

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

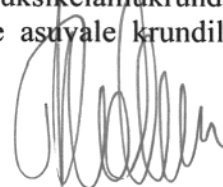
16. oktoober 2013 nr 65

Detailplaneeringu kehtestamine:
Haabneeme alevik, Laivi piirkond (osaline)

Käesoleva otsusega kehtestatav detailplaneering hõlmab osalist maa-ala Viimsi Vallavolikogu 13.03.2001.a otsusega nr 52 algatatud *Laivi piirkonna detailplaneeringust* – kogu planeeringualast kuuluvad kehtestamisele järgmised planeeringuala krundid: nr 1 (korterelamute maa), nr 2 (korterelamute maa), nr 3 (korterelamute maa), nr 6 (ärimaa), nr 7 (üldmaa), nr 8 (transpordimaa), nr 9 (korterelamute maa), nr 10 (tootmismaa) ja nr 11 (üldmaa).

Kehtestatava planeeringuala suurus on 2,28 ha (kogu planeeringuala hõlmab 3,41 ha suurust maa-ala) ja see asub Haabneeme alevikus endise Kirovi nim. kalurikolhoosi puidutööstuse territooriumil ning piirneb kinnistutega Kaluri tee lõik 1, Kaluri tee 19, Kaluri tee 13, Kivila tee 12, Rohuneeme tee 1, Kivila tee 5, Kaluri tee 26 ja Haabneeme ranna-ala 1. Territoorium on osaliselt hoonestatud – sellel asub kunagise puidutööstuse hoonete kompleks, mis tänaseks on kasutusest väljas. Reljeefilt on maapind muutuv ning langeb suhteliselt ühtlaselt lääne suunas – ida- ja lääneosade kõrguste vahe on ligikaudu 6 meetrit. Kontaktvööndi hoonestuses domineerivad osaliselt renoveeritud (nt Kaluri tee 13 kinnistul asuv kontorihoone), kuid enamuses üsna halvas seisukorras kolhoosiaegsed tootmishooned, mis osaliselt on leidnud kasutust rendipindadena (erinevad laoruumid, hoonesisene kardirada, autoremonditöökoda jmt). Põhjapoolisel alal asub eelmise sajandi keskpaigast pärinev individuaalelamute rajoon, läänes Haabneeme ranna-ala koos sanglepapiustuga. Üldistatult asub planeeritav ala Kaluri tee ja Muuli tee vahelises endises tööstuskvartalis.

Planeeringuala katastriüksuste sihtotstarveteks on tootmismaa ja tootmismaana on piirkonda käsitletud ka Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000.a otsusega nr 1 kehtestatud „*Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus*“ (Mandriosa üldplaneering). Kuivõrd detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse määramine korterelamute ja lasteaia ehitamiseks Mandriosa üldplaneeringuga ettenähtud tootmisaladele, on antud juhul tegu liigilt üldisema planeeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringuga, samas lähtub planeeringulahendus menetletuses oleva „*Haabneeme aleviku ja lähiala üldplaneeringu*“ (Haabneeme üldplaneering) maakasutuse juhtotstarvetest, milleks on äri- ja korterelamumaa ning haljasala ja parkmetsa maa, arvestades sealjuures ka üldplaneeringu teemaplaneeringutest „*Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik*“, millega kavandati rohevõrgustiku koridori arengusuund, ja „*Lapsesõbralik Viimsi*“, millega määrati soovituslikult perspektiivse lasteaia asukoht, tulenevaid ettepanekuid. Detailplaneering sisaldab vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringu „*Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*.“ (Elamuehituse teemaplaneering) peatükiga 4.1, mis sätestab, et kõik elamud Viimsi vallas peavad asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal ja peatükiga 4.1.5, mille kohaselt vahetult üksikelamu kõrvalkrundile või üle tee sellest ei ole lubatud rajada enam kui kahekorruselisi kortermaju – detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus kolmekorruseliste korterelamute ehitamiseks vahetult üksikelamukrundi Kaluri tee 19 kõrvale ja üksikelamuelamukrundist Kaluri tee 24 üle tee asuvale krundile, kuigi



vahetult Kaluri tee 19 krundi kõrvale kavandatavad hooneosad on ette nähtud kahekorruselised.

