

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

10. september 2019 nr 54

Lubja külas, kinnistute Allika, Randvere tee L6 ja Randvere tee 28 detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine

Käesoleva otsusega vastuvõetav 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 klindiasangu ja Randvere tee vahelisel maa-alal, Tammeõue 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-klindiasangu maastikukaitseala, mille eesmärgiks 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 on kaitsta piirkonna olulist maastikuelementi – klindiasangut.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve detailplaneeringuga hõlmataval maa-alal on valdavalt metsamajandusmaa (MM), osaliselt on aga reserveeritud väikeelamute maaks (EVR). Käesoleva otsusega vastuvõetava detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu kohaste maakasutuse juhtotstarvete muutmiseks perspektiivsest väikeelamute maast üldkasutatavate hoonete maaks (A) ja metsamajandusmaast üldmaaks (puhkeotstarbeliseks maaks – AP) ning osaliselt üldkasutatavate hoonete maaks (A). Detailplaneeringu eesmärk 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 (Klindiasangu). Detailplaneeringu koostamisel on kõigi eelnimetatud objektidega arvestatud.

Üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamiseks esineb ülekaalukas avalik huvi, mis on põhjendatav koolihoone ehitamisega piirkonda, mis on juba selleks ettevalmistatud ja hoonestatud valdavalt haridusasutustega. Huviharidust pakkuvad õppeasutused (muusikakool, kunstikool, huvikeskus) asuvad seni laialipillutatult valla erinevates asumites ja mõnel juhul ka rendipinnal eramajas. Vallavolikogu on seisukohal, et otstarbekas on koondada valla huvikoolide tegevus piirkonda, kus juba toimub valdav osa

õppetegevusest ja lisaks ühisel koolihoones tegutsevana tekib ka ühisest ruumikasutusest loominguiline sünergia, mis annab lisaväärtust õpilaste kultuurialaste teadmiste täiendamisele ja maailmapildi avardamisele laiemalt. Koolihoonesse kavandatakse 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 läbiviimisel. Alternatiivina üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe kehtival kujul realiseerumisel oleks planeeringuala hoonestatavale osale võimalik kavandada üksikelanud, mis aga on ruumilisest seisukohast täiesti sobimatu, kuivõrd klindi alune maa-ala, mis üldplaneeringu kehtestamise ajal reserveeriti valdavalt väikeelamute- ja korterelamute jaoks, 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 hooneplokki 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 „Planeerimisseaduse 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 Päästeameti Põhja Päästekeskusega, Keskkonnaametiga, Terviseametiga ja Maanteeametiga.

Terviseamet 7.06.2019 kirjaga nr 9.3-1/19/2789-3 peatas detailplaneeringu kooskõlastamise menetluse kuni mürauringu esitamiseni. Mürauringu esitamise järgselt jättis 28.06.2019 kirjaga nr 9.3-1/19/2789-5 detailplaneeringu kooskõlastamata, põhjendades seda asjaoluga, et mürauringu kohaselt ületavad liiklusest tulenevad müratasemed planeeringualal Haabneeme kooli poolsel küljel KeM määruuses nr 71 lisas 1 II kategooria alale kehtestatud liikluse müra piirväärtuseid. Vallavalitsus ei nõustunud ameti kirjas toodud seisukohtadega ning selgitas oma vastuskirjas, et mürauringust nähtuvalt on müra normtasemed hoone sihtotstarbeliseks kasutamiseks täidetud. Hoone Randvere tee poolses osas, kuhu on kavandatud hoonesse sissepääs, ei ole planeeritud puhkealaseid 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 65 dB, ulatuvad 60-65 dB müraindikaatori samatugevustsoonid ning valdavas osas on see kuni 60 dB. Sisehoovis, kuhu on planeeritud õue õppealad ja muud müratundlikud alad on müratasemed koguni madalamad, jäädes vahemikku 45-49...50-54 dB. Eelnevast lähtudes palus vald uuesti Terviseameti detailplaneeringu kooskõlastada. Amet teatas 22.08.2019 vastuskirjas nr 9.3-1/19/2789-7, et jääb oma eelmises kirjas väljendatud seisukohtade juurde ega kooskõlasta detailplaneeringut, sest mürauringu kohaselt ei vasta detailplaneeringu alal Haabneeme kooli poolsel hoone küljel liiklusest tulenevad müratasemed päevasel ajal KeM määruuses nr 71 kehtestatud II kategooria liikluse müra piirväärtustele, mis on 60 dB, kuid Randvere tee poolsel küljel on see kohati kuni 65 dB. Terviseamet viitas ka oma kirjas võimalusele rajada müratundliku ala välisterritooriumil müratasemete vastavusse viimiseks müraallika ja müratundliku ala vahele müratõkkesein.

