

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

20. juuni 2014 nr 805

Lubja külas, kinnistu Lubja-Nurme
detailplaneeringu kehtestamine

Lubja-Nurme kinnistu detailplaneering hõlmab 2,61 ha suurust maa-ala, mis asub Lubja külas Randvere tee ja Lubja tee ristumiskohal. Planeeringuala piirneb loodest Riigimaanteeaga 11250 Viimsi-Randvere, kirdest Lubja teega ning lõunast kinnistutega Lubja IV ja Tammikunõlva. Planeeritav ala on reljeefilt suhteliselt tasane, tegu on klindialuse rohumaaga, kus hoonestus puudub.

Detailplaneeringu ülesandeks on kruntide piiride, sihtotstarvete ja ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude asukoha määramine ning teedevõrgu ja liikluskorralduse lahendamine, vastavalt „Planeerimisseaduse“ (PlanS) § 9 lõigetes 1–6, 8 ja 9 sätestatule. Detailplaneeringuga kavandatav lähtub üldisematest planeeringustest – Lubja küla klindiasangu piirkonna üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala ärimaa ning puhke- ja virgestusmaa maakasutuse juhtotstarvetega aladel, ühtlasi on üldplaneeringus markeeritud võimalik laskumisnõlv ja vaatelise tähtsusega teelõik Randvere tee ja Lubja tee ristumiskohal. Üldplaneeringu teemaplaneeringu „*Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik*“ kohaselt asub kinnistu miljööväärtuslikul alal nr 5, kus käsitletava koha domineerivaks maastikku ilmestavaks elemendiks on eripalgelise kõrghaljastusega kaetud klindiasang. Rohevõrgustiku struktuurielementidest jääb planeeritavale alale ka rohevõrgustiku puhverala ja osaliselt rohevõrgustiku koridor, kus olemasolev kõrghaljastus puudub. Ala on teemaplaneeringus välja toodud kui konfliktikoht, mis tähistab alasid, kus samale territooriumile pretendeerivad kaks vastandlikku maakasutust.

Planeeritava kinnistu maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa, detailplaneeringuga jagatakse kinnistu kolmeks üksuseks ja igale üksusele määratakse vastavalt üldplaneeringule uued sihtotstarbed, need on järgmised: krundile nr 1 ärimaa (100%), krundile nr 2 ühiskondlike hoonete maa (95%) ja ärimaa (5%) ning krundile nr 3 tootmismaa (100%). Ärimaa krundile on planeeritud multifunktsionaalne ärihoone peamiselt majutusteenuse pakkumiseks, aga ka vabaajakeskuseks kogukonnale ning toitlustusteenuse osutamiseks. Ühiskondlike hoonete maa krundile on planeeritud suusakeskuse teenindushoone ja laskumisnõlvad koos lumetootmiseks vajaliku tiigiga ning tootmismaa krundile nähakse ette asukoht alajaamale.

Detailplaneering algatati „Viimsi valla ehitusmääruse“ (Ehitusmäärus) § 3 lõike 1 punkti 1 ja § 9 lõike 7 alusel Viimsi Vallavalitsuse 15.03.2013. a korraldusega nr 361, sellest teavitati avalikkust ajalehtede „Viimsi Teataja“ (19.04.2013. a) ja „Harju Elu“ (19.04.2013. a) vahendusel, puudutatud isikuid teavitati tähtkirjaga. Detailplaneering koostati koostöös planeeritava maa-ala kinnisaja omaniku volitatud esindajaga ja tehnotrasside valdajatega ning kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästkeskusega, Terviseameti Põhja Talitusega ja Maanteeametiga, misjärel võeti detailplaneering vastu Ehitusmääruse § 3 lõike 1 punkti 6 alusel Viimsi Vallavalitsuse 6.05.2014. a korraldusega nr 567, kuivõrd detailplaneering ei tee ettepanekut liigilt üldisemate planeeringute muutmiseks. Detailplaneeringu avalikkust

väljapanekust teavitati avalikkust ajalehtede „Viimsi Teataja“ (9.05.2014. a) ja „Harju Elu“ (9.05.2014. a) vahendusel, puudutatud isikuid teavitati tähtkirjaga. Avalik väljapanek toimus perioodil 21.05.2014.a – 4.06.2014. a ja see korraldati vallamajas, sest planeeritava maa-ala asukohas Lubja külas puuduvad selleks sobilikud avalikud hooned, lisaks avalikustati detailplaneering ka valla veebilehel. Kuivõrd detailplaneeringu kohta ei esitatud avalikul väljapanekul kirjalikke ettepanekuid ega vastuväiteid, samuti arvestades, et detailplaneering vastab liigilt üldisematele planeeringutele, puudub PlanS § 23 lõike 2 punkti 1 kohaselt vajadus planeeringu üle järelevalve teostamiseks.

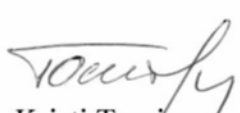
Detailplaneeringu menetlust kajastav dokumentatsioon, sealhulgas koopiad ajalehtedes ilmunud kuulutustest, tähtkirjad puudutatud isikutele, haldusaktid, kooskõlastused jm asjassepuutuvad dokumendid on köidetud detailplaneeringu köitesse, mis asub Viimsi Vallavalitsuse arhiivis ja on huvilistele etteteatamisel kättesaadav aadressil: Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, 74001.

Eeltoodu alusel ja juhitudes „Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse“ § 3 punktist 1, § 6 lõigetest 1 ja 2, § 30 lõike 1 punktist 2, „Planeerimisseaduse“ § 24 lõikest 3 ja „Viimsi valla ehitusmääruse“ § 3 lõike 1 punktist 8,

1. Kehtestada Lubja külas, kinnistu Lubja-Nurme detailplaneering (Projekteerimisbüroo Dialoog OÜ töö nr 08031/13), millega jagatakse kinnistu kolmeks katastriüksuseks ja määratakse nendele järgmised sihtotstarbed: krundile nr 1 ärimaa (100%), krundile nr 2 ühiskondlike hoonete maa (95%) ja ärimaa (5%) ning krundile nr 3 tootismaa (100%). Ühtlasi määratakse detailplaneeringuga ehitusõigus ühe kolmekorruselise ärihoone ehitamiseks, kõrgusega kuni 11,0 meetrit ja ehitusaluse pindalaga kuni 1523 m² (suurima lubatud suletud brutopinnaga 3807 m²), ühe kahekoruselise ühiskondliku hoone (5% ärihoone osakaaluga) ehitamiseks, ühe maa-aluse lisakorrusega, hoone maapealse osa kõrgusega kuni 8,0 meetrit (suurima lubatud suletud brutopinnaga 720 m² maapealsel osal ja 428 m² maa-alusel osal) ja ühe alajaama paigaldamiseks 35 m² suurusele tootismaa krundile. Täiendavalt kehtestatakse ehitusõigus kahele varemplaneeritud laskumisnõlva jätkule, tiigile, mis on ette nähtud kasutada lumetootmisel ja parklatele.
2. Korraldus jõustub teatavastegemisest.
3. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.



Jan Trei
vallavanem



Kristi Tomingas
vallasekretär