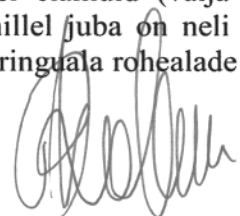
Detailplaneering algatati Viimsi Vallavolikogu 13.03.2001.a otsusega nr 52 üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks tootmismaast elamumaaks, Viimsi Vallavolikogu 14.12.2003.a otsusega nr 123 aga muudeti varasemat otsust ning täpsustati detailplaneeringu koostamise eesmärki, selleks oli üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmine tootmismaast korterelamu- ja ärimaaks ning krundi planeerimine lasteaiale. Detailplaneeringu ülesandeks oli kruntide piiride, sihtotstarvete ja ehitusõiguse määramine, haljastatud maa-alade ja tehnovõrkude asukoha määramine ning teedevõrgu ja liikluskorralduse põhimõtete lahendamine, vastavalt „Planeerimisseaduse“ (PlanS) § 9 lõigetes 1–6, 8 ja 9 sätestatule. Detailplaneeringu lahendus töötati välja koostöös planeeringuala kinnisasjade omanikega, olemasolevate ja kavandatavate tehnotrasside valdajatega ja teiste puudutatud isikutega. Detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtade tutvustamiseks korraldati avalikke arutelusid (6.09.2010.a ja 4.01.2011.a), nendest informeeriti avalikkust vastavas ajalehes, milleks on „Viimsi valla ehitusmääruse“ (Ehitusmäärus) § 4 lõike 3 punkti 4 kohaselt ajalehed „Viimsi Teataja“ ja „Harjumaa“, viimase mitteilmumisel „Eesti Päevaleht“, puudutatud isikutele saadeti vastavad teated tähtkirjaga. Detailplaneering ja informatsioon menetluse eri etappide kohta oli kogu menetluse vältel kättesaadav ka valla kodulehel: <http://www.viimsivald.ee/planeerimine-2/>.

Detailplaneering kooskõlastati Põhja-Eesti Päästkeskusega ning vastavalt Harju maavanema 19.01.2006.a kirjale nr 2.1-13/6396 esitati detailplaneering kooskõlastamiseks ka Tervisekaitseinspeksiooni Tallinna Tervisekaitsetalitusele. Pärast viimase ettepanekul detailplaneeringu korrigeerimist asus Terviseamet 18.04.2011.a kirjas nr 9.3-1/3170 (registreeritud valla dokumendiregistris 20.04.2011.a numbriga 10-10/1517-1) seisukohale, et kuivõrd ümbritsevad alad on seni tootmismaa sihtotstarbega ja tootmisalade lubatud müratase võrreldes elamualadel lubatuga on 15 dB võrra suurem, pole Terviseameti hinnangul soovitatav detailplaneeringut kehtestada enne maakasutuse juhtotstarbeid korrigeeriva Haabneeme aleviku ja lähiala üldplaneeringu kehtestamist. Volikogu võttis Terviseameti seisukoha teadmiseks, kuid ei pidanud põhjendatuks detailplaneeringu niigi ebamõistlikult pikaleveninud menetluse peatamist üksnes põhjusel, et formaalselt kehtib piirkonnas veel Mandriosa üldplaneering, mis koostati kaksteist aastat tagasi, juhindudes selle aja arengusuundadest, kuid mis tänaseks on oma aktuaalsuse kaotanud. „Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse“ § 6 lõike 1 kohaselt on omavalitsusüksuse üheks ülesandeks korraldada vallas ruumilist planeerimist, PlanS § 4 lõike 2 kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldamine valla haldusterritooriumil kohaliku omavalitsuse pädevuses. Viimsi Vallavolikogu 10.01.2006.a otsusega nr 5 algatati Haabneeme üldplaneering, millega kujundatakse kõnealune piirkond kuni 3-korruseliste korterelamutega elamualaks ja terviseturismi teenindavate äride ja hotellide alaks. Kuivõrd valla arenguvajadused ja -suunad on enam kui kümne aastaga muutunud ja endisel kalatööstuse maa-alal tänasel ajal tootmist sisuliselt ei toimu ning suur osa kõnealusest piirkonnast kujutab endast mahajäetud, lagunenenud hoonestuse ja prügiga risustatud maa-ala, millisena ta on ligitõmbav üksnes kuritegelike huvidega inimesele, on nimetatud asjaolusid silmas pidades eriti oluline, et niisugusel alal looks kohalik omavalitsus kõik eeldused ja võimalused kvaliteetse ja väärtusliku elukeskkonna kujundamiseks ning turvalisemaks muutmiseks, eriti arvestades, et tegu on valla keske asumiga ja ainsa ametliku supelranna vahetu naabrusega. Eeltoodud põhjustel ei pidanud volikogu võimalikuks Terviseameti kooskõlastamisel antud soovitustega arvestada ning Viimsi Vallavolikogu 10.05.2011.a otsusega nr 26 võeti detailplaneering Ehitusmääruse § 2 punkti 5 alusel vastu, misjärel korraldati Viimsi vallas perioodil 30.05.2011.a – 1.07.2011.a avalik väljapanek. Sellest informeeriti avalikkust ajalehtede „Viimsi Teataja“ (20.05.2011.a) ja „Harju Elu“ (20.05.2011.a) vahendusel, puudutatud isikuid teavitati tähtkirjaga.

