

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

9. aprill 2013 nr 25

Detailplaneeringu kehtestamine:
Lubja küla, maaüksused Tammiku,
Lubja IV ja Lubja V

Kinnistute Tammiku, Lubja IV ja Lubja V detailplaneeringuga hõlmatud ala suurus on 6,5 ha ja see asub Lubja külas, Lubja teega läänes piirneval klindipealsel platool, hõlmab Lubja koopa maa-ala ja selle ümbrust ning osaliselt klindialust ala, mis piirneb Randvere teega. Planeeritavale alale jääb ka osa klindist Lubja tee ja Lubja tuletorni vahelises lõigus. Planeeritava ala piirinaabriteks on järgmised kinnistud: Lubja-Nurme, Lubja tee, Uettoa, Papli, Viimsi Tulepaak 232 ja Riigimaantee 11250 Viimsi-Randvere.

Planeeritava ala maastik on unikaalne seal asuva loodusliku suurvormi – klindi tõttu, mis kuulub osaliselt kohalikul tasandil kaitstava Lubja klindiasangu maastikukaitseala koosseisu, klindi pealne ala on Lubja küla klindiasangu piirkonna üldplaneeringu (Üldplaneering) kohaselt miljööväertuslik piirkond – maastikumiljöö ala, mis planeeritava ala ulatuses on valdavalt hoonestuseta, vaid kinnistul Lubja V paikneb üks hoone, mis on detailplaneeringuga kavas säilitada ning kinnistul Lubja IV asub endise Viimsi mõisa hoonetekompleksi kuulunud lammutatud abihoone vundament. Kontaktvööndi hoonestuses domineerivad endised taluhoonete kompleksid, paiknedes üksteise suhtes hajusalt, veidi eemale, üle Lubja tee, jääb suhteliselt tiheda krundijaotus-struktuuriga, kaasaegse arhitektuuriga uus elamukvartal, teenindussfäär piirkonnas puudub.

Kinnistu Tammiku sihtotstarve on maatulundusmaa, Lubja IV on osaliselt maatulundus- ja osaliselt elamumaa, kinnistu Lubja V on elamumaa, planeeritava ala Üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve on nõlvapealsel alal pereelamumaa, klindinõlv on olemasoleva kõrghaljastusega roheala, kuhu on ette nähtud perspektiivsed laskumisenõlvad ning suusa- ja jooksurada. Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljööväertuslikud alad“ kohaselt asub ala Klindiasangu miljööväertusliku ala nr 5 koosseisus ja puhveralal, kus maa-ala hoonestamine on lubatud vastavalt Üldplaneeringule ja üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ (Elamuehituse teemaplaneering), piki klinti läbib maa-ala rohevõrgustiku koridor. Elamuehituse teemaplaneeringu kohaselt on elamukruntide vähim lubatud suurus 1500 m², millega on detailplaneeringu koostamisel arvestatud. Detailplaneering vastab üldisemate planeeringutega määratud tingimustele.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on klindipealsel alal kaheksa üksikelamukrundi moodustamine ja avaliku kasutusega tervisespordiraja ning laskumisenõlvade asukoha määramine. 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.

Detailplaneering algatati „Viimsi valla ehitusmääruse“ (Ehitusmäärus) § 3 lõike 1 punkti 1 ja § 9 lõike 7 alusel Viimsi Vallavalitsuse 26.09.2008.a korraldusega nr 579 (kinnistu Tammiku) ja Viimsi Vallavalitsuse 31.10.2008.a korraldusega nr 678 (kinnistud Lubja IV ja Lubja V) ning võeti vastu Ehitusmääruse § 3 lõike 1 punkti 6 alusel Viimsi Vallavalitsuse 11.01.2013.a korraldusega nr 31, kuivõrd detailplaneering ei tee ettepanekut liigilt üldisemate planeeringute muutmiseks. Detailplaneering koostati koostöös planeeritava maa-ala kinnisasjade

