



## VIIMSI VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Viimsi

7. september 2022 nr 342

Lubja külas, kinnistu Lubja tee 36  
detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule  
väljapanekule esitamine

#### Detailplaneeringu menetlus

Kinnistu Lubja tee 36 (89001:010:2902) detailplaneering algatati kinnistu omaniku volitatud isiku Positiivne Pinnavorm OÜ 8.09.2020 avalduse alusel Viimsi Vallavalitsuse 31.03.2021 korraldusega nr 146.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmiti 3.03.2021 leping detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks (registreeritud valla majanduslepingute registris 19.03.2021 numbriga 2-10.1/189) ja 16.03.2021 kokkulepe detailplaneeringu tehnilise koostamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks (registreeritud valla majanduslepingute registris 19.03.2021 numbriga 2-10.1/190).

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (23.04.2021) ja „Harju Elu“ (23.04.2021), kaasatud isikuid teavitati vallavalitsuse 12.04.2021 kirjaga nr 10-10/1993.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasja omanikuga, naaberkinnisasjade omanikega ja tehnovõrkude valdajatega (Imatra Elekter AS ja Viimsi Vesi AS, valla ehitus- ja kommunaalosakond), detailplaneering kooskõlastati Päästeametiga (20.07.2022 digiallkiri).

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgmised uuringud: „Geodeetilise uurimistöo aruanne“, Radiaan OÜ töö nr 414G20, 18.11.2020 (koostas Andres Erit); „Haljastuse inventeerimise aruanne“, Keskkonnabüroo Grün-E osaühing, töö nr 210421-3 (dendroloog Hanna-Liina Pärnik-Pernik).

#### Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandata

Planeeritava ala suurus on 3 425 m<sup>2</sup> ja see hõlmab elamumaa sihtotstarbega hoonestatud katastriüksust Lubja tee 36 (89001:010:2902), kõrghaljastust esineb planeeringualal vähe, krundil kasvavad üksikud puud.

Planeeringuala asub Lubja küla keskosas ning piirneb kolmest küljest teedega (põhjas Matka tee, lõunas Kristlepa tee ja läänes Lubja tee), idas külgneb hoonestatud elamukrundiga Arunurme tee 11 (89001:010:2903). Planeeringualast loodes asub klint. Olemasolev juurdepääs

planeeringualale on Lubja teelt, kuid detailplaneeringuga suletakse see autoliiklusele ning mõlemale elamukrundile planeeritakse uus juurdepääs Kristlepa tee kaudu.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik võtab endale lepingu kohaselt kohustuse ehitada omal kulul detailplaneeringu kohase juurdepääsutee mõlemale detailplaneeringuga moodustatavale elamukrundile (algusega Kristlepa tee ja Karjakella tee ristumiskohast) ja tagama olemasoleva mahasõidu sulgemise Lubja teelt.

Samuti kohustub huvitatud isik pärast detailplaneeringu kehtestamist renoveerima vastavalt Valla poolt väljastatud tehnilistele tingimustele planeeringulahendusega ettenähtud sõidutee, teerajatised (teeäärne haljastus, mahasõidud, drenaaž) ning võtma endale kohustuse anda detailplaneeringuga moodustatav transpordimaa krunt, detailplaneeringu järgse pindalaga 55 m<sup>2</sup>, pärast krundi moodustamist tasuta üle Valla omandisse.

Detailplaneeringuga jagatakse planeeringuala kinnistu kolmeks krundiks ning moodustatakse kaks üksikelamukrunti (EP) ja üks teemaa krunt (LT). Üksikelamukruntide suurused on 1 869 m<sup>2</sup> (pos 1) ja 1 501 m<sup>2</sup> (pos 2), detailplaneeringuga määratakse kruntide ehitusõigus ühe põhihoone (üksikelamu) ja ühe kuni nelja abihoone ehitamiseks. Põhihoone on lubatud ehitada kahe maapealse korrusega, suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest on 8,5 meetrit, abihooned on ühe maapealse korrusega, suurima lubatud kõrgusega 4,0 meetrit. Suurim lubatud ehitisealune pind on 373 m<sup>2</sup> (pos 1) ja 300 m<sup>2</sup> (pos 2), mõlemal krundil on põhihoonele lubatud ehitada ka üks maa-alune korrus.

Põhihoone hoonestusala kaugus naaberkruntide poolsest piirist on 7,5 meetrit, abihooned võivad krundil paikneda 4,0 meetri kaugusel naaberkrundi piirist, abihoonetele on määratud eraldi hoonestusala.

