



VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

14. juuni 2023 nr 179

Lubja külas, kinnistu Lubja tee 36
detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneeringu menetlus

Kinnistu Lubja tee 36 (89001:010:2902) detailplaneering algatati kinnistu omaniku volitatud isiku Positiivne Pinnavorm OÜ 8.09.2020 avalduse alusel Viimsi Vallavalitsuse 31.03.2021 korraldusega nr 146.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmiti 3.03.2021 leping detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks (registreeritud valla majanduslepingute registris 19.03.2021 numbriga 2-10.1/189) ja 16.03.2021 kokkulepe detailplaneeringu tehnilise koostamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks (registreeritud valla majanduslepingute registris 19.03.2021 numbriga 2-10.1/190).

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (23.04.2021) ja „Harju Elu“ (23.04.2021), kaasatud isikuid teavitati vallavalitsuse 12.04.2021 kirjaga nr 10-10/1993.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasja omanikuga, naaberkinnisasjade omanikega ja tehnovõrkude valdajatega (Imatra Elekter AS ja Viimsi Vesi AS, Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond), detailplaneering kooskõlastati Päästeametiga (20.07.2022 digiallkiri).

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 7.09.2022 korraldusega nr 342, perioodil 24.10.2022 kuni 07.11.2022 toimus detailplaneeringu avalik väljapanek.

Teated detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu kohta avaldati ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (07.10.2022) ja „Harju Elu“ (30.09.2022), kaasatud isikuid teavitati vallavalitsuse 6.10.2022 kirjaga nr 10-10/4730. Lisaks avaldati informatsioon detailplaneeringu kohta valla kodulehel <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud>.

Avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta kirjalikke arvamusi.

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgmised uuringud: „Geodeetilise uurimistöö aruanne“, Radiaan OÜ töö nr 414G20, 18.11.2020 (koostas Andres Erit); „Haljastuse inventeerimise aruanne“, Keskkonnabüroo Grün-E osaühing, töö nr 210421-3 (dendroloog Hanna-Liina Pärnik-Pernik).

Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti 11.05.2023 Tallinna notari Erki Põdra büroos võlaõiguslik leping kinnistu jagamise tulemusel tekkiva transpordimaa kinnistu tasuta vallale võõrandamiseks ja kokkulepped taristu rajamiseks (notari ametitegevuse raamatu registri number 1156, leping registreeritud valla notariaaltoimingute registris 16.05.2023 numbriga 2-10.2/292).

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandata

Planeeritava ala suurus on 3 425 m² ja see hõlmab elamumaa sihtotstarbega hoonestatud katastriüksust Lubja tee 36 (89001:010:2902). Kõrghaljastust on planeeringualal vähe, krundil kasvavad üksikud puud.

Planeeringuala asub Lubja küla keskosas ning piirneb kolmest küljest teedega (põhjas Matka tee, lõunas Kristlepa tee ja läänes Lubja tee), idas külgneb hoonestatud elamukrundiga Arunurme tee 11 (89001:010:2903). Planeeringualast loodes asub klint. Olemasolev juurdepääs planeeringualale on Lubja teelt, detailplaneeringuga suletakse see autoliiklusele ja mõlemale elamukrundile planeeritakse uus juurdepääs Kristlepa tee kaudu.

Detailplaneeringuga jagatakse planeeringuala kinnistu kolmeks krundiks ning moodustatakse kaks üksikelamukrunti (EP) ja üks teekrunt (LT). Üksikelamukruntide suurus on 1869 m² (pos 1) ja 1501 m² (pos 2), teekrundi suurus on 55 m² (pos 3). Detailplaneeringuga määratakse kruntide ehitusõigus ühe põhihoone (üksikelamu) ja vastavalt krundile ühe kuni nelja abihoone ehitamiseks. Põhihoone on lubatud ehitada kahe maapealse korrusega, suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest on 8,5 meetrit. Abihooned on ühe maapealse korrusega, suurima lubatud kõrgusega 4,0 meetrit. Suurim lubatud ehitisealune pind on 373 m² (pos 1) ja 300 m² (pos 2), mõlemal krundil on põhihoonele lubatud ehitada üks maa-alune korrus.

Hoonestusala kaugus naaberkruntide poolsest piirist põhihoonel on 7,5 meetrit, abihooned võivad krundil paikneda naaberkrundi piirist 4,0 meetri kaugusel. Abihoonete jaoks on piiritletud eraldi hoonestusala.

Detailplaneeringus on analüüsitud planeeringuala lähiümbruse ehituslikke ja funktsionaalseid seoseid ja keskkonnatingimusi ning selle alusel määratud hoonete põhilised arhitektuurinõuded, eelistatavad viimistlusmaterjalid ja tonaalsus. Lisaks on määratud nõuded piirete ehitamiseks.

Detailplaneeringuga on lahendatud kruntidele juurdepääsud ning liikluskorralduse põhimõtted, määratud on tehnovõrkude põhimõttelised asukohad, haljastuse, heakorrastuse ja vertikaalplaneerimise põhimõtted, keskkonnakaitse abinõud, tuleohutusnõuded, kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja nõuded ehitusprojekti koostamiseks. Detailplaneeringuga on määratud servituutide vajadus ja nende asukohad.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik võtab endale kohustuse ehitada omal kulul juurdepääsutee mõlemale detailplaneeringukohasele elamukrundile, algusega Kristlepa tee ja Karjakella tee ristumiskohast, ja tagama olemasoleva mahasõidu sulgemise Lubja teelt.

