

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

10. oktoober 2017 nr 69

Lubja külas, kinnistute Salumetsa III
(Põhja-Salumetsa) ja Salumetsa IV
detailplaneeringu kehtestamine

Planeeritav ala, suurusega 5,35 hektarit, paikneb Lubja külas Põhja-Eesti rannikumadalikul säilinud lavamaa aluspõhjajärgendikul (jäänuksaar), kus maapinna absoluutkõrgus ulatub 52,84 meetrini. Läänes on planeeringuala piiritletud kõrge põhja-lõunasuunalise klindiasanguga, maapinna suhteline kõrgus ulatub kohati 30 meetrini. Planeeritav ala piirneb kinnistutega Haabneeme klindiasang, Kangru 4, Paelille tee 1, Alajaama tee 13, Alajaama tee 11, Uus-Kangru, Paenurme tee 25, Ringi tee 15, Kaare tee 13, Alajaama tee 10, Paepanga H1, Paevälja tee L3, Aiandi põik L1 ja Panga. Planeeringuala läbivad põhja-lõuna suunaliselt 10 kV elektriõhuliinid ja 110 kV elektriliinid, maa-ala on kõrghaljastuseta niiduala, hoonestus puudub. Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad valdavalt maa-alad, mis Lubja klindiasangu piirkonna üldplaneeringuga (Üldplaneering) on kavandatud ridaelamumaaks, osadele Aiandi tee äärsetele kruntidele on vastav hoonestus ka juba rajatud. Lisaks asub planeeringuala vahetus naabruses veetöötusjaam ning Lubja 110/10 kV alajaam, ligikaudselt 100 meetri kaugusel lõunas paiknevad eelmise sajandi teisel poolel rajatud ja tänaseks renoveeritud tootmishooned. Planeeringuala lääneserva aga palistab Viimsi poolsaarel asuv klint, mis on oluline visuaalne suurvorm ning osa Eesti sümboliks olevast Põhja-Eesti pangast.

Detailplaneering on koostatud eesmärgiga, luua 5,35 hektari suurusele planeeringualale ruumiline terviklahendus, lähtudes valdavas osas Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvetest, arvestades sealjuures ümbritseva linnaruumi olemasolevaid ja kavandatavaid hoonestusmahtusid. Üldplaneeringu kohased maakasutuse juhtotstarbed planeeringualal on pereelamumaa, väiksemas osas kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa ning haljasala-, puhke- ja virgestus- ning kaitsehaljastuse maa, üksikelamukrundi vähim lubatud suurus on Üldplaneeringu kohaselt 1 500 m².

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik*, kuid sisaldab osaliselt vastuolu Üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe osas – ühe pereelamumaa krundi asemele on planeeritud ridaelamukrunt ning krundi ehitusõigus on määratud nelja sektsiooniga ridaelamu ehitamiseks. Sealjuures on ridaelamukrundi suurus 935 m² võrra väiksem üldplaneeringu teemaplaneeringu *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*. (Elamuehituse Teemaplaneering) peatükis 4.2 sätestatud krundi miinimumsuurusest, mis vastava arvutusmeetodika kohaselt peaks nelja sektsiooniga ridaelamu püstitamise korral olema vähemalt 3 000 m². Kuivõrd krundi planeeritav suurus on aga 2 065 m² ega vasta sellisena Elamuehituse Teemaplaneeringule, liigitub detailplaneering planeerimiseseaduse § 142 lõike 1 punkti 2 kohaselt üldplaneeringu põhilahendust muutvaks. Sellise planeeringu menetlusele kohaldub lisaks teistele menetluslikele iseärasustele ka maavanema järelevalve kohustus.