Avalikul väljapanekul esitati detailplaneeringu kohta neli kirjalikku vastuväidet (Risto Mägi OÜ BREM Kinnisvarahoodus esindajana, Avo Jaaksoo, Raiko Paas koos 50 allakirjutanuga ja Imre Veinpere). Kohalik omavalitsus on planeeringulahendust põhjendanud ja oma seisukohti selgitanud vastuväidetele antud vastuskirjades ega ole neid hilisema menetluse käigus muutnud, mistõttu ei hakka neid käesolevas haldusaktis väga põhjalikult üle kordama, vaid esitatakse üksnes põhimotiivid:

Vastuväidete esitajad ei soovinud, et piirkonda planeeritakse korterelamuid, ega nõustunud asjaoluga, et ainsaks juurdepääsuks planeeringualale jääb detailplaneeringu kohaselt Kaluri tee, taotleti, et leitakse juurdepääsuks alternatiivne võimalus ranna-äärselt Kivila teelt ja Muuli teelt ega kehtestataks detailplaneeringut enne alternatiivse tee olemasolu. Samal ajal avaldas OÜ Brem Kinnisvarahoodus, kellele kuuluvalt kinnistult oleks võimalik planeerida alternatiivne juurdepääs lõuna poolt (s.t Kivila teelt), et ei nõustu juurdepääsu planeerimisega läbi temale kuuluva kinnisasja ning soovis, et juurdepääs planeeringualale toimuks vaid Kaluri teelt. 20.09.2011.a toimunud avalikul arutelul, millest teavitati avalikkust ajalehtede „Viimsi Teataja“ (9.09.2011.a) ja „Harju Elu“ (9.09.2011.a) vahendusel ning puudutatud isikutele edastati informatsioon tähtkirjaga, olid kõik arutelul osalenud isikud üksmeelel selles, et piirkonda on vaja korrastada ja muuta turvalisemaks ning osad isikud nõustusid ka korterelamute ehitamisega, arvestades, et detailplaneeringuga määratud hoonemahud pole korterelamute kohta ülemäära suured, üksmeelele jäädigi aga uue juurdepääsutee lahendamise nõudes ning kokkuvõttes keegi vastuväiteid esitanud isikutest oma vastuväiteid tagasi ei võtnud, seega jäi kohaliku omavalitsuse ja vastuväiteid esitanud isikute vahel lahendamata planeeringuvaidlus, kuivõrd volikogu on jätkuvalt seisukohal, et detailplaneeringu mittekehtestamisega ei lahenda piirkonna turvalisuse probleeme ega aita kaasa ka keskkonna muutmisele esteetilisemaks ja elamisväärsemaks, tuues välja alljärgnevad põhjendused:

