

# VIIMSI VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Viimsi

15. detsember 2020 nr 70

Lubja küla, kinnistu Lubja tee 2 ja lähiala  
detailplaneeringu kehtestamine

### Detailplaneeringu menetlus

Lubja küla, kinnistu Lubja tee 2 ja lähiala detailplaneering algatati Account OÜ avalduse (registreeritud valla dokumendiregistris 2.03.2017 nr 10-10/1062) alusel Viimsi Vallavolikogu 9.10.2018 otsusega nr 76. Sama otsusega jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Algamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (12.10.2018) ja „Harju Elu“ (12.10.2018) ning veebilehel „Ametlikud teadaanded“, puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 5.11.2018 kirjaga nr 10-10/6004.

Kuna tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, koostati enne detailplaneeringu algatamist KSH (keskkonnamõju strateegilise hindamise) eelhinnang (Kätlyn Mets, TÜ loodusteaduste magister), milles kokkuvõtvalt leiti, et KSH hindamise algatamine ei ole vajalik. Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevust, kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, piirkonnas puuduvad kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 alad, samuti kultuurilise väärtusega vm tundlikud objektid ja alad, puudub erinevate tegurite oluline kumulatiivne mõju nii looduskeskkonnale, inimese tervisele kui varale. Keskkonnaamet asus seisukohale (29.08.2018 kiri nr 15-3/4131-1), et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 2<sup>2</sup> mõistes olulist keskkonnamõju ja KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Detailplaneering esitati Rahandusministeeriumile järelevalvesse täiendavate kooskõlastuste määramiseks ning täiendavaid kooskõlastusi (nt Keskkonnaametiga) Rahandusministeerium vajalikuks määrata ei pidanud.

Detailplaneeringu eskiislahendust tutvustati vallamajas ja valla kodulehel 27.05 - 26.06.2019, sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (10.05.2019) ja „Harju Elu“ (10.05.2019), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 8.05.2019 kirjaga nr 10-10/1955. Avaliku väljapaneku ajal arvamusi ei laekunud.

Detailplaneering koostati koostöös olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega ning kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästkeskusega (30.08.2019).

Detailplaneering saadeti Rahandusministeeriumisse järelevalve teostamiseks (3.09.2019 kiri nr 10-10/3629). Rahandusministeerium täiendavaid kooskõlastusi ei määranud (18.09.2019 kiri nr 14-11/5475-2).

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavolikogu 12.11.2019 otsusega nr 61 ja korraldati perioodil 6.12.2019 – 6.01.2020 avalik väljapanek. Vastuvõtmisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (22.11.2019) ja „Harju Elu“ (22.11.2019), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 19.11.2019 kirjaga nr 10-10/5211. Avaliku väljapaneku ajal laekus kaks arvamust: 3.01.2020 laekus arvamus Lubja tee 2 piirinaabrilt (registreeritud valla dokumendiregistris nr 10-10/5211-1) ja 6.01.2020 arvamus seitsmelt allakirjutanult (registreeritud valla dokumendiregistris nr 10-10/5211-2). Kokkuvõtvalt olid arvamuste avaldajad vastu kehtivate üldplaneeringute Lubja klindiaastangu piirkonna üldplaneeringu ja teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ muutmisele. Oldi seisukohal, et maakasutuse sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast ärimaaks ja ala hoonestamine ei ole põhjendatud, samuti juhiti tähelepanu planeeringuala kontaktvööndis kasvavale Mikk Mikiveri poolt istutatud kuusele, mis on viimane säilinud puu algselt kuuest kuusest koosnenud rivis, omab emotsionaalset väärtust ja peab identiteedi kandjana kindlasti säilima ning olema väärikalt tähistatud. Lubja tee 2 piirinaaber avaldas vastuseisu Pärnamäe tee-Lubja tee - Aiandi tee ristmiku ümberehitamisele ringristmikuks. Avalikul väljapanekul arvamuse esitanutele saadeti vastuskirjad (13.02.2020 kirjad nr 10-10/5211-4 ja 10-10/5211-5), milles ühtlasi teatati detailplaneeringu lahendust tutvustava avaliku arutelu toimumise ajast 9.03.2020 Viimsi vallamajas. Avalikust arutelust teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (21.02.2020) ja „Harju Elu“ (21.02.2020), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 20.02.2020 kirjaga nr 10-10/954.

