

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

10. detsember 2019 nr 66

Lubja külas, kinnistute Allika, Randvere tee
L6 ja Randvere tee 28 detailplaneeringu
kehtestamine

Käesoleva otsusega kehtestatav detailplaneering hõlmab kinnistuid Allika (89001:001:0728), Randvere tee L6 (89001:001:0729) ja Randvere tee 28 (89001:010:3705). Planeeringuala suurus on 6,1 hektarit ja see asub Lubja klindiastringu ja Randvere tee vahelisel maa-alal, Tammepõllu tee ristumiskohal. Planeeringuala on kaetud kõrghaljastusega ja on valdavalt hoonestuseta, üksnes planeeringuala idaosas paiknevad endise NSV Liidu Mere-Sõjalaevastiku Viimsi kütusebaasi amortiseerunud mahutid, tuletõrjeveehoidla ning pumbamaja, mis kõik on kasutusest väljas. Planeeringualal asub ka kohalikul tasandil kaitstav Haabneeme-klindiastringu maastikukaitseala, mille eesmärk vastavalt kaitse-eeskirjadele on kaitsta elupaigatüüpi, mida nõukogu direktiiv 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta nimetab I lisas, selleks on *Tilio-Acerion*-kooslustega nõlvade, rusukallete ja jäärakute metsad (9180). Lisaks asub planeeringuala idaosas III kategooria kaitsealuse taimeliigi – karulaugu (*Allium ursinum*, keskkonnaregistri kood KLO9340076) – leiukoht. Teiseks kaitseala moodustamise eesmärgiks oli kaitsta piirkonna olulist maastikuelementi – klindiastringut.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve detailplaneeringuga hõlmataval maa-alal on valdavalt metsamajandusmaa (MM), osaliselt on aga reserveeritud väikeelamute jaoks (EVR). Detailplaneeringuga on tehtud ettepanek üldplaneeringu kohaste maakasutuse juhtotstarvete muutmiseks perspektiivsest väikeelamute maast üldkasutatavate hoonete jaoks (A) ja metsamajandusmaast üldmaaks (puhkeotstarbeliseks jaoks – AP) ning osaliselt üldkasutatavate hoonete jaoks (A). Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“, teemaplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala osaliselt reserveeritud rohevõrgustiku koridori alal, mis ühtlasi jääb kohalikul tasandil kaitstava loodusobjekti kaitsealale ja miljööväärtuslikule alale nr 5 „Klindiastringu“. Detailplaneeringu koostamisel on kõigi eelnimetatud objektidega arvestatud.

Üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamise avalik huvi seisneb eesmärgis ehitada koolihoone piirkonda, mis on juba selleks ettevalmistatud ja valdavalt haridusasutustega hoonestatud. Huviharidust pakkuvad tänased õppeasutused (muusikakool, kunstikool, huvikeskus) asuvad laialipillutatult valla erinevates asumites ja mõnel juhul ka rendipinnal eramajas. Vallavolikogu on asunud seisukohale, et otstarbekas oleks koondada valla huvikoolide tegevus piirkonda, kus juba toimub valdav osa õppetegevusest ja lisaks ühises hoones tegutsevana tekib ühisest ruumikasutusest ka loominguline sünergia, mis annab lisaväärtust õpilaste kultuurialaste teadmiste täiendamisele ja maailmapildi avardumisele laiemalt. Koolihoonesse on muuhulgas kavas ehitada ka hea akustikaga kontserdisaal, mis vallas tänasel päeval puudub ja mida tulevikus saab kasutada ühtviisi kontsertide kui ka Viimsis väga heal tasemel tegutsevate teatritruppide etenduste läbiviimiseks. Alternatiivina üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe kehtival kujul realiseerumisel oleks planeeringuala hoonestatavale osale lubatud ehitada üksikelamud, mis

aga on ruumilisest seisukohast täiesti sobimatu, kuivõrd klindialune maa-ala, mis üldplaneeringu kehtestamise ajal reserveeriti valdavalt väikeelamute- ja korterelamute maaks, on ülejäänud osas juba ümber planeeritud ja kasutusse võetud ühiskondlike hoonete maana.

