

Detailplaneeringu kehtestamise teade

Avaldamise algus: 11.10.2017

Avaldamise lõpp: tähtjatu

Viimsi Vallavalitsus avaldab teadaande [planeerimisseaduse \(PlanS\) § 139 lõike 3](#) alusel.

Viimsi Vallavalitsus teatab Viimsi Vallavolikogu poolt 10.10.2017 otsusega nr 69 - Viimsi vallas, Lubja külas, kinnistute Salumetsa III (Põhja-Salumetsa) ja Salumetsa IV detailplaneeringu (Viimsi Haldus OÜ projekt nr 06-09) kehtestamisest, millega tehakse ettepanek Lubja küla klindiasangu piirkonna üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe osaliseks muutmiseks pereelamumaast ridaelamumaaks, üldplaneeringu teemaplaneeringu Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted. peatüki 4.2 osaliseks muutmiseks ridaelamukrundi suuruse määramisel nõutava 3000 m² asemel 2065 m².

Planeeritav ala, suurusega 5,35 hektarit, paikneb Lubja külas Põhja-Eesti rannikumadalikul säilinud lavamaa aluspõhjajärgendikul (jäänuksaar), kus maapinna absoluutkõrgus ulatub 52,84 meetrini. Läänes on planeeringuala piiritletud kõrge põhja-lõunasuunalise klindiasanguga, maapinna suhteline kõrgus ulatub kohati 30 meetrini. Planeeritav ala piirneb kinnistutega Haabneeme klindiasang, Kangru 4, Paelille tee 1, Alajaama tee 13, Alajaama tee 11, Uus-Kangru, Paenurme tee 25, Ringi tee 15, Kaare tee 13, Alajaama tee 10, Paepanga H1, Paevälja tee L3, Aiandi põik L1 ja Panga. Planeeringuala läbivad põhja-lõuna suunaliselt 10 kV elektriõhuliinid ja 110 kV elektriliinid, maa-ala on kõrghaljastuseta niiduala, hoonestus puudub. Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad valdavalt maa-alad, mis Lubja klindiasangu piirkonna üldplaneeringuga on kavandatud ridaelamumaaks, osadele Aiandi tee äärsetele kruntidele on vastav hoonestus ka juba rajatud. Lisaks asub planeeringuala vahetus naabruses veetöötlusjaam ning Lubja 110/10 kV alajaam, ligikaudselt 100 meetri kaugusel lõunas paiknevad eelmise sajandi teisel poolel rajatud ja tänaseks renoveeritud tootmishooned. Planeeringuala lääneserva aga palistab Viimsi poolsaarel asuv klint, mis on oluline visuaalne suurvorm ning osa Eesti sümboliks olevast Põhja-Eesti pangast.

Detailplaneering on koostatud eesmärgiga, luua 5,35 hektari suurusele planeeringualale ruumiline terviklahendus, lähtudes valdavas osas Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvetest, arvestades sealjuures ümbritseva linnaruumi olemasolevaid ja kavandatavaid hoonestusmahtusid. Üldplaneeringu kohased maakasutuse juhtotstarbed planeeringualal on pereelamumaa, väiksemas osas kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa ning haljasala-, puhke- ja virgestus- ning kaitsehaljastuse maa, üksikelamukrundi vähim lubatud suurus on Üldplaneeringu kohaselt 1500 m².

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik, kuid sisaldab osaliselt vastuolu Üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe osas – ühe pereelamumaa krundi asemele on planeeritud ridaelamukrunt ning krundi ehitusõigus on määratud nelja sektsiooniga ridaelamu ehitamiseks. Sealjuures on ridaelamukrundi suurus 935 m² võrra väiksem üldplaneeringu teemaplaneeringu Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted. (Elamuehituse Teemaplaneering) peatükis 4.2 sätestatud krundi miinimumsuurusest, mis vastava arvutusmeetodika kohaselt peaks nelja sektsiooniga ridaelamu püstitamise korral olema vähemalt 3 000 m².

