu kohaste tee- ja tänavamaa kruntide võõrandamiseks sõlmiti 22.01.2018 Tallinna notar Priidu Pärna notaribüroos kinnistu võlaõiguslik leping kinnistute piiride muutmise käigus eraldatavate maatükkide tasuta võõrandamiseks ja avaldused eelmärgete kinnistamiseks (notari ametitegevuse raamatu registri number 299), mis on registreeritud valla notariaallepingute registris 23.01.2018 numbriga 2-10.2/20.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse §-st 134 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktide 2 ja 3 ning arvestades, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele:

1. Võtta vastu Viimsi vallas, Lubja külas, kinnistu Uuetoa ja lähiala detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ töö nr 01-17, august 2017, põhijoonise väljatrükk: 28.08.2017) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek. Detailplaneeringuga moodustatakse kolm üksikelamumaa krunti, suurustega 1 504 m², 2 076 m² ja 3 238 m², üks loodusliku maa krunt, suurusega 13 420 m² ja kaks tee- ja tänavamaa krunti, kokku 5 271 m² ning määratakse üksikelamukruntide ehitusõigus ühe kahekorruselise üksikelamu (H = 8,5 meetrit) ja sõltuvalt krundi asukohast kolme kuni viie abihoone (H = 4,5 meetrit) ehitamiseks. Krundi suurim lubatud ehitusalune pindala on krundil pos nr 1 nelisada ruutmeetrit (400 m²) ja kruntidel pos nr 2 ja pos nr 3 kolmsada (300 m²) ruutmeetrit.
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/

Siim Kallas
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Merit Renlund
jurist vallasekretäri ülesannetes