Avalikul arutelul jõuti Mikk Mikiveri poolt istutatud kuuse küsimuses kompromissile: otsustati, et planeeringus nähakse ette puu ümberistutamine sobivasse kohta, kui kuuse praegune asukoht kõrgepingeliini kaitsevööndis, kus ta vastavalt võrguvaldaja Elering AS tingimusele tohib kasvada seni, kuni ei ole ületanud 10 m kõrgust. Küsimustes, mis puudutavad maakasutuse sihtotstarbe muutmist, ala hoonestamist ja liikluslahenduse muudatust planeeringuala naabruses, jäid arvamuste avaldajad oma seisukohtade juurde.

Detailplaneering edastati järelevalve teostamiseks Rahandusministeeriumile (1.07.2020 kiri nr 10-10/3673). Rahandusministeerium korraldas 13.08.2020 arutelu (kutse 21.07.2020, kiri nr 14-11/4794-2), kuhu kutsuti planeeringu avalikul väljapanekul arvamusi esitanud isikud, kelle arvamustega ei arvestatud ja planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse esindajad. Rahandusministeeriumis 13.08.2020 toimunud arutelu tulemusena tegi järelevalve teostaja Viimsi Vallavalitsusele ettepaneku (19.08.2020 kiri nr 14-11/4794-5) täpsustada küsimusi, mis puudutavad planeeringualal asuva kõrgepinge õhuliini võimalikku maakaabelliiniga asendamist ning dendroloogilise hinnangu otstarbekust, saamaks teada, kas Mikk Mikiveri poolt istutatud kuuske on võimalik säilitada seda lähipiirkonnas sobivamale alale ümber istutades.

Telliti dendroloogiline hinnang, mille koostas OÜ Aktiniidia botaanik-dendroloog Ülle Jõgar (Viimsi vald, Lubja küla, Lubja tee 2 dendroloogiline hinnang, töö nr 41/20, 11.09.2020). Hinnangus asuti kokkuvõtvalt seisukohale, et puu on madala haljastusliku väärtusega ja ümberistutamine halvendaks selle seisundit veelgi ning seega ei ole ümberistutamine soovitatav. Lähtuvalt hinnangust otsustati, et puu jäetakse kasvama senisesse kohta. Kallavere-Viimsi 35-110 kV õhuliini võimalikku asendamist maakaabelliiniga võrguvaldaja Elering AS ei kinnita.

Vallavalitsus vastas Rahandusministeeriumile 21.09.2020 kirjaga nr 10-10/3673-3 ja küsis heakskiitu detailplaneeringu kehtestamiseks.

Lubja külas, kinnistu Lubja tee 2 ja lähiala detailplaneeringu kehtestamiseks andis

Rahandusministeerium heakskiidu 13.11.2020 kirjaga nr 14-11/4794-7. Kokkuvõtvalt asus järelevalve teostaja seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud arvamusi esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluvad järelevalve teostaja poolt tagamisele. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeerimisseaduses sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtunud planeerimisseaduse § 126 detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Detailplaneering on kooskõlastatud asjakohaste asutuste ja võrguvaldajatega. Käesoleval juhul on kohalik omavalitsus asunud seisukohale, et detailplaneeringus on selline planeeringulahendus piisavalt põhjendatud. Neid põhjendusi aktsepteerib ka järelevalve teostaja, kelle hinnangul puuduvad asjaolud, mis ei võimaldaks järelevalvemenetlust lõpule viia ja detailplaneering kehtestada.