Detailplaneeringuga moodustatakse 19 üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krunti, 1 ridaelamumaa krunt, 1 kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, kontori- ja büroohoone maa krunt, 1 kaitsehaljastuse maa krunt ja 8 tee ja tänavamaa krunti ning määratakse ehitusõigus 19 üksikelamu (2 korrust, kõrgusega kuni 8,5 meetrit), 1 ridaelamu (2 korrust, kõrgusega kuni 8,5 meetrit, 4 sektsiooni) ja 1 ärihoone ehitamiseks. Üksikelamukruntidele on lubatud püstitada lisaks üks kuni 5,0 meetri kõrgune abihoone, kruntide suurused on planeeritud vahemikus 1500 m² kuni 2845 m², suurim lubatud ehitusalune pindala on 250 m², ridaelamul 640 m². Ärimaa krundi suurus on 4546 m² ja sellele on lubatud

ehitada kuni 1850 m² ehitusaluse pindalaga kahekorruseline ärihoone, kus võib kuni 25% kavandatava hoone suletud brutopinnast olla ka laopindu. Lisaks on detailplaneeringuga moodustatud üks kaitsehaljastuse maa krunt, kuhu on planeeritud avaliku kasutusega haljasala, millel hakkavad paiknema tervisespordirajad ja lastemänguväljakud.

Üldplaneeringu muutmise põhjuseks on planeeritava kinnistu omanikuga sõlmitud kokkulepe, mille kohaselt nõustus kinnistu omanik andma Lubja klindiastangu maastikukaitsealale jääva detailplaneeringu kohase 6472 m² suuruse kaitsehaljastuse maa kasutamise sihtotstarbega krundi tasuta valla omandisse. Kokkuleppe kohaselt nõustus kinnistu tänane omanik nimetatud krundi vallale tasuta võõrandama, kui klindipoolse üksikelumukrundi asemele lubatakse planeerida ridaelamukrunt ning määrata krundi ehitusõigus sarnaselt naaberkinnistule kehtestatud detailplaneeringuga ühe nelja sektsiooniga ridaelamu ehitamiseks. Kaitsehaljastuse maa juhtotstarve on klindi äärsele alale määratud Üldplaneeringuga ja samal ajal on see planeeritud ka puhke- ja virgestusalaks, kuhu on tulevikus kavas rajada nii suvised kui ka talvised terviserajad, mis klindiastangu all olevate terviseradadega koos moodustavad kompaktsed terviku. Planeeritaval kinnistul paikneb osa nimetatud tervikust, kuhu lisaks on detailplaneeringuga määratud ka asukoht laste mänguväljakutele. Kuivõrd terviserajad on mõeldud kasutamiseks mitte üksnes piirnevate maa-alade elanikele, vaid kõigile Viimsi elanikele, asus volikogu asja otsustamisel seisukohale, et asjas esineb ülekaalukas avalik huvi ja kaitsehaljastuse maa krundi tasuta vallale võõrandamine ja selle kaudu avaliku kasutuse tagamine rahva tervise-edendamise eesmärgil kaalub üle kolme täiendava eluasemekoha rajamisega kaasneva mõju, mis volikogu hinnangul ei ole ka keskkonda ebamõistlikult koormav. Siinjuures on oluline rõhutada, et Üldplaneeringu muutmise puhul pole ka tegu maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega, vaid jätkatakse sarnast maakasutust – ühe üksikelu asemel ehitatakse üks nelja sektsiooniga ridaelamu, millega lisandub piirkonda kolm täiendavat eluasemekohta.

Dokumendid

- [Viimsi Vallavolikogu 10.10.2017 otsus nr 69 "Lubja külas, kinnistute Salumetsa III \(Põhja-Salumetsa\) ja Salumetsa IV detailplaneeringu kehtestamine"](#)

Viimsi Vallavalitsus
Viimsi, HARJUMAA, Nelgi tee 1
Telefon: 6028800
E-post: INFO@VIIMSIVV.EE

Teadande number 1204302