Vastuväite esitajate ettepanekuga, mitte muuta aastakümneid peamiselt väikeelamumaana püsinud piirkond korruselamute ja ärihoonete alaks, vaid planeerida maa-alale väikeelamud, aga ka ettepanekuga mitte kehtestada detailplaneeringut enne Kaluri tee alternatiivse tee rajamist, ei saa kohalik omavalitsus nõustuda, kuivõrd planeeringuala ja kogu selle kvartali puhul pole tegu väikeelamute alaga, vaid aastakümneid tootmismaana kasutuses olnud maa-alaga, kus asub laguneva hoonestusega endine tootmiskompleks (puidutööstus, saekaater, selle naabruses kalatööstus jmt). Sellisena on piirkond ebaesteetiline, pimedal ajal valgustamata ohtlik tõngermaa, mis on ligitõmbav üksnes kuritegelikele ühiskonnagruppidele. Maa-ala heakorrastamine ja turvaliseks muutmine aga vastab kohaliku omavalitsuse ja avalikkuse ootustele ning võimaluse selleks annab maakasutuse ümberplaneerimine ja õigusliku aluse loomine uue ja meeldiva elukeskkonna rajamiseks, mis tõstab ka ümbritseva piirkonna kvaliteeti, turvalisust, mainet ja sealhulgas eeldatavalt ka turuväärtust. Haabneeme aleviku kui valla keskasula tööstuse-vabaks muutmise ning inimsõbralikuks äri-, puhke- ja elupiirkonnaks kujundamine on valla üheks oluliseks eesmärgiks. Laivi piirkonna detailplaneering on esimene kolhoosiaegsele ulatuslikule tööstusalale koostatav detailsel tasandil menetletav planeering, mille kehtestamine annab loodetavasti tõuke muutustele ka ümbritsevatel hüljatud tööstusaladel. Tööstusalade restruktureerimine on keerukas ja kulukas protsess, mistõttu on planeerimispraktikas laialt levinud tava, et n.ö „brownfield-alad“ planeeritakse enamasti pisut suurema ehitustihedusega multifunktsionaalse kasutusega aladeks, mitte väikeelamupiirkondadeks. Seetõttu on põhjendatud ka kõrvalekalded ülalloetletud Elamuehituse teemaplaneeringu sätetest (ptk 4.1 ja 4.1.5), mida käesolevas detailplaneeringus pole kohaldatud. Detailplaneeringu lahendus on pikki aastaid kestnud menetluse vältel mitmel põhjusel väga palju muutunud ning hoonestusmahud on planeeringu menetluses osalenud kodanike ettepanekuid arvestades aastate jooksul oluliselt vähenenud – maa-alale ei kavandata erinevalt varasemast üle kolmekorruselisi elamuid (välja arvatud territooriumil asuv olemasolev ainsana rekonstrueeritav hoone, millel juba on neli korrust, kuid mis jääb käesoleva otsusega kehtestatavast alast välja). Planeeringuala rohealade osakaal



on seejuures võrreldes varasemaga mitmekordselt suurenenud – kogu maa-ala läbib nii ida-lääne kui ka põhja-lõuna suunaline, kohati 40-meetri laiune, avalikult kasutatav roheala-park ning kavandatud on ka lasteaed, mistõttu on volikogu seisukohal, et detailplaneeringu lahendus on igati tasakaalus ja kogukonna eri liikmete huve arvestav.

Mis puutub ettepanekusse korterite arvu vähendamiseks, siis peab volikogu vajalikuks selgitada, et tegu on siiski endise tootmisalaga, kus, nagu varem öeldud, ei soovi kinnistu kasutamise jätkamist tootmisalana ei kohalik omavalitsus ega ka kogukond, kuid mille ettevalmistamine muuks ehitustegevuseks nõuab tavapärasest suuremaid investeeringuid. Kohalik omavalitsus peab planeeringu koostamisel hindama muuhulgas ka võimekust detailplaneeringut ellu viia, kuid kui nõuda planeeringu elluviimiseks vajaminevate kulutustega ebaoproportsionaalselt väikest ehitusmahtu, jääksid oodatud muutused keskkonnas tegemata, mis pole kellegi huvides. Planeeringualal on pika menetluse vältel hoonete korruselisust ja korterite arvu juba mitmeid kordi vähendatud ja kavandatavad hooned on Haabneeme alevikus olevate korterelamute üldist keskmist kõrgust arvestades madalamad, lisaks tuleb silmas pidada asjaolu, et ligi 30% planeeritava ala territooriumist on jätud avaliku roheala tarbeks. Volikogu on seisukohal, et detailplaneering kehtestamisele esitataval kujul tagab tasakaalustatud ruumilise lahenduse ja on samal ajal proportsioonis keskkonna kvaliteedi tõstmiseks vajaminevate kulutustega.