Detailplaneeringu koostamise protsessis on teostatud järgnevad uuringud: OÜ G.E.Point poolt koostatud topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega (25.01.2017.a töö nr.17-G010), Radoonitõrjekeskus OÜ poolt koostatud radoonitaseme mõõtmise raport (22.01.2017) ja OÜ Aktiniidia botaanik-dendroloog Ülle Jõgari poolt koostatud Viimsi vald, Lubja küla, Lubja tee 2 dendroloogiline hinnang (töö nr 41/20, 11.09.2020).

Detailplaneeringust huvitatud isikuga sõlmiti 3.12.2020 Tallinna notar Priidu Pärna notaribüroos (notari ametitegevuse raamatu registri number 4646) võlaõiguslik leping kinnistu jagamise tulemusel tekkiva kinnistu tasuta võõrandamiseks ning sellega seonduvad kokkulepped taristu rajamiseks, hüpoteegiga koormamise leping, avaldus eelmärke kinnistamiseks, asjaõigusleping ja kinnistamisavaldus (leping registreeritud valla dokumendiregistris nr 2-10.2/588). Lepingu esemeks on kinnistu jagamisel tekkiv 767 m<sup>2</sup> transpordimaa sihtotstarbega kinnistu, millel lepingu kohaselt ehitatakse välja teed ja taristu ning kinnistu võõrandatakse tasuta vallale.

#### Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Planeeritava ala suurus on ligikaudselt 0,8 hektarit ja see paikneb Lubja külas, Pärnamäe tee, Lubja tee ja Aiandi tee ristumiskohal klindipealsel alal, hõlmates Lubja tee 2 (katastritunnus 89001:010:2564, 100 % maatulundusmaa, suurus 7924 m<sup>2</sup>) ja vahetult teedega piirneva ala (liikluskorralduse lahendamiseks). Ala on hoonestuseta ja valdavalt kõrghaljastuseta, piirnedes lõunakaartest Pärnamäe teega ja Lubja teega, põhjast maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistuga Vanatoa kallak, mis jääb ühtlasi Lubja küla klindiasangu piirkonna üldplaneeringu kohaselt kohaliku tähtsusega klindi kaitseala koosseisu ning idast hoonestatud elamukrundiga. Juurdepääs kinnistule on olemas Lubja teelt. Kinnistut läbivad Elering AS - le kuuluv 110 kV õhuliin L014/L015 Kallavere-Viimsi, kaitsevööndiga mõlemale poole liini telge 25 m.

Detailplaneeringuga muudetakse Lubja küla klindiasangu piirkonna üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve maatulundusmaast (M) kaubandus-, teenindus- ja büroohonete jaoks (B). Detailplaneeringuga moodustatakse 2 krunti. Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa krundile suurusega 7157 m<sup>2</sup> on lubatud ehitada üks kahekorruseline kuni 11 m kõrge ärihoone maksimaalse ehitisealuse pinnaga 1500 m<sup>2</sup>. Planeeringulahendus näeb ette kuni 60 parkimiskohta. Teemaakrundile suurusega 767 m<sup>2</sup> ehitatakse kergliiklustee, krunt antakse üle vallale vastavalt 3.12.2020 sõlmitud notariaalsele lepingule nr 4646.

Juurdepääs planeeritavale ärihoonele on Lubja tee, Pärnamäe tee ja Aiandi tee ristumiskohale kavandatavalt ringristmikult ning Lubja teele ette nähtud mahasõidult. Pärnamäe tee, Lubja tee ja Aiandi tee ristmiku lahendamine ringristmikuna on planeeritud

juba 2008. aastal kehtestatud Lubja küla klindiastringu piirkonna üldplaneeringuga. Ringristmik jääb planeeritavast alast välja ning lahendatakse eraldi teeprojektiga.