Detailplaneeringuga moodustatakse kaks krunti: üks haridus- ja lasteasutuse maa (50%) ning puhke- ja spordirajatise maa (50%) krunt (pos 1) ja üks puhke- ja spordirajatise maa (95%) ning haridus- ja lasteasutuse maa (5%) krunt (pos 2). Krundile pos 1 määratakse ehitusõigus huvikooli ehitamiseks ning krundile pos 2 määratakse ehitusõigus endiste militaarobjektide ümberehitamiseks olemasolevas mahus kunsti-, kultuuri-, spordi- ja vaba aja veetmiseks mõeldud hooneteks. Lisaks määratakse detailplaneeringuga ehitusõigus Karulaugu tervisespordiraja pikendamiseks, kõnniteede ehitamiseks (täpsustatakse ehitusprojektiga) ja endise tuletõrjevõhoidla rekonstrueerimiseks. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus koolihoonele lähtub arhitektuurikonkursi võidutööst, mille võitis Kavakava Arhitektuuribüroo töö „Robin“. Planeeritava koolihoone krundi ehitisealune pind on 4 500 m² (koolihoone suletud brutopind 12 000 m² ja kinnistul asuvatel muudel objektidel – tuletõrjevõhoidla, mahuti ja pumbamaja – 60 m²), hoone maapealsete korruste suurim lubatud arv on 4 (neli), kuid koolihoone on põhimahus siiski kahekorruseline, 4-korruseline hooneplokk asub hoone keskosas. Detailplaneeringuga on lubatud ka 1 (üks) maa-alune korrus. Koolihoone suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 31,0 meetrit. Krundil pos 2 on lubatud olemasolevate mahutite rekonstrueerimine, suurim lubatud ehitisealune pind on 1 200 m², suurim lubatud korruste arv on 3 (kolm).

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgmised uuringud: Geodeetilised uurimistööd (Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ 29.10.2018, töö nr TT5021); Geotehniline uuring I ja II etapp (IPT Projektijuhtimine OÜ 17.august 2018, töö nr 18-04-1420/1); Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne (PML Balti OÜ 26.06.2018); Allika kinnistu taimkatte ülevaade (OÜ Aktiniidia töö 44/18); Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine (Akukon OY, töö nr 190785-1, 14.6.2019).

Kuivõrd detailplaneering sisaldab liigilt üldisema planeeringu muutmise ettepanekut, kuulub detailplaneeringu seadusekohaste menetlusotsuste vastuvõtmine Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimiseseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 kohaselt vallavolikogu pädevusse. Detailplaneering algatati Viimsi Vallavolikogu 15.05.2018 otsusega nr 37, sama otsusega jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Otsusest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (18.05.2018) ja „Harju Elu“ (6.07.2018) ja Ametlikud Teadaanded (18.05.2018 – detailplaneeringu algatamine; 21.05.2018 – KSH algatamata jätmine), puudutatud isikutele edastati teave vallavalitsuse 31.07.2018 kirjaga nr 10-10/4113. Detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamiseks korraldati perioodil 28.01.2019 kuni 26.02.2019 avalik väljapanek, sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (11.01.2019) ja „Harju Elu“ (11.01.2019), puudutatud isikutele edastati teave vallavalitsuse 9.01.2019 kirjaga nr 10-10/134. Eskiislahenduse avaliku väljapaneku tulemusti tutvustav avalik arutelu korraldati vallamajas 1.04.2019, sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (22.03.2019) ja „Harju Elu“ (22.03.2019), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 15.03.2019 kirjaga nr 10-10/1068.

Detailplaneering koostati koostöös tehnovõrkude valdajatega ning kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästkeskusega, Keskkonnaametiga ja Maanteeametiga. Terviseamet 7.06.2019 kirjaga nr 9.3-1/19/2789-3 peatas detailplaneeringu kooskõlastamise menetluse kuni mürauuringu esitamiseni. Mürauuringu esitamise järgselt jättis 28.06.2019 kirjaga nr 9.3-1/19/2789-5 detailplaneeringu kooskõlastamata, põhjendades seda asjaoluga, et mürauuringu kohaselt ületavad liiklusest tulenevad müratasemed planeeringualal Haabneeme kooli pooltel küljel KeM määruses nr 71 lisas 1 II kategooria alale kehtestatud liikluse müra piirväärtuseid. Vallavalitsus ei nõustunud ameti kirjas toodud seisukohtadega ning selgitas oma vastuskirjas, et mürauuringust nähtuvalt on müra normtasemed hoone sihtotstarbeliseks kasutamiseks täidetud. Hoone Randvere tee poolses osas, kuhu on kavandatud hoonesse sissepääs, ei ole

planeeritud puhkealaid, ega muid vaikust nõudvaid ruume, ning et hoone nimetatud osasse on kavandatud ka näiteks kontserdisaal, kus ehituslike võtetega tagatakse heliisolatsiooninõuded, mis vastavad Eesti standardile EVS 824:2003. Randvere tee poolsele küljele välisalal, kus müratase on kohati kuni 65 dB, ulatuvad 60-65 dB müraindikaatori samatugevustsoonid ning valdavas osas on see siiski kuni 60 dB. Sisehoovis, kuhu on planeeritud õue õppealad ja muud müratundlikud alad on müratasemed koguni madalamad, jäädes vahemikku 45-49...50-54 dB. Eelnevat selgitanud, palus vald uuesti Terviseametit detailplaneeringu koostamata. Amet teatas 22.08.2019 vastuskirjas nr 9.3-1/19/2789-7, et jääb oma eelmises kirjas väljendatud seisukohtade juurde, ega koostamata detailplaneeringut, sest müraürituste kohaselt ei vasta detailplaneeringu alal Haabneeme kooli poolsele hoone küljel liiklusest tulenevad müratasemed päevasel ajal KeM määruses nr 71 kehtestatud II kategooria liikluse müra piirväärtustele, mis on 60 dB, kuid Randvere tee poolsele küljele on see kohati kuni 65 dB. Terviseamet viitas ka oma kirjas võimalusele rajada müratundliku ala väliterritooriumil müratasemete vastavusse viimiseks müraallika ja müratundliku ala vahele müratõkkesein.

