

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

18. juuni 2019 nr 51

Lubja külas, kinnistute Kallaku ja Serva detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine

Käesoleva otsusega vastuvõetava detailplaneeringuga on hõlmatud Lubja külas asuvad kinnistud Kallaku (89001:010:3025) ja Serva (89001:010:0497), kogupindalaga 11 951 m². Detailplaneering algatati 2006. aastal ulatuslikumale maa-alale, sealhulgas kinnistule Pärtlepõllu, mida menetleti kahes osas ning mis tänaseks on kogu ulatuses kehtestatud. Kinnistuid Kallaku ja Serva planeeritakse alates ühise detailplaneeringu kooskõlastamisest samuti eraldi menetluses.

Detailplaneering sisaldab üldisema planeeringu muutmise ettepanekut – Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve muudetakse detailplaneeringuga maatulundusmaast (põllumajandusmaast) valdavalt väikeelamute maaks, tootmismaast lähtuvasse sanitaarkaitsevööndisse planeeritakse väikeettevõtluse tarbeks ärimaa kasutamise sihtotstarbega krunt. Detailplaneering sisaldab vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (Elamuehituse Teemaplaneering) osas, millega on sätestatud, et kõik elamud Viimsi vallas peavad asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal. Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt asuvad planeeritavad krundid rohevõrgustiku puhveralal, kus hoonestamine on lubatud vastavalt Elamuehituse Teemaplaneeringu tingimustele üksnes üldplaneeringuga elamumaaks kavandatud aladel, muudel juhtudel pole puhveralasse ehitusõigust võimaldavat maakasutust lubatud planeerida. Käesoleva otsusega vastuvõetava detailplaneeringuga tehakse ettepanek kõigi eelnimetatud üldplaneeringute muutmiseks, kuivõrd põllumajanduslikku tegevust ei ole erinevast maakasutusest tuleneda võivate konfliktsituatsioonide vältimiseks mõistlik väljakujunenud hoonestusega elamupiirkonnas rakendada. Täpsemad põhjendused liigilt üldisemate planeeringute muutmiseks on esitatud detailplaneeringu seletuskirja peatükis 2.2.

Detailplaneeringuga moodustatakse 4 (neli) üksikelamukrunti, 1 (üks) ärimaa krunt ja 3 (kolm) tee- ja tänavamaa krunti ning määratakse elamukruntide ehitusõigus ühe kahekorruselise üksikelamu (H=8,5 meetrit) ja ühe ühekorruselise abihoone (H=5,5 meetrit) ehitamiseks. Kruntide suurused on planeeritud vahemikus 1 500 m² kuni 2 228 m².

Detailplaneering algatati Viimsi Vallavolikogu 10.10.2006 otsusega nr 92: „Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine: Lubja külas, maaiüksustel Kallaku, Serva ja Pärtlepõllu“, sellest teavitati avalikkust ajalehe „Viimsi Teataja“ ja valla veebilehe vahendusel. Detailplaneeringu eskiislahendust ja lähteseisukohti tutvustati Viimsi

vallamajas 25. jaanuaril 2011, millest teavitati avalikkust ajalehtedes „Harju Elu“ (14.01.2011) ja „Viimsi Teataja“ (14.01.2011), samuti avaldati teave valla veebilehel ning puudutatud isikutele edastati informatsioon kirjalikult. 30.09.2009 kirjaga nr 10-7/2898 paluti planeerimisseaduse § 17 lõike 3 punkti 2 alusel maavanemal määrata detailplaneeringule teiste kohalike omavalitsuste või riigiasutustega kooskõlastamise vajadus, Harju maavanem ei pidanud 3.11.2009 kirjas nr 2.1-13/5527 vajalikuks täiendavaid kooskõlastusi määrata, kuid tegi ettepaneku kaaluda detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamise vajadust. Viimsi Vallavalitsuse 28.01.2011 korraldusega nr 58 algatati KSH koostamine, mis Keskkonnaministeeriumi, Sotsiaalministeeriumi ja Kultuuriministeeriumi arvamust arvestades, et KSH koostamine detailplaneeringule ei ole vajalik, tunnistati Viimsi Vallavalitsuse 8.10.2013 korraldusega nr 1144 kehtetuks. Detailplaneeringu menetlust uuendati ning detailplaneeringu eskiislaheduse tutvustamiseks korraldati 5.02.2018 avalik arutelu. Sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (26.01.2018) ja Harju Elu“ (26.01.2018), puudutatud isikutele edastati teave vallavalitsuse 23.01.2018 kirjaga nr 10-10/525. Viimsi Vallavolikogu 19.06.2018 otsusega nr 54 pikendati detailplaneeringu menetluse lõpule viimise tähtaega kuni 30.06.2019. Arvestades, et käesolev planeeringumenetlus on võtnud eeldatust kauem aega, tuleb nimetatud tähtaega veelkord pikendada, selle kohta võetakse vastu eraldi haldusakt.