Samuti kohustub huvitatud isik pärast detailplaneeringu kehtestamist renoveerima vastavalt Valla poolt väljastatud tehnilistele tingimustele planeeringulahendusega ettenähtud sõidutee, teerajatised (teeäärne haljastus, mahasõidud, drenaaž) ning võtma endale kohustuse anda detailplaneeringuga moodustatav transpordimaa krunt, detailplaneeringu järgse pindalaga 55 m², tasuta Valla omandisse.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas. Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 2 kohaselt kuulub üldplaneeringule vastava detailplaneeringu menetlus vallavalitsuse pädevusse.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu¹ kohaselt asub planeeritav ala väikeelamute maa (EV) juhtotstarbega alal – detailplaneeringuga planeeritakse kaks üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krunti ning juurdepääsuks kruntidele moodustatakse üks teemaa krunt.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“², mille kohaselt peavad kõik elamud Viimsi vallas asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal. Samuti on teemaplaneeringu kohaselt üksikelamukrundi vähim lubatud suurus planeeringuala asukohas 1 500 m², millega on detailplaneeringus arvestatud (moodustatavate üksikelamukruntide suurused on 1 869 m² ja 1 501 m²). Samuti on detailplaneeringus arvestatud teiste teemaplaneeringust tulenevate nõuetega, sh elamute suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest on 8,5 meetrit, hoonetusala kaugus põhihoonetel naaberkrundi poolsest piirist on 7,5 meetrit, piirde suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit jm.

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“³. Teemaplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala rohevõrgustiku puhveralal, kus elamu ehitamine on lubatud, kui üldplaneeringuga on vastav maakasutuse juhtotstarve määratud. Detailplaneeringu ala asub üldplaneeringu kohasel väikeelamute maa juhtotstarbega alal.

Detailplaneering arvestab valla arengueesmärkidega ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringut. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud liigilt üldisemate planeeringutega, samuti on täidetud planeerimisseadusega detailplaneeringu menetlusele esitatud nõuded. Detailplaneering on koostatud vastavat pädevust omava isiku poolt ja on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega. Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajatega ning planeeritava kinnisasja omanikuga ja naaberkinnisasjade omanikega. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Kehtestatav detailplaneering on kättesaadav riiklikus planeeringute andmekogus (PLANK) <https://planeeringud.ee/plank-web/#/planning>, kuhu on lisatud planeeringumaterjalid vastavalt planeerimisseaduse §-le 4¹. Köidetud planeeringukaust (väljatrükitud versioon) asub Viimsi Vallavalitsuses (Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, 74001).

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 139 lõikest 1, haldusmenetluse seaduse § 53 lõike 1 punktist 4 ning

¹ [Viimsi valla mandriosa üldplaneering \(kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1\):](https://www.viimsivald.ee/sites/default/files/inline-files/Viimsi%20mandriosa%20%C3%9CP%20korrigeeritud%20kaart_2022_600dpi_ALLKIRJAGA.pdf)

https://www.viimsivald.ee/sites/default/files/inline-files/Viimsi%20mandriosa%20%C3%9CP%20korrigeeritud%20kaart_2022_600dpi_ALLKIRJAGA.pdf

² Üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32):

https://www.viimsivald.ee/public/ww_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf

³ Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22)

https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi_RV_VM_tp_kehtestamisele.JPG

lõike 2 punktist 3 ja Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 2:

1. Kehtestada Lubja külas, kinnistu Lubja tee 36 detailplaneering (Positiivne Pinnavorm OÜ töö nr 2008, põhijoonise kuupäev 30.08.2022). Detailplaneeringuga moodustatakse kaks üksikelamukrunti, suurustega 1869 m² ja 1501 m² ja üks teekrunt, suurusega 55 m². Elamukruntidele määratakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja vastavalt krundile ühe kuni nelja abihoone ehitamiseks. Üksikelamute maapealsete korruste arv on kaks, suurim lubatud kõrgus 8,5 meetrit, abihoonete maapealsete korruste arv on üks, suurim lubatud kõrgus 4,0 meetrit. Põhihoonetele on lubatud ehitada üks maa-alune korrus. Suurim lubatud ehitisealune pind krundil pos 1 on 373 m² ja krundil pos 2 on 300 m². Põhihoonete hoonestusala kaugus naaberkrundi poolsest piirist on 7,5 meetrit.

2. Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti 11.05.2023 Tallinna notari Erki Põdra büroos võlaõiguslik leping kinnistu jagamise tulemusel tekkiva transpordimaa kinnistu tasuta vallale võõrandamiseks ja kokkulepped taristu rajamiseks (notari ametitegevuse raamatu registri number 1156, leping registreeritud valla notariaaltoimingute registris 16.05.2023 numbriga 2-10.2/292). Lepingu kohaselt kohustub detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik omal kulul:

2.1. välja ehitama Harju maakond, Viimsi vald, Lubja küla, Kristlepa tee (registriosa nr 9427902) ja Harju maakond, Viimsi vald, Lubja küla, Lubja tee (registriosa nr 13233602) asuvatel kinnistutel ja lepingu esemel detailplaneeringuga ette nähtud avaliku tee ja teetaristu algusega Kristlepa tee ja Karjakella tee ristumiskohast vastavalt Viimsi Vallavalitsuse poolt eelnevalt kooskõlastatud teedeehituslikule projektile ja tehnovõrkude valdajate poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele;

2.2. lammutama hetkel olemasoleva mahasõidu Harju maakond, Viimsi vald, Lubja küla, Lubja tee (registriosa nr 13233602) asuvalt kinnistult vastavalt Viimsi Vallavalitsuse poolt eelnevalt kooskõlastatud projektile;

2.3. võõrandama detailplaneeringukohase teekrundi pos 3, suurusega 55 m², tasuta vallale.

3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

4. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Leevi Laever
vallasekretär