

## PLANEERIMISKOMISJONI KOOSOLEK

**30.10.2024**

### Protokoll nr 17

**Osalesid:** Piret Kõo, Helen Lindvere, Merje Muiso (läbi Teamsi), Maarja Pilman, Anne Siitan, Taavi Rebane, Enel Valli

**Puudus(id):** Endrik Mänd, Taavi Valgmäe

**Lisaks osalesid:** Erkki Annama, Viire Ernesaks (Viimsi Haldus OÜ), Kenneth Ravis, Ilona Pärkna (AS Viimsi Vesi)

**Koosoleku juhataja:** Merje Muiso

**Koosoleku protokollija:** Helen Lindvere

### Lubja küla, Ingli ja Tulepaak katastriüksuste detailplaneeringu esialgne lahenduse joonis

Ingli katastriüksuse (katastritunnus 89001:010:1552) detailplaneering algatati Viimsi Vallavolikogu 18.10.2022 otsusega nr 36. Viimsi Vallavolikogu 13.02.2024 otsusega nr 14 laiendati planeeringuala ning kaasati detailplaneeringusse Viimsi tulepaak 232 katastriüksus (katastritunnus 89001:010:0177).

Detailplaneeringu erinevad eskiislahendused on olnud planeerimiskomisjonis läbivaatamisel mitmel korral. Viimati vaadati eskiislahendust läbi 13.09.2023 koosolekul, mil esitati joonis ala võimalikust uuest funktsionaalsest tsoneerimisest. Lahendus pidi täpsustuma detailplaneeringu koostamise käigus (krundijaotus, ehitusõigus, liikluskorraldus jm detailplaneeringu ülesanded). Komisjon asus seisukohale, et detailplaneeringu ala piiride muudatus ja planeeringulahendus, mille kohaselt planeeritakse Lubja küla üldplaneeringu kohane kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa ümber haljasalamaaks, üldplaneeringuga lubatud pereelamumaa planeeritakse ümber üldkasutatavate hoonete maaks, on antud asukohas põhjendatud ja aktsepteeritav.

Tartu Arhitektuuribüroo OÜ edastas 06.09.2024 e-kirjaga vallavalitsusele läbivaatamiseks Lubja külas, Ingli ja Viimsi tulepaak 232 katastriüksuste detailplaneeringu eskiisjoonise. Antud lahendusega on planeeritud kolm krunti:

- Positsioon 1 on moodustatud kasutuses olevale majakale (tulepaak) ning on reisijaid teenindava transpordihoone maa krunt (suurus ca 209 m<sup>2</sup>). Krundi ehitusõigus on määratud vastavuses olemasoleva ehitise näitajatega: hoonete arv krundil on 1, hoone ehitisealune pind 25 m<sup>2</sup> ja suurim lubatud kõrgus 66,60 m. Krunti läbib perspektiivne tervisespordirada.

