

# VIIMSI VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Viimsi

12. november 2019 nr 61

Lubja külas, kinnistu Lubja tee 2 ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist, muuta planeeringualal „Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneeringu“ kohane maakasutuse juhtotstarve maatulundusmaast ärimaaks. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ärihoone ehitamiseks, lahendatakse liikluskorraldus, parkimine, tehnovõrgud ja haljastus.

Planeeritav ala asub hajaasustusalal, ala ligikaudne suurus on 0,8 hektarit. Planeeringuala hõlmab maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu Lubja tee 2 (katastritunnus 89001:010:2564, suurus 7924m<sup>2</sup>) ja vahetult teedega piirneva ala (liikluskorralduse lahendamiseks). Ala on hoonestuseta ja valdavalt kõrghaljastuseta, piirnedes lõunakaartest Pärnamäe teega ja Lubja teega, põhjast maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistuga Vanatoa kallak, mis jääb ühtlasi Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneeringu kohaselt kohaliku tähtsusega klindi kaitseala koosseisu ning idast hoonestatud elamukrundiga. Juurdepääs kinnistule on olemas Lubja teelt.

Detailplaneeringuga kavandatav ei vasta Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneeringule, üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve planeeritavas asukohas on maatulundusmaa (M).

Detailplaneering sisaldab vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, kuivõrd osa planeeringualast jääb teemaplaneeringu kohasele haljastule nr 24, kus hoonete ehitamine on keelatud.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Lubja küla klindiastangu piirkonna üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve maatulundusmaast (M) kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maaks (B). Maatulundusmaal pole planeeritavas piirkonnas enam väljundit, endised põllumaad on haaratud elamuarenduste alla. Logistiliselt on Lubja tee 2 kinnistu väga heas asukohas jäädes külasid ühendava rohke liiklusega sõidutee äärde ja olles jalakäigutee kaugusel Lubja ja Pärnamäe külast ning Viimsi alevikust, asukoht võimaldab rajada teeninduse ja/või kaubandusega otstarbelise hoone olemasoleva kogukonna ja transiitliikluse baasil.

Planeeritakse kaks krunti, millest ühele antakse ehitusõigus kuni 2-korruselise ja kuni 1500m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ärihoone ehitamiseks ning teine on transpordimaa sihtotstarbega krunt, mis antakse tasuta üle vallale.

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.

Lubja külas, kinnistu Lubja tee 2 ja lähiala detailplaneering algatati Account OÜ avalduse

(registreeritud valla dokumendiregistris 2.03.2017 nr 10-10/1062) alusel Viimsi Vallavolikogu 9.10.2018 otsusega nr 76. Sama otsusega jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Algamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (12.10.2018) ja „Harju Elu“ (12.10.2018) ning veebilehel „Ametlikud teadaanded“, puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 5.11.2018 kirjaga nr 10-10/6004.

Detailplaneeringu eskiislahendust tutvustati vallamajas ja valla kodulehel 27.05-26.06.2019, sellest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (10.05.2019) ja „Harju Elu“ (10.05.2019) ning veebilehel „Ametlikud teadaanded“, puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 8.05.2019 kirjaga nr 10-10/1955. Avaliku väljapaneku ajal arvamusi ei laekunud.

Detailplaneering koostati koostöös olemasolevate ja kavandavate tehnovõrkude valdajatega ning kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästkeskusega.

Detailplaneeringule teostati järgnevad uuringud: OÜ G.E.Point poolt koostatud topogeodeetiline alusplaan tehnovõrkudega (25.01.2017.a töö nr.17-G010) ja Radoonitõrjekeskus OÜ poolt koostatud radoonitaseme mõõtmise raport.

Detailplaneeringule teostati järelevalvemenetlust (3.09.2019 kiri nr 10-10/3629) mille käigus Rahandusministeerium täiendavaid kooskõlastusi ei määranud (18.09.2019 kiri nr 14-11/5475-2).

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 Lubja külas, kinnistu Lubja tee 2 ja lähiala detailplaneering (Viimsi haldus OÜ OÜ, töö nr 03-19) ning korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek. Detailplaneeringu põhieesmärk on Lubja tee 2 kinnistu maakasutuse juhtotstarbe muutmine maatulundusmaast ärimaaks ning ehitusõiguse andmine 2-korruselisele ärihoonele.
2. Detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmida enne kehtestamist notariaalne leping, milles lepatakse kokku kohustustes: teemaa krundi (pos 2) tasuta üle andmine vallale ja väljaehitamine ning ringristmiku projekteerimine.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
4. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Taavi Kotka  
Volikogu esimees