omanikega, olemasolevate ja kavandatavate tehnotrasside valdajatega ning kooskõlastati Põhja Regionaalse Maanteeametiga, Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooniga, Maaametiga, Põhja-Eesti Päästkeskusega ja Terviseameti Põhja Talitusega. Detailplaneering oli avalikul väljapanekul vallamajas, perioodil 4.02.2013.a – 17.02.2013.a. Teated avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehtedes Viimsi Teataja (25.01.2013.a) ja Harju Elu (18.01.2013.a), lisaks avaldati informatsioon koos detailplaneeringuga valla veebilehel ning tähtkirjadega teavitati puudutatud isikuid. Detailplaneeringu koostamise korraldajaks ja tellijaks oli PlanS § 10 lõike 6¹ punkti 3 alusel kohalik omavalitsus – vallavalitsus.

Avalikul väljapanekul esitas naaberkinnisasja Lubja-Nurme volitatud esindaja detailplaneeringu kohta kirjaliku vastuväite (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 18.02.2013. a numbriga 10-10/334-1), milles asus seisukohale, et naaberkinnistu omanikke ei ole planeeringu menetluse piisavalt kaasatud, ning et tema esindatava kinnistu osale, mis Üldplaneeringuga on määratud ärimaaks, on kavandatud osa laskumisnõlvast, mis seab kinnistule ebaproportsionaalsed piirangud ning takistab omaniku ärihuvide realiseerimist. Detailplaneeringus korrigeeriti laskumisnõlva koridori, nii et see jääb ärimaast välja, ning vastuväite esitaja loobus kirjalikult oma vastuväitest (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 1.04.2013.a numbriga 10-10/334-2). Seega, kuivõrd detailplaneeringu menetluses ei jäänud lahendamata planeeringuvaidlust ja detailplaneering on koostatud vastavuses üldplaneeringuga, pole PlanS § 23 lõike 2 punkti 1 kohaselt maavanema järelevalve teostamine detailplaneeringu koostamise üle vajalik.

Detailplaneeringu menetlust kajastav dokumentatsioon, sealhulgas koopiad ajalehtedes ilmunud kuulutustest, tähtkirjad puudutatud isikutele, kirjavahetus vastuväiteid esitanud isikutega, haldusaktid ja kooskõlastused on köidetud detailplaneeringusse, mis asub Viimsi Vallavalitsuse arhiivis ja on huvilistele kättesaadav aadressil: Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, 74001.

Arvestades eeltoodud asjaolusid ja kaalutlusi ning aluseks võttes „Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse” § 22 lõike 1 punkti 33 ja „Planeerimisseaduse” § 24 lõike 3, Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Viimsi vallas Lubja külas kinnistute Tammiku, Lubja IV ja Lubja V detailplaneering (Viimsi Valla Arenduskeskuse OÜ projekt nr 23-08, 05-09), millega jagatakse kinnistud viieteistkümneks üksuseks: kaheksaks elamukrundiks, suurusega vahemikus 1500 m² - 3101 m², kaheks transpordimaa krundiks, kaheks kaitsehaljastuse maa ja kaheks loodusliku haljasmaa katastriüksuseks ning trafoalajaama maa katastriüksuseks, ja määratakse kruntide ehitusõiguseks kaheksa üksikelamu ja kuni kümne abihoone ehitamiseks, ehitusaluse pindalaga, sõltuvalt krundi suurusest, vahemikus 250 m² - 350 m² ja kõrgusega põhihoonel 8,5 meetrit, abihoonel 5,0 meetrit. Detailplaneeringuga määratakse lisaks avaliku kasutusega tervisespordiraja, kõnniteede, sõiduteede ja laskumisnõlvade asukohad.
2. Otsus avaldada ajalehes Viimsi Teataja ja Viimsi valla veebilehel.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
4. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

Priit Robas
Vallavolikogu esimees