Detailplaneeringus on analüüsitud planeeringuala lähiümbruse ehituslikke ja funktsionaalseid seoseid ja keskkonnatingimusi ning selle alusel määratud hoonete põhilised arhitektuurinõuded, eelistatavad viimistlusmaterjalid ja tonaalsus. Lisaks on määratud nõuded piirete ehitamiseks.

Detailplaneeringuga on lahendatud kruntidele juurdepääsud ning liikluskorralduse põhimõtted, määratud on tehnovõrkude põhimõttelised asukohad, haljastuse, heakorrastuse ja vertikaalplaneerimise põhimõtted, keskkonnakaitse abinõud, tuleohutusnõuded, kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja nõuded ehitusprojekti koostamiseks. Samuti on määratud servituutide vajadus ja nende asukohad.

#### Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Detailplaneering on üldplaneeringu kohane, Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punkti 2 kohaselt kuulub üldplaneeringule vastava detailplaneeringu menetlus vallavalitsuse pädevusse.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu<sup>1</sup> kohaselt asub planeeritav ala väikeelamute maa (EV) juhtotstarbega alal – detailplaneeringuga planeeritakse kaks üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krunti ning juurdepääsuks kruntidele moodustatakse üks teemaa krunt.

---

<sup>1</sup> Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1): [https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi\\_YP\\_2012\\_Kataster.pdf](https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi_YP_2012_Kataster.pdf)

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“<sup>2</sup>, mille kohaselt peavad kõik elamud Viimsi vallas asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal. Samuti on teemaplaneeringu kohaselt üksikelumukrundi vähim lubatud suurus planeeringuala asukohas 1 500 m<sup>2</sup>, millega detailplaneering arvestab (moodustatavate üksikelumukruntide suurused on 1 869 m<sup>2</sup> ja 1 501 m<sup>2</sup>). Lisaks on detailplaneeringus arvestatud teiste teemaplaneeringust tulenevate nõuetega, sh elamute suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest on 8,5 meetrit, hoonestusala kaugus põhihoonetel naaberkrundi poolsest piirist on 7,5 meetrit, piirde suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit jm.

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik“<sup>3</sup>. Teemaplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala rohevõrgustiku puhveralas, kus on elamu ehitamine lubatud, kui üldplaneeringuga on vastav maakasutuse juhtotstarve ette nähtud – detailplaneeringu ala asub üldplaneeringu kohasel väikeelamute maa juhtotstarbega alal.

Detailplaneering lähtub valla arengueesmärkidest ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringut. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud liigilt üldisemate planeeringutega, samuti on täidetud planeerimisseadusega detailplaneeringu menetlusele kehtestatud nõuded. Detailplaneering on koostatud vastavat pädevust omava isiku poolt ja on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega, planeeringu koostamisel on tehtud koostööd olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajatega, planeeritava kinnisasja omanikega ja naaberkinnisasjade omanikega. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 134 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktist 2:

1. Võtta vastu Lubja külas, kinnistu Lubja tee 36 detailplaneering (Positiivne Pinnavorm OÜ töö nr 2008, põhijoonise kuupäev 07.06.2022) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek. Detailplaneeringuga moodustatakse kaks üksikelumukrunti, suurustega 1 869 m<sup>2</sup> ja 1 501 m<sup>2</sup>. Elamukruntidele määratakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe kuni nelja abihoone ehitamiseks. Elamute maapealsete korruste arv on kaks (suurim lubatud kõrgus 8,5 meetrit), abihoonetel üks (suurim lubatud kõrgus 4,0 meetrit), põhihoonetele on lubatud ehitada ka üks maa-alune korrus. Suurim lubatud ehitisealune pind on krundil (pos 1) 373 m<sup>2</sup>, krundil (pos 2) 300 m<sup>2</sup>. Hoonestusala kaugus põhihoonetel naaberkrundi poolsest piirist on 7,5 meetrit.

2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Leevi Laever  
vallasekretär

<sup>2</sup> Üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32):

[https://www.viimsivald.ee/public/ww\\_vana/Teemaplan\\_Seletuskiri.pdf](https://www.viimsivald.ee/public/ww_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf)

<sup>3</sup> Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22)

[https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi\\_RV\\_VM\\_tp\\_kehtestamisele.JPG](https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi_RV_VM_tp_kehtestamisele.JPG)