Üldplaneeringu muutmise põhjuseks on planeeritava kinnistu omanikuga sõlmitud kokkulepe, mille kohaselt nõustus kinnistu omanik andma Lubja klindiasangu

maastikukaitsealale jääva detailplaneeringu kohase 6 472 m² suuruse kaitsehaljastuse maa kasutamise sihtotstarbega krundi tasuta valla omandisse. Kokkuleppe kohaselt nõustus kinnistu tänane omanik nimetatud krundi vallale tasuta võõrandama, kui klindipoolse üksikelamukrundi asemele lubatakse planeerida ridaelamukrunt ning määrata krundi ehitusõigus sarnaselt naaberkinnistule kehtestatud detailplaneeringuga ühe nelja sektsiooniga ridaelamu ehitamiseks. Kaitsehaljastuse maa juhtotstarve on klindi äärsele alale määratud Üldplaneeringuga ja samal ajal on see planeeritud ka puhke- ja virgestusalaks, kuhu on tulevikus kavas rajada nii suvised kui ka talvised terviserajad, mis klindiastangu all olevate terviseradadega koos moodustavad kompaktsed terviku. Planeeritava kinnistul paikneb osa nimetatud tervikust, kuhu lisaks on detailplaneeringuga määratud ka asukoht laste mänguväljakutele. Kuivõrd terviserajad on mõeldud kasutamiseks mitte üksnes piirnevate maa-alade elanikele, vaid kõigile Viimsi elanikele, asus volikogu asja otsustamisel seisukohale, et asjas esineb ülekaalukas avalik huvi ja kaitsehaljastuse maa krundi tasuta vallale võõrandamine ja selle kaudu avaliku kasutuse tagamine rahva tervise-edendamise eesmärgil kaalub üle kolme täiendava eluasemekoha rajamisega kaasneva mõju, mis volikogu hinnangul ei ole ka keskkonda ebamõistlikult koormav. Siinjuures on oluline rõhutada, et Üldplaneeringu muutmise puhul pole ka tegu maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega, vaid jätkatakse sarnast maakasutust – ühe üksikelamu asemel ehitatakse üks nelja sektsiooniga ridaelamu, millega lisandub piirkonda kolm täiendavat eluasemekohta.

Detailplaneeringuga moodustatakse üheksateist üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krunti, üks ridaelamumaa krunt, üks kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, kontori- ja büroohoone maa krunt, üks kaitsehaljastuse maa krunt ja kaheksa tee ja tänavamaa krunti ning määratakse ehitusõigus üheksateist üksikelamu (2 korrust, kõrgusega kuni 8,5 meetrit), ühe ridaelamu (2 korrust, kõrgusega kuni 8,5 meetrit, 4 sektsiooni) ja ühe ärihoone ehitamiseks. Üksikelamukruntidele on lubatud püstitada lisaks üks kuni 5,0 meetri kõrgune abihoone, kruntide suurused on planeeritud vahemikus 1 500 m² kuni 2 845 m². Ärimaa krundi suurus on 4 546 m² ja sellele on lubatud ehitada kuni 1 850 m² ehitusaluse pindalaga kahekorruseline ärihoone, kus võib kuni 25 % kavandatava hoone suletud brutopinnast olla ka laopindu. Tootmistegevus pole ärihoones lubatud. Kaitsehaljastuse maa krundile on planeeritud avaliku kasutusega haljasala, millel hakkavad paiknema tervisespordirajad ja lastemänguväljakud.

Detailplaneering algatati Viimsi Vallavalitsuse 26.09.2008 korraldusega nr 583 üldplaneeringu elluviimiseks ning võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 7.10.2011 korraldusega nr 709, misjärel avalikustati. Avaliku väljapaneku käigus ei esitatud detailplaneeringu kohta kirjalikke ettepanekuid ega vastuväiteid ning detailplaneeringu saanuks seejärel kehtestada, kuid planeeringuala kinnistute eakad omanikud ei soovinud võtta endale planeeringu elluviimisega seonduvaid rahalisi kohustusi ning detailplaneering jäi kehtestamata. Kinnistud hiljem võõrandati ning uue omaniku soovil uuendati planeeringumenetlust.