Alternatiivse juurdepääsu planeerimise vajadust hindab ka volikogu oluliseks, kuid ei pea põhjendatuks detailplaneeringu kehtestamata jätmist enne alternatiivse juurdepääsutee valmimist. Juurdepääs planeeritavale maa-alale on detailplaneeringus näidatud olemasolevalt avalikult teelt – Kaluri teelt, sest muud reaalsed alternatiivid hetkel puuduvad, kuivõrd Kivila tee näol on tegu eraomandis oleva kinnisasjaga, mille omanik on detailplaneeringu avalikul väljapanekul selgelt väljendanud vastuseisu juurdepääsutee planeerimiseks Kivila tee kaudu. Samas peab kohalik omavalitsus jätkuvalt oluliseks planeerida kogu endisele tootmisalale, s.h käesoleva otsusega kehtestatavale detailplaneeringualale, lisaks ka teisi juurdepääsuvõimalusi. Volikogu on 10.05.2011.a otsusega nr 25 algatanud detailplaneeringu kinnistutel Rohuneeme tee 1, Kivila tee 3 ja Kivila tee 5, et muu hulgas planeerida läbi eelnimetatud kinnistute avalik tee ranna-alale, mis võimaldab ühtlasi tagada juurdepääsu ka Laivi piirkonna detailplaneeringuga hõlmatud alale, kuid nimetatud menetlus on keerukas, kuivõrd tegu on detailplaneeringuga, millega soovitakse seada eraomandile omaniku tahte vastaselt kitsendusi, mistõttu ei saa välistada ka sundvõõrandamise kohaldamise vajadust. Kuivõrd vastav menetlus võib kesta määramatu aja, mille tulemus pole samas ka ette teada ja planeeritavale alale on juurdepääs avalikult teelt (Kaluri teelt) olemas, ei pea kohalik omavalitsus õigeks seada ühe isiku ettevõtlusvabadust, s.h detailplaneeringu kehtestamist, millega ühtlasi muudetakse väga pikalt räämas olnud maa-ala turvalisemaks ja heakorratatuks, sõltuvusse teise eraõigusliku isiku tahtest, eriti arvestades, et detailplaneeringut on menetletud juba alates 2001.a märtsist (seega üle kümne aasta) ja olnud erinevatel põhjustel korduvalt pidanud lahendust muutma, sealhulgas teedevõrgustikku. Kohalik omavalitsus peab planeeringu koostamisel ja kehtestamisel arvestama ka nende isikute ootusi ja huve, kes planeeringu avalikul väljapanekul vastuväiteid ei esitanud. On ilmne, et avalikkuse ootus kasutusest väljas ja lagunenenud hoonestusega endise tööstusmaastiku turvalisemaks ning esteetilisemaks muutmiseks on suur, eriti arvestades, et see piirneb kahelt poolt elamualadega ning asub Viimsi ainukese supelranna ja avaliku rekreatsiooniala vahetus naabruses. Seetõttu on volikogu seisukohal, et Laivi piirkonna detailplaneeringu kehtestamine, mis tagab ühiskonna liikmetele ohtliku ja ebaesteetilise keskkonna kvaliteetsemaks kujundamise, on oluline avalik huvi ja kohalik omavalitsus, kes peab tagama ehitamise aluseks oleva detailplaneeringu, kindlustab seeläbi piirkonna arengu jaoks vajalikud eeldused ja tingimused.

Vastuväidetest lähtudes täiendati detailplaneeringu seletuskirja, mille kohaselt määrati kavandatavate korterite minimaalsuuruseks 60 m², lisaks on volikogu jaganud

detailplaneeringu kehtestamise võimalikkuse kahte etappi ja käesoleva otsusega kehtestatakse detailplaneering üksnes osaliselt – s.t elamukruntide osas, mis piirneb Kaluri teega ning lisaks krundid teele, rohealale ja lasteaiale. Täiendava kompromissina sõlmis vald olukorra leevendamiseks 20.05.2013.a detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga (Arendaja) notariaalse lepingu (Tallinna notar Kadri Pappel, notari ametitegevuse raamatu registri number 1391), mille kohaselt kohustub Arendaja ehitama omal kulul välja detailplaneeringuga ettenähtud asfaltkattega tee ning rekonstrueerib täielikult munitsipaalomandisse kuuluva Kaluri tee lõigu Rohuneeme teest mereni (mis on hetkel ainus võimalik juurdepääsutee), koos tee juurde kuuluva välisvalgustusega, ning võõrandab tasuta kohalikule omavalitsusele detailplaneeringuga moodustatava transpordimaa sihtotstarbega kinnistu (planeeringuala läbiv kavandatav tee) ja üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistu (haljasala).

