

## OTSUS

Viimsi

13. veebruar 2024 nr 14

Viimsi Vallavolikogu 18.10.2022 otsuse nr 36 „Lubja külas, kinnistu Ingli detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ muutmise

Viimsi Vallavolikogu 18.10.2022 otsusega nr 36 algatati detailplaneering, kinnitati lähtetingimused ja jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine Lubja külas, kinnistul Ingli (89001:010:1552). Detailplaneering algatati eesmärgiga muuta Lubja küla klindiasangu piirkonna üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) kohane maakasutuse juhtotstarve pereelamumaast ja osaliselt haljasala maast, puhke- ja virgestusmaast ning kaitsehaljastuse maast kultuuri- ja spordiasutuse maaks (ÜK) ning äri- ja teenindusettevõtte maaks (Ä). Detailplaneeringuga on kavas määrata ehitusõigus kogukonnakeskuse, välilaululava ja avalikult kasutatava terviseraja ehitamiseks, sh lahendatakse juurdepääsud ja liikluskorralduse põhimõtted, hoone tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ja maa-ala haljastamise põhimõtted.

22.05.2023 esitas MTÜ Lubja Külaselts avalduse (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/2338) laiendada Ingli kinnistu detailplaneeringuala piire. Detailplaneeringusse soovitakse kaasata naaberkiinnistu Viimsi tulepaak 232 (89001:010:0177, katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa).

Kinnistu Viimsi tulepaak 232 asub üldplaneeringu kohaselt navigatsiooniseadme maa (LJ) ja kaubandus- teenindus- ja büroohonete maa (B2) juhtotstarvetega alal – need on valdavad maakasutuse juhtotstarbed. Lisaks kulgeb ärimaa perimeetril kitsa vööndina haljasala-, puhke ja virgestus- ning kaitsehaljastuse maa juhtotstarve (HP/PP/HK). Kinnistut läbivad lisaks üldplaneeringu kohased suusa- ja jooksurada ning planeeritud jalgteed. Kinnistu Viimsi tulepaak 232 jääb kohaliku tähtsusega klindi kaitsealale. Üldplaneeringu kaardile on märgitud ka olemasolev kõrghaljastus ning Viimsi liitsihi ülemine märk koos kaitsevööndiga 50 meetrit.

Planeeringuala laiendamise eesmärk on mõtestada ümber ehitamiseks määratud alade asukohad ja planeerida seeläbi loogilisem ja olemasolevat maastikku (sh klindiserva haljastust) paremini arvestav terviklik ruumiline lahendus. Kuna olemasolev planeeringuala jääb kõikide vajalike funktsioonide – kogukonnahoone, laululava, lõkkeplats, haljasala jms – planeerimisel kitsaks, võimaldab planeeringuala laiendamine Viimsi tulepaak 232 kinnistule kujundada kogukonnakeskuse toimimiseks parema ja funktsionaalselt terviklikuma ruumilise lahenduse, ning muuta sealjuures üldplaneeringu kohane ärimaa juhtotstarve valdavas ulatuses haljasala-, puhke ja virgestus- ning kaitsehaljastuse maaks.

Üldplaneeringu kohane ärimaa juhtotstarve hõlmab üle poole kinnistust Viimsi tulepaak 232, detailplaneeringuga planeeritakse ärimaa valdavalt rohealaks, et tagada klindiserva haljastuse

katkematu sidusus. Üldplaneeringu kohane navigatsiooniseadme maa juhtotstarve jääb samaks. Hoonestus nihutatakse planeeringuala lõunaossa, kuhu kavandatakse kogukonna hoone. Planeeringuala keskosa on kavas planeerida avaliku funktsiooniga maa-alaks, kuhu nähakse ette asukohad laululava, lõkkeplatsi, lipuväljaku jmt avalike ürituste läbiviimiseks mõeldud ehitistele.

Detailplaneeringuga muudetakse üldplaneeringu kohane ärimaa valdavas osas rohealaks, nii luuakse planeeringuala klindiserva haljastuse katkematu sidusus planeeringualast lõunas asuvate rohealadega. Ühtlasi määratakse parim võimalik asukoht kavandatava külakeskuse hoonele, sest laiema ala käsitlemine annab parema võimaluse kujundada hästi läbimõeldud terviklik planeeringulahendus ning tagada rohealade sidususe loomiseks sobiv maakasutus.

Kinnistu Ingli detailplaneeringule koostati keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, kus jõuti järeldusele, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ja KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Kuigi käesoleva otsuse mõju keskkonnale on pigem positiivne, sest planeeringuala laiendataval osal muudetakse ärimaa valdavalt rohealaks, kuhu hooneid ei ole kavas planeerida, tuleb esialgsele ruumilisele eskiislahendusele koostada uus KSH eelhindang, et välja selgitada võimalikud keskkonnamõjud laiendatud planeeringualal ja otsustada KSH koostamise vajadus detailplaneeringule.

Lähtudes eeltoodud kaalutlustest ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, haldusmenetluse seaduse §-dest 64–70, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 128 lõikest 1 ning aluseks võttes detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku MTÜ Lubja Külaselts 22.05.2023 esitatud avalduse (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/2338)

Viimsi Vallavolikogu  
OTSUSTAB:

1. Muuta Viimsi Vallavolikogu 18.10.2022 otsuse nr 36 „Lubja külas, kinnistu Ingli detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ resolutsiooni punkti 1 ja sõnastada see järgmises redaktsioonis:

„1. Algatada detailplaneering Lubja külas, kinnistutel Ingli ja Viimsi tulepaak 232, Lubja küla klindiasangu piirkonna üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks pereelamumaast ja osaliselt haljasala maast, puhke- ja virgestusmaast ning kaitsehaljastuse maast kultuuri- ja spordiasutuse maaks (ÜK) ja äri- ja teenindustevõtte maaks (Ä) ning osaliselt ärimaast (B) haljasala maaks (HP), puhke- ja virgestusmaaks (PP) ja kaitsehaljastuse maaks (HK). Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus kogukonnakeskuse, välilaululava ja avalikult kasutatava terviseraja ehitamiseks, sh lahendatakse juurdepääsud ja liikluskorralduse põhimõtted, hoone tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ja maa-ala haljastamise põhimõtted. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1–9, 11, 12, 17, 19, 20 ja 22 määratud ülesanded, mille loetelu võib menetluse käigus täiendada, kui selleks ilmnevad objektiivsed vajadused.“

2. Detailplaneeringu koostamisel võtta aluseks Viimsi Vallavolikogu 18.10.2022 otsusega nr 36 kinnitatud lähteseisukohad ja detailplaneeringu eskiislahendusele koostada KSH eelhindang.

3. Otsuse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, tel. 6028 800, <http://www.viimsivald.ee/>).

4. Otsus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Atso Matsalu  
vallavolikogu esimees