- Positsioon 2 on haljasala maa krunt (suurus ca 6 875 m<sup>2</sup>). Krundi piir järgib detailplaneeringus enamjaolt Viimsi tulepaak 232 katastriüksuse välispiiri, välja arvatud majaka ümbrus, mis moodustab eraldi krundi (pos 1). Ehitistest asuvad krundil vana kelder ja Lubja suusanõlva tõstuki mehhanism, uusi ehitisi detailplaneeringuga ei ole kavandatud. Hoonete arv krundil on 1, mille all mõeldakse nähtavasti olemasolevat keldrit, kuid muid ehitusõiguse näitajaid ehitusõiguse tabelis ei ole kajastatud. Krundile ulatub majaka kaitsevöönd (50 m). Läbi krundi on planeeritud sõidutee majakani, lisaks on planeeritud jalgrajad ja tervisespordirada piki klindiserva. Krundi lõunaossa on planeeritud lõkkeplats. Joonisel on tähistatud säilitatav olemasolev mets ja võsa ning näidatud planeeritud põhimõtteline madalhaljastuse paiknemine.
- Positsioon 3 on 60 % kultuuri- ja spordiasutuse maa ja 40 % äri- ja teenindusettevõtte maa (suurus ca 10 028 m<sup>2</sup>). Krundi piir järgib Ingli katastriüksuse piiri ja seda ei muudeta. Krundile on planeeritud ehitusõigus ühe hoone ehitamiseks (ühiskondliku- ja ärihoone segafunktsioon). Hoone ehitisealune pind on eskiisil 920 m<sup>2</sup>. Hoone kõrgus on antud absoluutkõrgustena ja planeeritud on kolm erineva kõrgusega hooneosa. Detailplaneeringu eskiisis on selgitatud, et hoone absoluutkõrgus on 65.00 m (4 korrust) ja see on lubatud kuni 35 % hoone suurimast ehitisealusest pinnast. Kuni 25 % ulatuses on lubatud absoluutkõrgus 61.00 m (3 korrust) ning kuni 40 % ulatuses on lubatud absoluutkõrgus 57.00 m (2 korrust). Parkimine on lahendatud hoonest lõunasse jääval alal. Planeeritud on kaks parkimisala, neist üks 13-kohaline ja asfaltkattega, teine 42-kohaline ja tugevdatud murukattega. Parklaid eraldab planeeritud madalhaljastusega ala. Tugevdatud murukattega parkla asub 2/3 ulatuses Lubja klindiasangu maastikukaitsealal. Hoone on planeeritud väljapoole kaitseala, kuid kaitsealale on planeeritud hoonega ühendatud konsoolne osa, mis toetub osaliselt vaiadele ja kulgeb kuni klindi allosas asuva mahutini (ühendab hoone ja mahuti). Poolsilindri kujulise hoone sisehoovi on planeeritud asukoht lipuväljakule, mida teisest küljest ümbritseb kaarekujuline sillutatud ala, moodustades koos hoonega pealtvaates ringikujulise kehandi. Krundi põhjaosas on suurel alal näidatud planeeritud laululava hoonestusala, mis jääb samuti maastikukaitsealale. Krundi läbivad jalakäiguteed ja planeeritud tervisespordirada, millele on määratud servituudivajadus.

Otsus:

Komisjoni seisukoht on, et lahendus sobib põhimõtteliselt, kuid sisse tuleb viia järgnevad muudatused:

1. Täpsustada pos 2 ehitusõigust olemasoleva keldri osas. Tabelisse on kantud hoonete suurim lubatud arv (1), aga puudub hoone ehitisealune pind ja kõrgus.
2. Detailplaneeringus kajastada lisaks hoonete absoluutkõrgusele ka kõrgus maapinnast.
3. Piiritleda planeeritud laululava hoonestusala, et oleks mõistetav, kuhu laululava kavandatakse. Lisaks täpsustada laululava lahendust - kas laululava vajab kinniseid lisaruume, mis peaksid kajastuma ehitusõiguse tabelis.
4. Juurdepääsutee olemasoleva majakani ei vaja asfaltkatet - planeerida looduskeskkonda sobivam vett läbilaskva kattega (kruus vms) tee.
5. Planeeritud tugevdatud murukattega parkla paikneb Lubja maastikukaitseala piirides ning lahendus on seetõttu vastuolus maastikukaitseala kaitse-eesmärkidega.
6. Korrigeerida terviseraja paiknemist selliselt, et see paigutuks täpselt kahe kaitseala vahele.

7. Vastavalt Viimsi Vallavolikogu 13.02.2024 otsusele nr 14 tuleb detailplaneeringu eskiislahendusele koostada KSH eelhinnang.
8. Krunt pos 1 ei vasta Transpordiameti 02.05.2023 kirjas nr 1.5-6/23/1039-4 ja selle lisas märgitud tingimustele, krundi moodustamisel ja ehitustingimuste määramisel teha koostööd Transpordiametiga.
9. Detailplaneeringule taotleda tehnilised tingimused AS-lt Viimsi Vesi.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Merje Muiso  
planeeringute osakonna juhataja

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Helen Lindvere  
planeeringute vanemspetsialist,  
protokollija

VÄLJAVÕTE ÕIGE  
18.11.2024  
Helen Lindvere