Kuivõrd detailplaneeringu lahendust võrreldes varem avalikustatud lahendusega muudeti, sisaldas detailplaneering pärast muudatuste sisseviimist üldisema planeeringu muutmise ettepanekut, mistõttu jätkas menetlusotsuste vastuvõtmist Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 *Planeerimiseseaduse rakendamine Viimsi vallas* § 3 kohaselt vallavolikogu. Detailplaneeringu tehnoorkude lahenduse osa värskendati ning seda tehti koostöös tehnotrasside valdajatega ning detailplaneering kooskõlastati täiendavalt Päästeameti Põhja Päästkeskusega, kirjaliku seisukoha detailplaneeringule andis ka Terviseameti Põhja talitus. Harju maavanem teostas detailplaneeringu üle seadusekohast järelevalvet ning määras detailplaneeringule Keskkonnaametiga kooskõlastamise vajaduse. Keskkonnaamet kooskõlastas detailplaneeringu 04.05.2017 kirjaga nr 6-2/17/5091-2. Viimsi Vallavolikogu 14.03.2017 otsusega nr 17 jäeti eelhinnangu alusel ja Keskkonnaameti 22.02.2017 kirjas nr 6-5/17/2383-2 väljendatud nõustumuse alusel algatamata keskkonnamõju strateegiline

hindamine. Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavolikogu 9.05.2017 otsusega nr 27 ja perioodil 5.06.2017 kuni 7.07.2017 korraldati vallamajas detailplaneeringu tutvustamiseks avalik väljapanek. Avaliku väljapaneku jooksul oli detailplaneeringuga võimalik tutvuda ka valla veebilehel <http://www.viimsivald.ee/11021/>. Avalikust väljapanekust teavitati avalikkust ajalehtedes *Viimsi Teataja* (19.05.2017) ja *Harju Elu* (19.05.2017), puudutatud isikutele edastati teave vallavalitsuse 15.05.2017 kirjaga nr 10-10/2282.

Avalikul väljapanekul esitas planeeringuala naaberkinnisasja Panga omanik Silver Grupp OÜ juhatuse liige hr Raivo Touart vastuväite detailplaneeringule, millele vald andis 4.08.2017 kirjaga nr 10-10/3283-1 oma seisukohad. Avaliku väljapaneku tulemusi tutvustaval avalikul arutelul 21.08.2017, millest vald teavitas avalikkust ajalehtedes *Viimsi Teataja* (4.08.2017) ja *Harju Elu* (4.08.2017), osales vastuväite esitanud isiku esindaja. Arutelul selgitati mitmeid menetluslikke ja sisulisi asjaolusid ning lepiti kokku detailplaneeringu korrigeerimises, vastavalt vallavalitsuse 4.08.2017 vastuskirjas nr 10-10/3283-1 toodule – detailplaneeringust võeti välja varem kruntide pos nr 16 ja pos nr 17 vahelt kavandatud kergliiklustee, mis suundus kinnistuni Panga ja võis sellisena oma asukoha tõttu halvendada kinnistu Panga edasisi planeerimisvõimalusi. Samuti korrigeeriti osadel kruntidel lubatud ehitusala kaugust krundipiirist, lisati detailplaneeringu seletuskirja täiendav viide jäätmehoolduseeskirja täitmise kohustusele ja lisati koostöö vajadus naaberkinnisasja omanikuga, juhul, kui piire paigaldatakse kruntide ühisele piirile. Detailplaneeringu korrigeerimisega ei muudetud planeeringu põhilahendust, millega kaasneuks uue avalikustamise korraldamise vajadust. Detailplaneeringu korrigeerimise järgselt teatas hr Raivo Touart 30.08.2017 vallale saadetud e-kirjas, et nõustub detailplaneeringuga tingimusel, et Salumetsa III ja Salumetsa IV detailplaneeringu lahendusega ei kitsendata kehtiva üldplaneeringuga Panga kinnistule määratud hoonestusala ning hoonestustingimusi. Kuivõrd varasemas lahenduses ettenähtud jalgteed likvideeriti, ei kitsenda Salumetsa III ja Salumetsa IV detailplaneering mingil viisil naaberkinnisasja Panga edaspidist maakasutust ning detailplaneeringu koostamine kinnistul Panga on vastavalt kehtivale Lubja klindiastringu piirkonna üldplaneeringule käesoleva otsusega kehtestatavast Salumetsa III ja Salumetsa IV detailplaneeringust sõltumatult võimalik.