Kuna vastuväiteid esitanud isikud kõikidest oma vastuväidetest ei loobunud, palus vallavalitsus 3.11.2011.a kirjaga nr 10-10/5312 Harju maavanemal läbi viia järelevalvemenetlust. PlanS § 23 lõike 3 punkti 5 kohaselt on järelevalvet teostava maavanema pädevuses planeeringu avalikul väljapanekul kirjalikke vastuväiteid esitanud isikute ja planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse ärakuulamine ja seisukoha andmine vastuväidete kohta, kui neid vastuväiteid planeeringu koostamisel ei arvestatud. Tulenevalt PlanS § 20 lõikest 1 on vastuväide planeeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud mittenõustuv seisukoht või väide, et planeeringu menetlemisel ei ole täidetud seaduse nõudeid. Harju maavanem andis oma seisukoha Laivi piirkonna detailplaneeringu kohta 11.06.2012.a kirjaga nr 6-7/2805 märkides, et detailplaneeringus ei ole käsitletud mitmeid olulisi asjaolusid, mis on planeeringu elluviimise ja õiguspärasuse seisukohalt tähtsad. Vallavalitsus vastas 23.05.2013.a kirjaga nr 10-10/5312-5, et kaalus maavanema ettepanekutega arvestamise võimalusi, millest tulenevalt soovib Laivi piirkonna detailplaneeringu kehtestada osaliselt. Selleks, et tagada Kaluri tee läbilaskevõime suurendamine ja jalakäijate turvaline liiklemine, sõlmis vald Arendajaga eelmainitud notariaalse lepingu. Planeeringuala teise poole kehtestamine tuleb kõne alla siis, kui selleks on loodud sobivad tingimused.

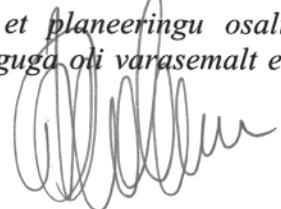
20.02.2012.a Harju Maavalitsuses toimunud vastuväidete arutamise nõupidamise tulemusel andis maavanem vastuväidete kohta alljärgnevad seisukohad, tsiteering:

„1. OÜ BREM Kinnisvarahoolduse juhatuse liikme Risto Mägi vastuväited (30.06.2011.a kiri nr 1-2/11/204).

Kivila tee 5 kinnistut läbiva perspektiivse rannapromenaadi ja Rohuneeme tee 1 kinnistut läbiva perspektiivse juurdepääsutee kohta märgin, et tegemist on ainult informatiivse iseloomuga teedega, mis jäävad detailplaneeringu alast välja. Seetõttu Rohuneeme tee 1 kinnistule ja Kivila tee 5 kinnistule antud detailplaneeringuga piiranguid ei seata. Võimalike teede rajamisel läbi nimetatud kinnistute peavad omavahel kokkuleppele jõudma kohalik omavalitsus, Laivi ning Rohuneeme tee 1 ja Kivila tee 5 kinnistu omanikud. Tegemist on liikluskorralduse alase küsimusega, mida tuleks lahendada tulevikus praegu kehtestamisele mitteminevate kruntide edasise planeerimise ning Rohuneeme tee 1/Kivila 3/Kivila 5 detailplaneeringu koostamise käigus. Rohuneeme tee 1 kinnistult tuleva kanalisatsioonitorustiku toimimise kohta märgin, et selle lahendus oli näidatud avalikule väljapanekule esitatud detailplaneeringu joonisel AP-4, mille kohaselt on torustik Laivi kinnistut läbivas lõigus likvideeritav ja uus torustik on kavandatud läbi Rohuneeme tee 1 kinnistu, ümber Laivi kinnistu lõunapoolse piiri. Seda selgitas Viimsi Vallavalitsus oma 09.09.2011.a kirjas nr 10-10/2813-1.