Detailplaneering koostati koostöös kinnistu omanikega ja tehnovõrkude valdajatega, detailplaneeringule teostati Terviseameti soovitusel müramõõtmised („*Tööstusala tegevusest põhjustatud helirõhutasemete mõõtmised*“, AS Akukon töö nr 190348, 15.03.2019) ning kooskõlastati Terviseametiga ja Päästeametiga. Keskkonnaamet loobus puuduva õigusliku aluse tõttu 5.02.2019 kirjaga nr 6-2/19/1228-2 detailplaneeringu kooskõlastamisest, kuivõrd planeeritaval alal ei asu riikliku kaitse alla võetud maa-ala ega üksikobjekti, samuti ei tehta detailplaneeringuga ettepanekut selle kaitse alla võtmiseks. Detailplaneeringu kohaste teede ehitamiseks ja planeeringualal asuva kraavi ümberehitamiseks, teede aluse maa vallale tasuta võõrandamiseks ja valla kasuks isikliku kasutusõiguse seadmiseks detailplaneeringuga ettenähtud torustatud kraavi omamiseks ning vajadusel tehnorajatisele ligipääsu tagamiseks hooldustööde teostamise eesmärgil sõlmiti Tallinna notar Liivi Laos notaribüroos 13.06.2019 võlaõiguslik leping.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, planeerimisseaduse (redaktsiooni jõustumise kuupäev: 23.03.2014, redaktsiooni kehtivuse lõpp: 30.06.2015, avaldamismärge: RT I, 13.03.2014, 97) § 18 lõikest 1, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikest 1 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 3 ning arvestades, et detailplaneering vastab seadustele ja muudele õigusaktidele ning Viimsi valla ruumilise arengu eesmärkidele, samuti lähtudes vallavolikogu maa- ja planeerimiskomisjoni ning keskkonna- ja heakorrakomisjoni seisukohtadest, Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu ja esitada avalikule väljapanekule Viimsi vallas, Lubja külas, kinnistute Kallaku ja Serva detailplaneering (Arhitektuuribüroo Haldo Oravas OÜ töö nr 01.11.16, põhijoonise kuupäev 05.2019a), millega tehakse ettepanek ca 1,2 hektari suurusel planeeringualal Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks maatulundusmaast (põllumajandusmaast) väikeelamute maaks ja osaliselt

ärimaaks, maa-ala jagamiseks ja 4 (nelja) üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krundi (suurused vahemikus 1 500 m² kuni 2 228 m²), 1 (ühe) ärimaa kasutamise sihtotstarbega krundi ja 3 (kolme) tee- ja tänavamaa krundi moodustamiseks ning üksikelamukruntide ehitusõiguse määramiseks ühe kahekorruselise üksikelamu (H=8,5 meetrit) ja ühe abihoone (H=5,5 meetrit) ehitamiseks. Üksikelamukruntide suurim lubatud ehitisealune pind jääb vahemikku 300 m² kuni 445 m². Ärimaa krundile on lubatud ehitada kaks kahekorrulist ärihoonet, suurima lubatud ehitisealuse pinnaga 599 m², ärihoonete suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 8,5 meetrit, abihooned ärikrundil ei ole lubatud.

2. Detailplaneeringu kohaste teede ehitamiseks ja planeeringualal asuva kraavi ümberehitamiseks, teede aluse maa vallale tasuta võõrandamiseks ja valla kasuks isikliku kasutusõiguse seadmiseks detailplaneeringuga ettenähtud torustatud kraavi omamiseks ning vajadusel tehno rajatisele ligipääsu tagamiseks hooldustööde teostamise eesmärgil on Tallinna notar Liivi Laos notaribüroos 13.06.2019 sõlmitud võlaõiguslik leping (registreeritud notari ametitegevuse raamatus numbriga 1190 ja valla notariaallepingute registris 13.06.2019 numbriga 2-10.2/576).
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Urve Palo
Vallavolikogu aseesimees