Tegu on nõukogude perioodil põllumajanduslikus kasutuses olnud maaga, millel kasvavad üksikud puud. Planeeritava ala kontaktvööndis, Lubja tee ja Pärnamäe tee maa-alal kasvavad üks kuusk (Mikk Mikiveri poolt 2002. aastal istutatud) ja rida mände Pärnamäe tee 202 poolses servas. Uut kõrghaljastust planeeritavale alale ei kavandata, ala on sobilik madalhaljastusele - rohttaimed, poolpõõsad ning madalad ja keskmise kõrgusega (kuni 2,5 m) põõsad. Mikk Mikiveri poolt istutatud kuusk paikneb ebasoodsas asukohas sõidutee kõrval ning jääb 110 kV õhuliini kaitsevööndisse. Koostatud dendroloogilisest hinnangust lähtuvalt, mis puu ümberistutamist ei soovita, jääb Mikk Mikiveri poolt istutatud puu edasi kasvama oma praegusesse asukohta.

### Vastavus üldplaneeringule ja põhjendus detailplaneeringu kehtestamiseks

Detailplaneering on üldplaneeringut muutev. Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste detailplaneeringuga muutmine muuhulgas on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine.

Detailplaneeringuga kavandatav muudab Lubja küla klindiastringu piirkonna üldplaneeringut. Üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve planeeritavas asukohas on maatulundusmaa (M), mis muudetakse ärimaaks (Ä).

Detailplaneering muudab üldplaneeringu teemaplaneeringut „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, kuivõrd osa planeeringualast jääb teemaplaneeringu kohasele haljastule nr 24, kus hoonete ehitamine on keelatud.

Haljastu tähtsus seisneb teemaplaneeringu seletuskirja kohaselt võimaluses rajada piirnevate elamualade kaitseks teest tulenevate negatiivsete mõjude eest kõrghaljastusega puhverriba, samuti võimaluses maastikku liigendada. Kuivõrd suurem osa planeeringualast jääb 110 kV õhuliini kaitsevööndisse, kus puude istutamine on keelatud, ja piirnevatel aladel pole ka elamukrante, mida teemaplaneeringu kirjelduse kohaselt saaks teest tulenevate negatiivsete mõjude eest Lubja tee 2 asuva kõrghaljastuse puhverribaga kaitsta, ei oma antud põhjendustel haljastu paiknemine planeeringualal tähtsust. Haljastu nr 24 alale detailplaneeringuga hoonestust ei kavandata – sellele alale on planeeritud haljasala ja parkimisala. Parkla ja Pärnamäe tee vahele on kavandatud põõsaste rivi. Klindi astringu kaitseks moodustatud Lubja klindiastringu maastikukaitseala lõikab planeeritavat Lubja tee 2 kinnistut idanurgas 35 m ulatuses ja maksimaalselt 3,5 m, nimetatud kohas on detailplaneeringus haljasala. Lubja tee 2 jääb välja Lubja küla klindiastringu üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikust piirkonnast ning eemale ilusa vaatega tähistatud kohtadest. Kaugvaateid Mäealuse maastikukaitsealale piiravad klindiastringul kasvavad puud, mistõttu ei mõjuta kavandatav hoone kaugvaateid maastikukaitsealale.

Maatulundusmaal pole planeeritavas piirkonnas enam väljundit, 0,8 hektariline maa- ala on põllumajanduslikuks otstarbeks liiga väike. Endised põllumaad on haaratud elamuarenduste alla ning mulla madala viljakuse tõttu on majanduslikult ebaotstarbekas tegeleda põllumajandusliku tootmisega (Lubja klindiastringu piirkonna üldplaneering lk 8).

Logistiliselt on Lubja tee 2 kinnistu väga heas asukohas, jäädes külasid ühendava rohke liiklusega sõidutee äärde ja olles jalakäigute kaugusel Lubja ja Pärnamäe külast ning Viimsi alevikust. Asukoht võimaldab rajada teeninduse ja/või kaubandusega otstarbelise hoone olemasoleva kogukonna ja transiitliikluse baasil. Pärnamäe küla ja Lubja tee äärde jääv osa Lubja külast on siiani olnud valdavalt monofunktsionaalne (elamualad), erandiks lasteaiad ning paar tootmishoonet Lubja tee ääres. Elamuala monofunktsionaalsus tähendab elu- ja töökohtade paiknemist eraldi ning lõputut pendelrännet suunal Tallinn – Viimsi. Probleemi saab lahendada töökohtade elukohtadele lähemale toomisega. Ärifunktsioon endisel põllumaal võimaldab luua töökohti ja tuua teenuseid kodule lähemale ning annab eelduse liikluskoormuse kasvu aeglustumisele. Ärifunktsiooni näeb piirkonna üldplaneering ette ka teisele poole Lubja teed, mis annab eelduse teede ristile piirkonna uue sõlmpunkti tekkele.