2. OÜ Puhteks juhatuse liikme Avo Jaaksoo vastuväited (30.06.2011.a kiri).

Kaluri tee liikluskoormust puudutava vastuväite kohta märgin, et planeeringu osalise kehtestamisega väheneb tunduvalt see liikluskoormus, mis planeeringuga oli varasemalt ette



nähtud. Planeeringualast väljajäävatele kruntidele tuleb ette näha alternatiivne juurdepääsutee tõenäoliselt Muuli teelt, mis suunaks olulise osa kasvavast liiklusest Kaluri teelt eemale. Laivi piirkonna detailplaneeringuga ei ole kavandatud läbi OÜ Puhteks maaomandi osa kõnnitee rajamist. Viimsi Vallavalitsus on 09.09.2011.a kirjas nr 10-10/2828-1 teatanud, et vallavalitsus ei nõustu väitega, nagu muudaks üle sõidutee kulgev kõnnitee sõidukite, sealhulgas pesumaja transpordi liikumise võimatuks. Kindlasti läbib pesumaja transport ka mujal jalgteega ristuvaid lõike, mis on loomulik. Ranna-alale sõidutee ja parkla rajamise kohta märgin, et tegemist on alaga mis jääb Laivi piirkonna detailplaneeringuga planeeritavast alast välja ning on ainult informatiivse tähendusega. Antud detailplaneeringuga neid ei kehtestata.

3. Imre Veinpere vastuväited (30.06.2011.a kiri) ja Raiko Paasi vastuväited (27.06.2011.a kiri, millele kogutud ka 50 allkirja).

Imre Veinpere ja Raiko Paasi vastuväited suures osas kattusid. Paariselamute või ridaelamute asemel korterelamute planeerimist on Viimsi Vallavalitsus 09.09.2011.a kirjas nr 10-10/2845-1 põhjendanud, märkides et tööstusalade restruktureerimine on keerukas ja kulukas protsess, mistõttu on planeerimispraktikas laialt levinud tava, et n.ö "brownfield-alad" planeeritakse enamasti pisut suurema ehitustihedusega multifunktsionaalse kasutusega aladeks, mitte väikeelamualadeks. Detailplaneeringu osalise kehtestamise läbi tõuseb Kaluri tee liikluskoormus märkimisväärselt vähem ning ülejäänud korterelamute planeerimiseks tuleb leida alternatiivne juurdepääsutee tõenäoliselt Muuli teelt. Ehitustegevuse ajaks on ehitusveoste transportimine ettenähtud läbi Rohuneeme tee 1 kinnistu. Vastavasisuline mäрге on lisatud detailplaneeringu põhijoonisele. Harju Maavalitsus tegi 11.06.2012.a kirjas nr 6-7/2805 ja teeb ka käesolevas kirjas kohalikule omavalitsusele ettepaneku määrata korterite minimaalsuuruseks 60 m², vähendamaks planeeringualale kavandatavate korterite arvu. Laivi piirkonna detailplaneeringuga parkimist ranna-ala vahetusse lähedusse ettenähtud ei ole. Viimsi Vallavalitsus on oma 09.09.2011.a kirjas nr 10-10/2809-1 märkinud, et nimetatud parkla oli Haabneeme aleviku ja lähiala üldplaneeringu üheks visiooniks ning see vastuväide võetakse teadmiseks valla poolt üldplaneeringu edasisel menetlemisel. Nende korterelamute, mis praegu kehtestamisele ei lähe, edasiseks planeerimiseks tuleb korraldada järelevalve teostaja hinnangul täiendav avalik väljapanek pärast seda kui alternatiivse juurdepääsutee küsimuses on leitud lahendus. Seal on uue liikluskorralduse lahenduse ja ehitusmahtudega mittenõustumisel kõikidel isikutel võimalik esitada uusi vastuväiteid ja ettepanekuid."

Järelevalve teostamise tulemusena asus maavanem seisukohale, et detailplaneeringuga hõlmatud osalise maa-ala kehtestamisega tõuseks Kaluri tee liikluskoormus märkimisväärselt vähem, mis oleks rahuldavam lahendus Kaluri tee äärsete elanike jaoks. Sarnaselt kohaliku omavalitsusega toetas ka maavanem Laivi piirkonna korrastamist ja kasutusele võtmist ning leidis, et Viimsi Vallavalitsus on 23.05.2013.s kirjas nr 10-10/5312-5 põhjendanud (kehtestamisele mineva) kolme korterelamu sobivust sellesse piirkonda ning esile toonud need kaalutlused, mille alusel selline ettepanek tehti. Lasteaiakohtade tagamiseks palus maavanem kehtestamisele minevasse planeeringualasse kaasata ka lasteaiakrundi (pos 6), millega on kohalik omavalitsus arvestanud.

