

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

30. jaanuar 2018 nr 9

Lubja külas, kinnistu Pärtlepõllu
detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule
väljapanekule esitamine

Käesoleva otsusega vastuvõetava detailplaneeringuga on hõlmatud Lubja külas asuv 92 700 m² suurune kinnistu Pärtlepõllu (89001:001:0388). Detailplaneering algatati 2006. aastal suuremale maa-alale, kaasa arvatud kinnistutele Kallaku ja Serva, kuid need pole kõnealuse detailplaneeringu koosseisu enam hõlmatud ning neid menetletakse eraldi. Ka Pärtlepõllu kinnistu oli detailplaneeringu algatamise hetkel suurem, kuid kinnistu väiksemale osale kehtestas vallavolikogu 21.06.2011 otsusega nr 42 detailplaneeringu, millega määrati ehitusõigus lasteaiale – see osa on tänaseks maakorralduslikult ellu viidud ja jagamise tulemusel moodustatud kinnistutele on määratud uued nimed: Pärtlepõllu tee 2 (89001:001:0385) ja Pärtleniidu (89001:001:0387).

Detailplaneering sisaldab üldisema planeeringu muutmise ettepanekut – detailplaneeringuga muudetakse Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve maatulundusmaast (põllumajandusmaast) väikeelamute maaks, lisaks sisaldab detailplaneering vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (Elamuehituse Teemaplaneering), osas, millega on sätestatud, et kõik elamud Viimsi vallas peavad asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal. Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt asuvad planeeritavad krundid rohevõrgustiku puhveralas, kus hoonestamine on lubatud vastavalt Elamuehituse Teemaplaneeringu tingimustele üksnes üldplaneeringuga elamumaaks kavandatud aladel, muudel juhtudel pole puhveralasse ehitusõigust võimaldavat maakasutust lubatud planeerida. Käesoleva otsusega vastuvõetava detailplaneeringuga tehakse ettepanek kõigi eelnimetatud üldplaneeringu muutmiseks.

Detailplaneeringuga moodustatakse 26 (kaksümmend kuus) üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krunti, 1 (üks) kultuuri- ja spordiasutuse maa kasutamise sihtotstarbega krunt vabaaja veetmiseks ning mängu- ja spordiväljaku rajamiseks koos teenindushoonega, 1 (üks) haljasala maa kasutamise sihtotstarbega krunt, mis jääb Mäealuse maastikukaitseala koosseisu ja 3 (kolm) tee- ja tänavamaa krunti.

Detailplaneering algatati Viimsi Vallavolikogu 10.10.2006 otsusega nr 92: „Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine: Lubja külas, maaüksustel Kallaku, Serva ja Pärtlepõllu“, sellest teavitati avalikkust ajalehe „Viimsi Teataja“ ja valla veebilehe vahendusel. Detailplaneeringu eskiislahendust ja lähteseisukohti tutvustati Viimsi vallamajas 25. jaanuaril 2011, millest teavitati avalikkust ajalehtedes „Harju Elu“ (14.01.2011) ja „Viimsi Teataja“ (14.01.2011), samuti avaldati teave valla veebilehel ning puudutatud isikutele edastati informatsioon kirjalikult. 30.09.2009 kirjaga nr 10-7/2898 paluti planeerimisseaduse § 17 lõike 3 punkti 2 alusel maavanemal määrata

detailplaneeringule teiste kohalike omavalitsuste või riigiasutustega kooskõlastamise vajadus, Harju maavanem ei pidanud 3.11.2009 kirjas nr 2.1-13/5527 vajalikuks täiendavaid kooskõlastusi määrata, kuid tegi ettepaneku kaaluda detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamise vajadust. Viimsi Vallavalitsuse 28.01.2011 korraldusega nr 58 algatati KSH koostamine, mis Keskkonnaministeeriumi, Sotsiaalministeeriumi ja Kultuuriministeeriumi arvamust arvestades, et KSH koostamine detailplaneeringule ei ole vajalik, tunnistati Viimsi Vallavalitsuse 8.10.2013 korraldusega nr 1144 kehtetuks.

Detailplaneering koostati koostöös kinnistu omanikega ja tehnovõrkude valdajatega ning kooskõlastati Terviseametiga, Keskkonnaametiga ja Päästeametiga. Detailplaneeringu kohaste teede, avaliku haljastuse ja ühiskondlike hoonete maa krundile (detailplaneeringu pos nr 11) kavandatud ehitiste rajamiseks ja teede aluse maa vallale tasuta üleandmiseks on Tallinna notar Priidu Pärna notaribüroos 7.06.2017 sõlmitud võlaõiguslik leping.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, planeerimisseaduse (redaktsiooni jõustumise kuupäev: 23.03.2014, redaktsiooni kehtivuse lõpp: 30.06.2015, avaldamismärge: RT I, 13.03.2014, 97) § 18 lõikest 1, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikest 1 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 3 ning arvestades, et detailplaneering vastab seadustele ja muudele õigusaktidele ning Viimsi valla ruumilise arengu eesmärkidele, samuti lähtudes vallavolikogu maa- ja planeerimiskomisjoni 24.01.2018 ning keskkonna- ja heakorrakomisjoni 23.01.2018 seisukohtadest, Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu ja esitada avalikule väljapanekule Viimsi vallas, Lubja külas, kinnistu Pärtlepõllu detailplaneering (Linnaruumi OÜ töö nr 2579/16, põhijoonise väljaprint 12.06.2017), millega tehakse ettepanek ca 10 hektari suurusel planeeringualal Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks maatulundusmaast (põllumajandusmaast) väikeelamute maaks, maa-ala jagamiseks ja 26 (kahekümne kuue) üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krundi (suurused vahemikus 1 500 m² kuni 2 103 m²), 1 (ühe) kultuuri- ja spordiasutuse maa kasutamise sihtotstarbega krundi, 1 (ühe) haljasala maa kasutamise sihtotstarbega krundi ja 3 (kolme) tee- ja tänavamaa krundi moodustamiseks ning üksikelamukrundi ehitusõiguse määramiseks ühe kahekorruselise üksikelamu (H = 8,5 meetrit) ja kahe abihoone (H = 4,0 meetrit) ehitamiseks. Põhihoonel on lubatud lisaks üks maa-alune korrus. Üksikelamukrundi suurim lubatud ehitusalune pindala on 300 m². Kultuuri- ja spordiasutuse maa krundile on lubatud ehitada lisaks mängu- ja spordiväljakutele üks 150 m² ehitusaluse pindalaga ühekorruseline teenindushoone, mille kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 4,0 meetrit.
2. Detailplaneeringu kohaste teede, avaliku haljastuse ja ühiskondlike hoonete maa krundile (detailplaneeringu pos nr 11) kavandatud ehitiste rajamiseks ja teede aluse maa vallale tasuta üleandmiseks on Tallinna notari Priidu Pärna notaribüroos 7.06.2017 sõlmitud võlaõiguslik leping, samuti on kokku lepitud detailplaneeringu elluviimisega kaasnevate kaudsete kulude hüvitamises – nn sotsiaalse taristu tasu, mille täpne suurus on seotud detailplaneeringuga kehtestatavate elamuühikute arvuga.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

4. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ain Pinnonen

Vallavolikogu aseesimees