Kuivõrd tegu on üldplaneeringu põhilahendust osaliselt muutva detailplaneeringuga, palus vald Harju maavanemal 7.09.2017 kirjaga nr 10-10/4398 planeerimisseaduse § 23 lõike 3 punkti 3 kohaselt anda nõusolek liigilt üldisemate planeeringute muutmiseks ja heakskiit detailplaneeringu kehtestamiseks – detailplaneeringuga tehakse ettepanek *Lubja klindiastringu piirkonna üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*. muutmiseks. Harju Maavanem andis 11.09.2017 kirjaga nr 6-7/2367 heakskiidu detailplaneeringu kehtestamiseks. Kõik menetluskirjandused, s.h kooskõlastused ja kirjavahetus on lisatud detailplaneeringu koitesse, mis on huvilistele kättesaadav valla arhiivis (Nelgi tee 1, Viimsi alevik).

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) § 24 lõikest 3, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikest 1 ja arvestades, et detailplaneering vastab seadustele ning muudele õigusaktidele ning valla ruumilise arengu eesmärkidele, samuti lähtudes vallavolikogu maa- ja planeerimiskomisjoni ning keskkonna- ja heakorralduskomisjoni seisukohtadest, Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Viimsi vallas, Lubja külas, kinnistute Salumetsa III (Põhja-Salumetsa) ja Salumetsa IV detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ projekt nr 06-09), millega tehakse

ettepanek Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe osaliseks muutmiseks pereelamumaast ridaelamumaaks, üldplaneeringu teemaplaneeringu *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*. peatüki 4.2 osaliseks muutmiseks ridaelamukrundi suuruse määramisel nõutava 3 000 m² asemel 2 065 m². Detailplaneeringuga moodustatakse 19 (üheksateist) üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krunti, 1 (üks) ridaelamumaa krunt, 1 (üks) kaubandus-, tootlustus-, teenindus-, kontori- ja büroohoone maa krunt, 1 (üks) kaitsehaljastuse maa krunt ja 8 (kaheksa) tee ja tänavamaa krunti ning määratakse ehitusõigus 19 (üheksateist) üksikelamu (2 korrust, kõrgusega kuni 8,5 meetrit), 1 (ühe) ridaelamu (2 korrust, kõrgusega kuni 8,5 meetrit, 4 sektsiooni) ja 1 (ühe) ärihoone ehitamiseks. Üksikelamukruntidele on lubatud püstitada lisaks üks kuni 5,0 meetri kõrgune abihoone, kruntide suurused on planeeritud vahemikus 1 500 m² kuni 2 845 m², suurim lubatud ehitusalune pindala on 250 m², ridaelamul 640 m². Ärimaa krundi suurus on 4 546 m² ja sellele on lubatud ehitada kuni 1 850 m² ehitusaluse pindalaga kahekorruseline ärihoone, kus võib kuni 25% kavandatava hoone suletud brutopinnast olla ka laopindu. Lisaks on detailplaneeringuga moodustatud üks kaitsehaljastuse maa krunt, kuhu on planeeritud avaliku kasutusega haljasala, millel hakkavad paiknema tervisespordirajad ja lastemänguväljakud.

2. Vastavalt Tallinna notari Priidu Pärna notaribüroos 10.04.2017 sõlmitud võlaõiguslikule lepingule (registreeritud notari ametitegevuse raamatus numbri all 1347) kohustuvad detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikud omal kulul välja ehitama ja vallale tasuta üle andma avalikult kasutatavad teed (s.h tänavavalgustuse, sademevee ärajuhtimissüsteemi rajatised ning tee juurde kuuluva projektikohase haljastuse) ning detailplaneeringu kohase kaitsehaljastuse maa krundi, ühe aasta jooksul arvates detailplaneeringu kehtestamisest kui planeeringus on täidetud tingimus kaldapealse ridaelamu osas nelja boksi ehitusõiguse saamiseks.
3. Otsus jõustub teatavastegemisest.
4. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mari-Ann Kelam

Vallavolikogu esimees