Vald jättis Terviseameti ülalviidatud seisukohad arvestamata, ega esitanud detailplaneeringut PlanS § 133 lõike 3 alusel enam neljandat korda koostamiseks ning jätkas planeeringumenetlusega, kuivõrd valla hinnangul puudusid koostamata jätmiseks ratsionaalsed ning sisulised põhjendused. Planeeritav kinnistu piirneb suure liikluskõrgusega teega, mistõttu ongi loomulik, et teega vahetult külgneval krundi osal on müratasemed tavapärasest kõrgemad, kuid asjas on oluline, et viidatud krundi osal asuvale välisalale ei ole sarnaselt naaberaladel paiknevate haridusasutuste territooriumidega planeeritud ka kehtestatava detailplaneeringuga ühtegi tegevust, kus õpilased võiksid aega veeta, ega muid rajatisi, peale hooneni kulgeva juurdepääsutee, kuhu jõudmiseks läbitakse veelgi kõrgema müratasemega ala – sõiduteega vahetult külgnevat kergliiklusteed. Hoonesse sissepääs hakkab paiknema alal, kus müratase on juba alla viidatud piirväärtuse. Krundisisene välitegevus, kuhu on kavandatud mitmeid huvitavalt kasutatavaid ruumilisi lahendusi, nagu kütusemahutite varemte taastamine alternatiivseks õpikeskkonnaks või väliõppealad ning maastikus paiknevad satelliitõpperuumid, asuvad krundi idaosas klindiasangu poolsele alale sõiduteest kaugemal, kus müratasemed jäävad oluliselt allapoole piirväärtuse. Kuivõrd hoone ehitamisel tagatakse ka siseruumides Eesti standardile EVS 824:2003 vastavad heliisolatsiooninõuded ja hoonest väljaspool asuval liikluse müra piirväärtust ületaval alal ühtegi tegevust ei kavandata, siis pole põhjendatud ka müratõkkeseina rajamine, mille püstitamine mõjuks äärmiselt negatiivselt linnaruumi (s.h tänavaruumi) visuaalsele kvaliteedile.

Detailplaneeringu esitati riigihalduse ministri järelevalve teostamiseks ja täiendavate koostamata vajaduse määramiseks. 12.07.2019 kirjaga nr 14-11/4364-2 teatas minister, et ei pea vajalikuks täiendavate koostamata määramist, kuivõrd detailplaneeringut menetlev kohalik omavalitsus on ise määranud asjassepuutuvad asutused, kes tuleb detailplaneeringu koostamisse kaasata.

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavolikogu 10.09.2019 otsusega nr 54 ja perioodil 1.10.2019 kuni 30.10.2019 toimus detailplaneeringu avalik väljapanek. Avalikust väljapanekust teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (13.09.2019) ja „Harju Elu“ (13.09.2019), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 11.09.2019 kirjaga nr 10-10/3813. Kuivõrd avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta kirjalikke arvamusi, s.h ei esitanud seda ka Terviseamet, keda avalikustamisest kirjalikult teavitati, ei peetud planeerimiseaduse (PlanS) § 88 lõikest 2 tulenevalt vajalikuks korraldada avalikku arutelu ja detailplaneeringu esitati järelevalve teostajale heakskiidu andmiseks.

Seoses asjaoluga, et Terviseamet jättis detailplaneeringu koostamata, korraldas järelevalvet teostav regionaalminister enne detailplaneeringule heakskiidu andmise üle otsustamist kohaliku omavalitsuse ja Terviseameti esindajatega nõupidamise, kus arutati

planeeringu kooskõlastamisel tekkinud erimeelsusi ja lahenduseta jäänud küsimusi. Nõupidamisel jõuti kokkuleppele, et kooskõlastuse saamise eelduseks on detailplaneeringusse tehtavad täiendused, mis puudutavad müratsooni jäävaid tegevusi (täpsemini tegevuste vältimist). Pärast täienduste sisseviimist detailplaneeringu seletuskirja peatükki 4.5.2 „Mürakaitse“ (lk 12) edastati detailplaneering neljandat korda Terviseametile kooskõlastamiseks, amet kooskõlastas detailplaneeringu 27.11.2019 kirjaga nr 9.3-1/19/2789-9. Lisaks rõhutas amet, et kooskõlastas detailplaneeringu tingimusel, et detailplaneeringu elluviimisel täidetakse kooskõlastuse aluseks olnud seletuskirja täiendused ja alljärgneva:

- Tehnoseadmed (kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valida ja paigutada selliselt, et nendest levivad müratasemed vastaksid planeeritava ala lähedusse jäävatel elamualadel KeM määruse nr 71 lisas 1 kehtestatud vastava mürakategooria tööstusmüra sihtväärtustele.
- Siseruumides peavad müratasemed vastama sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemetele. Rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“.
- Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi planeeritava ala lähedusse jäävatel elamualadel ületada kella 21.00-07.00 vahel KeM määrus nr 71 lisas 1 kehtestatud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Ehitusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtustele.
- Tagada piisav insolatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ või EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“ ja EVS 938:2019 „Päevavalgus hoonetes. Insolatsiooni arvutamisel kasutatav kuupäev“ toodule.
- Detailplaneeringu materjalid sisaldasid ka radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne (Radoon.ee, 26.06.2018), mille kohaselt jääb planeeritav ala kõrge radoonisaldusega pinnase piirkonda. Amet juhib tähelepanu, et siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

Vallavolikogu nõustub esitatud tingimuste täitmisega hoone(te) projekteerimisel ja ehitamisel. PlanS § 142 lõike 5 ja PlanS § 90 lõike 2 alusel andis riigihalduse minister 02.12.2019 kirjaga nr 14-11/4364-4 (registreeritud valla dokumendiregistris 03.12.2019 numbriga 10-10/2832-3) heakskiidu detailplaneeringule.

Detailplaneering ja informatsioon menetluse läbiviimise kohta oli kogu menetluse vältel kättesaadav valla kodulehel: <http://www.viimsivald.ee/planeerimine-2/>, kehtestatud detailplaneering ja selle menetlust kajastav kirjalik dokumentatsioon, sealhulgas koopiaid ajalehtedes ilmunud kuulutustest, kirjalikud teated puudutatud isikutele, volikogu otsused ja kooskõlastused on lisatud detailplaneeringu köitesse, mis asub Viimsi Vallavalitsuse arhiivis ja on huvilistele kättesaadav aadressil: Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, 74001.

Lähtudes ülaltoodust ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 ja § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 139 lõike 1 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 3, Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Viimsi vallas, Lubja külas, kinnistute Allika, Randvere tee L6 ja Randvere tee 28 detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ projekt nr 09-18, põhijoonise kuupäev: 28.08.2019), millega muudetakse Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohased

maakasutuse juhtotstarbed perspektiivsest väikeelamute maast üldkasutatavate hoonete jaoks (A) ja metsamajandusmaast üldmaaks (puhkeotstarbeliseks jaoks – AP) ning osaliselt üldkasutatavate hoonete jaoks (A). Detailplaneeringuga moodustatakse kaks krundi: üks haridus- ja lasteasutuse maa (50%) ning puhke- ja spordirajatise maa (50%) krunt (pos 1) ja üks puhke- ja spordirajatise maa (95%) ning haridus- ja lasteasutuse maa (5%) krunt (pos 2). Krundile pos 1 määratakse ehitusõigus huvikooli ehitamiseks ning krundile pos 2 määratakse ehitusõigus endiste militaarobjektide ümberehitamiseks olemasolevas mahus kunsti-, kultuuri-, spordi- ja vaba aja veetmiseks mõeldud hooneteks. Lisaks määratakse detailplaneeringuga ehitusõigus Karulaugu tervisespordiraja pikendamiseks, kõnniteede ehitamiseks ja endise tuletõrjevõhoidla rekonstrueerimiseks. Koolihoone krundi ehitisealune pind on 4 500 m² (koolihoone suletud brutopind on 12 000 m² ja kinnistul asuvatel muudel objektidel – tuletõrjevõhoidla, mahuti ja pumbamaja – 60 m²). Hoone maapealsete korruste suurim lubatud arv on 4 (neli), põhimahus on koolihoone kahekorruseline, 4-korruseline hooneplokki asub hoone keskosas. Detailplaneeringuga on lubatud ka 1 (üks) maa-alune korrus. Koolihoone suurim lubatud absoluutkõrgus on 31,0 meetrit. Krundil pos 2 on lubatud olemasolevate mahutite rekonstrueerimine, suurim lubatud ehitisealune pind on 1 200 m², suurim lubatud korruste arv on 3 (kolm).

2. Otsus jõustub teatavastegemisest.
3. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavastegemisest.

(digitaalselt allkirjastatud)

Taavi Kotka
Vallavolikogu esimees