Tuginedes planeeringu koostamise menetluses antud kooskõlastajate seisukohtadele ja järelevalveorgani heakskiidule on planeeritava ala hoonestamine põhjendatud, kuna asukoht on logistiliselt väga hea, ärimaa on piirkonna üldplaneeringuga kavandatud ka teisele poole Lubja teed, mis annab eelduse valla oluliste teede ristile piirkonna uue sõlmpunkti tekkeks, ärifunktsioon endisel, tänasel päeval perspektiivitul põllumaal võimaldab luua töökohti ja tuua teenuseid kodule lähemale ning sellega vähendada pendelrännet. Kuna ala on valdavalt lage, siis väärtuslikku kõrghaljastust ei likvideerita, pigem lisatakse täiendavat haljastust.

Kehtestatavas detailplaneeringus 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 planeeritava kinnisasja omaniku ja naaberkinnisasjade omanikega ning detailplaneeringu koostamise menetluse üle teostas järelevalvet riigihalduse minister, kes andis heakskiidu detailplaneeringu kehtestamiseks. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Kuivõrd detailplaneering sisaldab liigilt üldisema planeeringu muutmise ettepanekut, kuulub detailplaneeringu seadusekohaste menetlusotsuste vastuvõtmine Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 kohaselt vallavolikogu pädevusse.

Detailplaneering ja informatsioon menetluse läbiviimise kohta oli kogu menetluse vältel kättesaadav valla kodulehel: <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud>, kehtestatav detailplaneering ja selle menetlust kajastav kirjalik dokumentatsioon, sealhulgas koopiad 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, haldusmenetluse seaduse § 53 lõike 1 punktid 2 ja 4 ning lõike 2 punkti 3 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, kinnistu Lubja tee 2 ja lähiala detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ, töö nr 03-19). Detailplaneeringuga muudetakse Lubja klindiastangu piirkonna üldplaneeringut maakasutuse juhtotstarbe osas ning teemaplaneeringut „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, kuivõrd planeeringualale jääb osaliselt teemaplaneeringuga kavandatud haljasala nr 24. Planeeringuga moodustatakse kaks krunti: kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) krunt suurusega 7157 m<sup>2</sup>, kuhu on lubatud ehitada üks kahekorruseline kuni 11 m kõrge ärihoone maksimaalse ehitisealuse pinnaga 1500 m<sup>2</sup> ning tee maa- ala (LT) krunt, kus ehitatakse välja kergliiklustee alljärgnevate kõrvaltingimustega:
  - 1.1 Vallal on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 3.12.2020 sõlmitud notariaalset lepingut nr 4646.
  - 1.2 Vallal on õigus keelduda detailplaneeringu kohastele ehitistele kasutusloa andmisest kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 3.12.2020 sõlmitud notariaalset lepingut nr 4646, milles on muuhulgas kokku lepitud detailplaneeringu tegevuskavas.
2. Detailplaneeringust huvitatud isikuga sõlmiti 3.12.2020 Tallinna notar Priidu Pärna notaribüroos (notari ametitegevuse raamatu registri number 4646) võlaõiguslik leping kinnistu jagamise tulemusel tekkiva kinnistu tasuta võõrandamiseks ning sellega seonduvad kokkulepped taristu rajamiseks, hüpoteegiga koormamise leping, avaldus eelmärke kinnistamiseks, asjaõigusleping ja kinnistamisavaldus (leping registreeritud valla dokumendiregistris nr 2-10.2/588).
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
4. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Urve Palo  
Vallavolikogu aseesimees