Järelevalve teostamise tulemusena asus maavanem seisukohale, et käesoleva detailplaneeringu koostamisel (kehtestamisele minevas osas) ei ole rikutud neid vastuväiteid esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid tagamisele järelevalve teostaja poolt ja lähtudes PlanS § 23 lõike 3 punktidest 1-5 ja § 23 lõikest 6 andis heakskiidu Laivi piirkonna detailplaneeringu kehtestamiseks osalisel maa-alal.

Detailplaneeringu menetlust kajastav dokumentatsioon, sealhulgas koopiad ajalehtedes ilmunud kuulutustest, tähtkirjad puudutatud isikutele, kirjavahetus vastuväiteid esitanud isikutega, haldusaktid ja kooskõlastused on köidetud detailplaneeringusse, mis asub Viimsi

Vallavalitsuse arhiivis ja on huvilistele kättesaadav aadressil: Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, 74001.

Arvestades eeltoodud asjaolusid ja kaalutlusi ning võttes aluseks „Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse” § 3 punkti 1, § 6 lõike 1 ja § 22 lõike 1 punkti 33, „Planeerimisseaduse” § 24 lõike 3 ja „Viimsi valla ehitusmääruse” § 2 punkti 7, Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Viimsi vallas *Haabneeme alevikus Laivi piirkonna detailplaneering* osalisel maa-alal (RAP Arhitektid OÜ töö nr 12/05), vastavalt detailplaneeringu põhijoonisel AP-3 tähistatud I etapis kehtestatava detailplaneeringuala piiri tähistavale tingmärgile (punane punktiirjoon). Detailplaneeringu kehtestataval osal moodustatakse kokku üheksa krunti, need on: neli korterelamukrunti (üks neist ehitusõiguseta lahustükk), üks ärimaakrunt lasteaiale, üks transpordimaa krunt, üks tootmismaakrunt trafoalajaamale ja kaks üldmaa sihtotstarbega katastriüksust pargile ja tulevasele rannapromenaadile. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus kolme korterelamu ehitamiseks, kahe elamu ehitusalune pindala on 590 m² ja ühel elamul 1160 m², millele lisandub haljaskattega keldriparkla 620 m². Kõik elamud on kolmekorruselised, lisaks on lubatud üks maa-alune korrus ning kuni 10% elukorrust neljandal korrusel. Üksikelamukrundi Kaluri tee 19 poolne korterelamu osa on ette nähtud kahekorruseline. Hoonete suurim lubatud kõrgus krundi reljeefi kõrgeimast servast on 13,0 meetrit. Ärimaale planeeritava lasteaia suurim lubatud ehitusalune pindala on 1000 m², suurim lubatud kõrgus on 7,5 meetrit, hoone on kavandatud kahekorruseline.
2. Ehitusloa taotlused hoonete ehitamiseks väljastatakse Tallinna notari Kadri Pappeli büroos 20.05.2013.a sõlmitud notariaalakti „Jagamisel tekkivate kinnistute võlaõiguslik tasuta võõrandamise leping ning sellega seonduv kokkulepe teede rajamiseks ja rekonstrueerimiseks“ (notari ametitegevuse raamatu registri number 1391) punkti 4.6. ja omavahelise kokkuleppe alusel peale arendaja poolt Rohuneeme tee 1 kinnistu ja vajadusel ka Kivila tee 5 kinnistu omanikuga kokkuleppe sõlmimist ajutise juurdepääsutee (Kivila tee) kasutamiseks Detailplaneeringuala ehitustöid teenindava rasketranspordi ligipääsuks. Sellise kokkuleppe puudumine on ehituslubade väljastamisest keeldumise üheks aluseks.
3. Otsus avaldada ajalehes Viimsi Teataja ja Viimsi valla veebilehel.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
5. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

Priit Robas
Vallavolikogu esimees

