

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

9. mai 2017 nr 27 nr

Lubja külas, kinnistute Salumetsa III ja Salumetsa IV detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine

Planeeritav ala, suurusega 5,35 hektarit, paikneb Lubja külas Põhja-Eesti rannikumadalikul säilinud lavamaa aluspõhjakõrgendikul (jäänuksaar), kus maapinna absoluutkõrgus ulatub 52,84 meetrini. Läänes on planeeringuala piiritletud kõrge põhja-lõunasuunalise klindias tanguga, maapinna suhteline kõrgus ulatub kohati 30 meetrini. Planeeritav ala piirneb kinnistutega Haabneeme klindias tang, 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.

Planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbed kehtiva Lubja küla klindias tangu üldplaneeringu kohaselt on pereelamumaa, väiksemas osas kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa ning haljasala-, puhke- ja virgestus- ning kaitsehaljastuse maa. Üksikelamukrundi vähim lubatud suurus planeeringualal on üldplaneeringu kohaselt 1 500 m². Valdavalt lähtub detailplaneeringu lahendus üldplaneeringust, kuid vastuolu üldplaneeringuga esineb ühe ridaelamukrundi planeerimisel üldplaneeringu kohasele üksikelamumumale. Samuti seisneb vastuolu lubatud ehitusala määramisel 2,5 meetrit naaberkrundi piirile lähemale, kui üldplaneeringu teemaplaneeringuga *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*. nõutud (7,5 meetrit). Lisaks on planeeritava ridaelamukrundi suurus 2 065 m², mis on väiksem kui neljasektsioonilise ridaelamu jaoks vajalik miinimum – teemaplaneeringu punkti 4.2 kohaselt peaks sellise ehitusõiguse määramisel olema krundi suurus vähemalt 3 000 m². Kuivõrd planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punkti 2 kohaselt loetakse kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmiseks veel ka krundi minimaalsuuruse vähendamist, on antud juhtumil tegu üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, mis detailplaneeringu algatamise hetkel ei olnud teada. Üldplaneeringu muutmise põhjuseks on menetluse käigus planeeritava kinnistu uue omanikuga sõlmitud kokkulepe, mille kohaselt nõustub kinnistu omanik andma Lubja klindias tangu maastikukaitsealale jääva detailplaneeringu kohase 6 472 m² suuruse kaitsehaljastuse maa kasutamise sihtotstarbega krundi tasuta valla omandisse.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule *Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik*.

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 ehitusõiguse üheksateist üksikelamu (2 korrust, kõrgusega kuni 8,5 meetrit),

ühe ridaelamu (2 korrust, kõrgusega kuni 8,5 meetrit, 4 sektsiooni) ja ühe ärihoone ehitamiseks. Üksikelumukruntidele 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 oleks võinud seejärel kehtestada, kuid planeeringuala kinnistute omanikud ei soovinud oma kõrge vanuse tõttu võtta endale planeeringu elluviimisega seonduvaid rahalisi kohustusi ning detailplaneering jäi kehtestamata. Kinnistud hiljem võõrandati ning uus omanik soovib menetlust jätkata, kuivõrd aga detailplaneeringu avalikust väljapanekust on möödunud hulk aastaid ning planeeringu lahendust on võrreldes varem avalikustatud lahendusega ka muudetud, tuleb detailplaneering uuesti vastu võtta ning avalikustada.

Pärast ülalnimetatud muudatuste sisseviimist sisaldab detailplaneering üldisema planeeringu muutmise ettepanekut, mistõttu kuulub menetlusotsuste vastuvõtmine Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 *Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas* § 3 kohaselt edaspidi vallavolikogu pädevusse.

Detailplaneeringu tehnoõrkude lahenduse osa värskendati ning seda tehti koostöös tehnotrasside valdajatega ning detailplaneering kooskõlastati uuesti Päästeameti Põhja Päästkeskusega, kirjaliku seisukoha detailplaneeringule andis ka Terviseameti Põhja talitus. Harju maavanem teostas detailplaneeringu üle seaduse kohast 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.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, planeerimisseaduse (redaktsiooni jõustumise kp: 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 ning keskkonna- ja heakorralduskomisjoni seisukohtadest, Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu ja korraldada avalik väljapanek Viimsi vallas, Lubja külas, kinnistute Salumetsa III ja Salumetsa IV detailplaneeringule (Viimsi Haldus OÜ projekt nr 06-09), millega tehakse ettepanek Lubja küla klindiastrangu piirkonna üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks pereelamumaast osaliselt ridaelamumaaks, üldplaneeringu teemaplaneeringu *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*. peatüki 4.1.1 muutmiseks ridaelamukrundi (pos nr P8) lubatud ehitusala määramiseks 7,5 meetri asemel 5,0 meetri kaugusele naaberkrundi piirist, ning

teemaplaneeringu 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-, toitlustus-, 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. Ärimaa krundi suurus on 4 546 m² ja sellele on lubatud ehitada kuni 1 850 m² ehitusaluse pindalaga kahekorruline 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/

Toomas Tõniste

Vallavolikogu esimees