



VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

20. oktoober 2021 nr 508

Lubja küla, Kõrgemaa kinnistu detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneeringu menetlus

Avalduse detailplaneeringu koostamise algatamiseks esitas Kõrgemaa kinnistu omanik (16.05.2019, registreeritud valla dokumendiregistris nr 10-10/2077). Lubja külas, Kõrgemaa kinnistu detailplaneeringu koostamine algatati Viimsi Vallavalitsuse 27.05.2020 korraldusega nr 317.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (19.06.2020) ja „Harju Elu“ (19.06.2020) ning veebilehel „Ametlikud teadaanded“, puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 8.06.2020 kirjaga nr 10-10/3226.

25.05.2020 sõlmiti huvitatud isiku ja vallavalitsuse vahel kokkulepe (registreeritud valla dokumendiregistris nr 2-10.1/286), milles lepiti kokku Kõrgemaa kinnistu omaniku kohustuses enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmida vallaga notariaalne isikliku kasutusõiguse seadmise leping, mille sisuks on tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse seadmine avalikult kasutatava kergliiklustee ja sellega seotud rajatiste ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks, teenindamiseks, hooldamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks, samuti kohustuses sõlmida valla kasuks Kõrgemaa kinnistule tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus olemasoleva sademeveekraavi hooldamiseks ja korrashoiuks.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasja omanikuga, planeeringuala naaberkinnistute omanikega ja tehnovõrkude valdajatega.

Päästeameti Põhja Päästkeskus kooskõlastas lahenduse (10.12.2020, nr 7.2-3.110832-2).

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 24.03.2021 korraldusega nr 136 ning perioodil 26.04 – 10.05.2021 korraldati detailplaneeringu avalik väljapanek. Vastuvõtmisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (9.04.2021) ja „Harju Elu“ (9.04.2021), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 8.04.2021 kirjaga nr 10-10/1912. Avaliku väljapaneku ajal arvamusi ei laekunud, millest tulenevalt ei olnud detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu korraldamine vajalik ning detailplaneering on läbinud kõik vajalikud menetlusetapid.

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgnev uuring: Geodeesia 24 OÜ poolt koostatud maa-ala plaan tehnovõrkudega (16.02.2020 töö nr 3632-20).

Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti 10.06.2021 Tallinna notar Robert Kimmeli notaribüroos (notari ametitegevuse raamatu registri number 3834) huvitatud isiku ja Viimsi valla vahel notariaalne kinnistu jagamise avaldus, isiklike kasutusõiguste seadmise leping ja asjaõiguslepingud. Lepingu kohaselt seatakse Kõrgemaa kinnistule valla kasuks tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus avalikult kasutatava kergliiklustee ja sellega seotud rajatiste ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks, teenindamiseks, hooldamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks kasutusõiguse alal, mis on tähistatud lepingu lisaks oleval plaanil. Lepingu kohaselt seatakse Kõrgemaa kinnistule valla kasuks tähtajatu ja tasuta kasutusõigus sademeveekraavi kasutamiseks, hooldamiseks ja korrashoiuks kasutusõiguse alal, mis on tähistatud lepingu lisaks oleval plaanil. Kehtivad kanded on kinnistusraamatus (14.06.2021).

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandata

Detailplaneeringu alasse kuulub Lubja külas asuv Kõrgemaa kinnistu (katastritunnus 89001:010:1792, suurus 10290 m², maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa). Kinnistu külgneb Paenurme teega ning praegusel hetkel oleks planeeritav üksikelamu koos vastasasuva Paenurme tee 36 elamuga tänava elumajade rivi lõpetuseks. Perspektiivis väikeelamuala lähtuvalt Lubja klindiasangu üldplaneeringust jätkub.

Kõrgemaa kinnistu on valdavas ulatuses kõrghaljastatud. Kinnistul on 7 väikest ehitist (kämpingumajakesed ja kuivkäimla).

Detailplaneeringuga jagatakse kinnistu kolmeks: moodustatakse üksikelamumaa krunt (1807 m²), loodusliku maa krunt (7990 m²) ja muu loodusliku maa krunt (493 m²). Viimane liidetakse perspektiivis naaberkinnistuga Kõrgemäe põld 7.

Üksikelamumaa krundile antakse ehitusõigus ühe elamu (kõrgus kuni 8,5 m) ja kuni kahe abihoone (kõrgus kuni 5 m) ehitamiseks ehitisealuse pinnaga kokku kuni 360 m². Loodusliku maa krundil võivad säilida olemasolevad majakesed, täiendavat ehitusõigust detailplaneeringuga ei anta.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

Detailplaneering vastab Lubja klindiasangu üldplaneeringule, mille kohaselt on kinnistule planeeritavad krundi kasutamise sihtotstarbed haljasala maa ja üksikelamu maa (üldplaneeringus kui pereelamumaa), katastriüksuste sihtotstarvete liikide kohaselt vastavalt maatulundusmaa ja elamumaa. Lubatud üksikelamukrundi miinimumsuuruseks on 1500 m², korruselisus kuni kaks korrust ja detailplaneeringus nende lubatud suurustega arvestatakse.

Üldplaneeringus on pereelamumaa ette nähtud jätkuma kohe naaberkinnistu Paenurme tee 43 kõrval (üks elamumaa krunt), kuid ruumiliselt mõistlik ja keskkonna võimalikult suures ulatuses säilitamise eesmärgil on põhjendatud planeerida elamumaa veidi kaugemale, loode suunas, mis on tingitud paremas seisus kõrghaljastusest Paenurme tee 43 vahetus naabruses ja halvemas seisus puudega kinnistu põhjapoolses osas. Kuna Lubja klindiasangu üldplaneering väikeelamumaa krundi antud asukohas ette näeb ning planeeritava elamu asukohast üle tee asub ka juba elamu, siis on kehtestatav detailplaneering üldplaneeringuga kooskõlas.

Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, mille kohaselt ala valla rohevõrgustiku koosseisu ei kuulu. Vahetult planeeringualast põhjas asub Lubja klindiasangu maastikukaitseala, samuti on nimetatud teemaplaneeringus Paenurme tee tähistatud kui vaatelise tähtsusega ilus teelõik.

Kehtestatava detailplaneeringu elluviimisel ehitatakse Paenurme tee äärde elumaja, mis koos vastasasuva elamuga praegusel hetkel lõpetavad Paenurme tee äärse hoonestuse. Planeeritava hoone asukoht on loogiline ja lahendus ei moonuta piirkonna olustikku ning hoone sulandub juba väljakujunenud keskkonda.

Detailplaneering lähtub valla arengu eesmärkidest ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringuga kavandatud, sealhulgas avalikult kasutatava kergliiklustee kavandamine.

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, vallavalitsuse korraldused ja kooskõlastused on lisatud detailplaneeringu köitesse, mis asub Viimsi Vallavalitsuse arhiivis ja on huvilistele kättesaadav aadressil: Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, 74001.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 139, Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktist 2 ning arvestades, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele:

1. Kehtestada Viimsi vald, Lubja küla, Kõrgemaa kinnistu detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ, töö nr 07-20).
2. Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti 10.06.2021 Tallinna notar Robert Kimmeli notaribüroos (notari ametitegevuse raamatu registri number 3834) huvitatud isiku ja Viimsi valla vahel notariaalne kinnistu jagamise avaldus, isiklike kasutusõiguste seadmise leping ja asjaõiguslepingud.
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)

Merit Renlund
õigusosakonna juhataja
vallasekretäri ülesannetes