Siinkohal jätab vald Terviseameti ülalviidatud seisukohad arvestamata ega esita detailplaneeringut PlanS § 133 lõike 3 alusel neljandat korda kooskõlastamiseks ning jätkab planeeringumenetlusega, kuivõrd kooskõlastamata jätmiseks puuduvad valla hinnangul ratsionaalsed ning sisulised põhjendused. Planeeritav kinnistu piirneb suure liikluskoormusega teega, mistõttu ongi loomulik, et teega vahetult külgneval krundi osal on müratasemed tavapärasest kõrgemad, kuid arvestada tuleb, et viidatud krundi osal asuvale välialale ei ole sarnaselt naaberladel paiknevate haridusasutuste territooriumidega planeeritud menetletava detailplaneeringuga ühtegi tegevust ega ka rajatist, peale hooneni kulgeva juurdepääsutee, kuhu jõudmiseks tuleb kasutada veelgi kõrgema müratasemega ala – sõiduteega vahetult külgnevat kergliiklusteed. Hoonesse sissepääs aga hakkab paiknema alal, kus müratase on juba alla viidatud piirväärtuse. Krundisisene välitegevus, kuhu on kavandatud mitmed huvitavalt kasutatavad ruumilised lahendused, nagu näiteks kütusemahutite varemete taastamine alternatiivseks õpikeskkonnaks või väliõppealad ning maastikus paiknevad satelliit õpperuumid, asuvad krundi idaosas klindiaastangu poolsel alal sõiduteest kaugemal, kus müratasemed jäävad oluliselt allapoole piirväärtuse. Kuivõrd hoone ehitamisel tagatakse siseruumides Eesti standardile EVS 824:2003 vastavad heliisolatsiooninõuded ja hoonest väljaspool asuval liikluse müra piirväärtust ületaval alal tegevusi ei kavandata, siis pole ka põhjendatud müratõkkeseina rajamine, mille püstitamine mõjuks äärmiselt negatiivselt linnaruumi (s.h tänavaruumi) visuaalsele kvaliteedile.

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

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, planeerimisseaduse §-st 134 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17

„Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 3 ning arvestades, et detailplaneering vastab õigusaktidele ning 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 esitada avalikule väljapanekule Viimsi vallas, Lubja külas, kinnistute Allika, Randvere tee L6 ja Randvere tee 28 detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ projekt nr 09-18), millega tehakse ettepanek Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaste maakasutuse juhtotstarvete muutmiseks perspektiivsest väikeelamute maast üldkasutatavate hoonete maaks (A) ja metsamajandusmaast üldmaaks (puhkeotstarbeliseks maaks – AP) ning osaliselt üldkasutatavate hoonete maaks (A). 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 ja endise tuletõrjevahidla rekonstrueerimiseks. Koolihoone krundi ehitisealune pind on 4 500 m² (koolihoone suletud brutopind on 12 000 m² ja kinnistul asuvatel muudel objektidel – tuletõrjevahidla, 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 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).
2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Taavi Kotka

Volikogu esimees