

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

24. märts 2021 nr 136

Lubja külas, Kõrgemaa kinnistu
detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule
väljapanekule esitamine

Detailplaneeringu menetlus

Avalduse detailplaneeringu koostamise algatamiseks esitas Kõrgemaa kinnistu omanik (16.05.2019, registreeritud valla dokumendiregistris nr 10-10/2077). Lubja külas, Kõrgemaa kinnistu detailplaneeringu koostamine algatati Viimsi Vallavalitsuse 27.05.2020 korraldusega nr 317.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (19.06.2020) ja „Harju Elu“ (19.06.2020) ning veebilehel „Ametlikud teadaanded“, puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 8.06.2020 kirjaga nr 10-10/3226.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasja omanikuga, planeeringuala naaberkinnistute omanikega ja tehnoorkude valdajatega.

Päästeameti Põhja Päästkeskus kooskõlastas lahenduse (10.12.2020, nr 7.2-3.110832-2).

Detailplaneeringule teostati järgnev uuring: Geodeesia 24 OÜ poolt koostatud maa-ala plaan tehnoorkudega (16.02.2020 töö nr 3632-20).

25.05.2020 sõlmiti huvitatud isiku ja vallavalitsuse vahel kokkulepe (registreeritud valla dokumendiregistris nr 2-10.1/286), milles lepitati kokku Kõrgemaa kinnistu omaniku kohustuses enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmida vallaga notariaalne isikliku kasutusõiguse seadmise leping, mille sisuks on tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse seadmine avalikult kasutatava kergliiklustee ja sellega seotud rajatiste ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks, teenindamiseks, hooldamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimis eks, samuti kohustuses sõlmida valla kasuks Kõrgemaa kinnistule tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus olemasoleva sademeveekraavi hooldamiseks ja korrashoiuks.

Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb sõlmida vastav notariaalne leping kokkuleppest tulenevate notariaalset vormi nõudvate toimingute teostamiseks.

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Detailplaneeringu alasse kuulub Lubja külas asuv Kõrgemaa kinnistu (katastritunnus 89001:010:1792, suurus 10290 m², maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa). Kinnistu külgneb Paenurme teega ning praegusel hetkel oleks planeeritav üksikelamu koos vastasasuva Paenurme tee 36 elamuga tänava elumajade rivi lõpetuseks. Perspektiivis väikeelamuala lähtuvalt Lubja klindiastringu üldplaneeringust jätkub.

Üldplaneering näeb ette ka Paenurme teed ja Aiandi teed ühendava kergliiklustee, mis läbib Kõrgemaa kinnistut lääneservas. Detailplaneeringus nähakse ette servituudivajadus 4 m ulatuses kergliiklustee tarbeks ja sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist notariaalne isikliku kasutusõiguse seadmise leping nii tulevikus tee ehitamiseks kui ka kinnistut läbiva sademeveekraavi hooldamiseks. Kõrgemaa kinnistu on valdavas ulatuses kõrghaljastatud. Kinnistul on 7 väikest ehitist (kämpingumajakesed ja kuivkäimla).

Detailplaneeringuga jagatakse kinnistu kolmeks: moodustatakse üksikelamumaa krunt (1807 m²), loodusliku maa krunt (7990 m²) ja muu loodusliku maa krunt (493 m²). Viimane liidetakse perspektiivis naaberkinnistuga Kõrgemäe põld 7.

Üksikelamumaa krundile antakse ehitusõigus ühe elamu (kõrgus kuni 8,5 m) ja kuni kahe abihoone (kõrgus kuni 5 m) ehitamiseks ehitisealuse pinnaga kokku kuni 360 m². Loodusliku maa krundil võivad säilida olemasolevad majakesed, täiendavat ehitusõigust detailplaneeringuga ei anta.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Detailplaneering vastab Lubja klindiasangu üldplaneeringule, mille kohaselt on kinnistule planeeritavad krundi kasutamise sihtotstarbed haljasala maa ja üksikelamu maa (üldplaneeringus kui pereelamumaa), katastriüksuste sihtotstarvete liikide kohaselt vastavalt maatulundusmaa ja elamumaa. Lubatud üksikelamukrundi miinimumsuuruseks on 1500 m², korruselisus kuni kaks korrust ja detailplaneeringus nende lubatud suurustega arvestatakse.

Üldplaneeringus on pereelamumaa ette nähtud jätkuma kohe naaberkinnistu Paenurme tee 43 kõrval (üks elamumaa krunt), kuid huvitatud isiku soov on planeerida elamumaa veidi kaugemale, loode suunas, põhjendades seda paremas seisus kõrghaljastusega Paenurme tee 43 vahetus naabruses ja halvemas seisus puudega kinnistu põhjapoolses osas. Kuna Lubja klindiasangu üldplaneering väikeelamumaa krundi antud asukohas ette näeb ning soovitatavast asukohast üle tee asub ka juba elamu, siis on vastuvõetav detailplaneering üldplaneeringuga kooskõlas.

Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, mille kohaselt ala valla rohevõrgustiku koosseisu ei kuulu. Vahetult planeeringualast põhjas asub Lubja klindiasangu maastikukaitseala, samuti on nimetatud teemaplaneeringus Paenurme tee tähistatud kui vaatelise tähtsusega ilus teelõik.

Vastuvõetava detailplaneeringu elluviimisel ehitatakse Paenurme tee äärde elumaja, mis koos vastasasuva elamuga praegusel hetkel lõpetavad Paenurme tee äärse hoonestuse. Planeeritava hoone asukoht on loogiline ja hoone sulandub juba väljakujunenud keskkonda.

Detailplaneering lähtub valla arengu eesmärkidest ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringuga kavandatud.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 134, Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktist 2 ning arvestades, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele:

1. Võtta vastu Viimsi vallas, Lubja külas, kinnistu Kõrgemaa detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ, töö nr 07-20) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Illar Lemetti
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Helen Rives
vallasekretär