

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

9. detsember 2014 nr 88

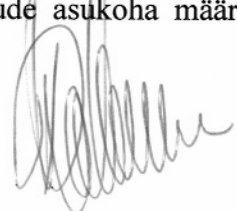
Metsakasti küla, kinnistu Lepiku
(Jäätma tee 12) detailplaneeringu
kehtestamine

Planeeritav ala hõlmab kinnistut Lepiku (Jäätma tee 12) ja sellega vahetult piirnevat reformimata riigimaad, millel asub rajatis – Jäätma tee. Planeeringuala suurus on ligikaudu 3,0 ha ja see asub Metsakasti külas, piirnedes läänest endise aiandusühistu Tõnismäe elamukruntidega ja lõunast AS-ile Milstrand kuuluva raudteega. Juurdepääs planeeringualale toimub Jäätma teelt, mis on ühendatud riigimaanteega 11250 Viimsi-Randvere.

Territoorium on reljeefilt tasane, valdavalt kõrghaljastuseta ja hoonestuseta looduslik rohumaa, maa-ala põhjaosas asub elamukompleks (üks elamu koos abihoonetega). Kontaktvööndi hoonestuses domineerivad endistest suvilatest aastaringseks kasutamiseks ümberehitatud elamud, planeeringuala suhtes kirdesse jäävad maa-alad, kuhu on kehtestatud detailplaneeringud uue elurajooni rajamiseks, kuid seda ehitusõigust pole veel ellu viidud. Planeeringualast umbes kahe kilomeetri raadiuses olevasse kontaktvööndisse jäävad kaks kauplust, lasteaed, külakeskus, põhikool ja kirik, bussipeatus asub planeeringualast vaid 250 meetri kaugusel Randvere tee ääres.

Planeeringuala katastriüksuse sihtotstarbeks on valdavalt maatulundusmaa, vaid 0,2 ha kinnistust on elamukompleksi olemasolust tingitult elamumaa. Samad maakasutuse juhtotstarbed on võrreldava proportsiooniga kajastatud ka Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus, mida käesoleva detailplaneeringuga soovitaksegi muuta – detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks maatulundusmaast väikeelamute maaks kogu kinnistu ulatuses, millega kaasnevalt sisaldab detailplaneering vastuolu lisaks üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (Elamuehituse Teemaplaneering), kuivõrd viimasega on sätestatud, et kõik elamud Viimsi vallas peavad asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal. Lisaks eelnevale muudetakse detailplaneeringuga Elamuehituse Teemaplaneeringu peatüki 4.1.6 tingimust, mille kohaselt tuleb üle kümne krundiga elamualal tagada vähemalt ühe keskmise elamukrundi suurusega avalik haljasala ning iga järgneva elamukrundi kohta täiendav 10 %. Detailplaneeringuga kavandatud haljasala suurus jääb aga alla 5 % elamumaaks planeeritud alast. Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt jääb planeeritava territooriumi idaserv vähesel määral puhveralasse, kus hoonestamine on lubatud vastavalt Elamuehituse Teemaplaneeringu tingimustele üksnes üldplaneeringuga elamumaaks määratud aladel, kuid enamus territooriumist asub siiski väljaspool rohevõrgustiku alasid. Detailplaneeringuga tehakse niisiis ettepanek kõigi eelnimetatud üldisema tasandi planeeringute muutmiseks.

Detailplaneeringu ülesandeks on maa-ala jagamine kruntideks, nende piiride, sihtotstarvete ja ehitusõiguse määramine, haljasala asukoha määramine, tehnovõrkude asukoha määramine



ning teedevõrgu ja liikluskorralduse lahendamine, vastavalt „Planeerimisseaduse“ (PlanS) § 9 lõigetes 1–6, 8 ja 9 sätestatule.

Detailplaneering algatati „Viimsi valla ehitusmääruse“ (Ehitusmäärus) § 2 punkti 2 ja § 9 lõike 7 alusel Viimsi Vallavolikogu 14.05.2013. a otsusega nr 28, sama otsusega jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Detailplaneeringu algatamisest teavitati puudutatud isikuid kirjalikult ning avalikkust vastava ajalehe kaudu, milleks Ehitusmääruse § 4 lõike 3 punkti 4 kohaselt on „Viimsi Teataja“ (24.06.2013. a) ja „Harju Elu“ (28.06.2013. a). Detailplaneeringu lahendus töötati välja koostöös planeeringuala kinnisasjade omanikega, huvitatud isikutega ning olemasolevate ja kavandavate tehnotrasside valdajatega ja kooskõlastati vastavalt lähteülesandele Põhja-Eesti Päästkeskusega ja Põllumajandusameti Harju keskusega ning Harju maavanema ettepanekul Terviseameti Põhja talitusega. Detailplaneeringuga on moodustatud kuusteist üksikelumukrunti, üks 996 m² suurune üldmaa sihtotstarbega katastriüksus haljasalale ja neli tee- ja tänavamaa krunti, samuti on määratud krundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks, välja arvatud olemasoleva hoonestusega krundil, kus hoonete arv on määratud vastavalt olemasolevale olukorrale, s.t lubatud hoonete arv krundil on kokku viis, millest üks on põhihoone (üksikelamu) ja neli abihooned. Elamukruntide suurused jäävad vahemikku 1200 m² kuni 1703 m², olemasoleva hoonestusega krundi suuruseks on planeeritud 2306 m². Elamute suurim lubatud kõrgus on 8,5 meetrit, abihoonetel 5,0 meetrit.

Detailplaneering võeti pärast Harju maavanema 2.10.2013. a kirjas nr 6-7/2013/3975 toodud märkustega arvestamist vastu Ehitusmääruse § 2 punkti 4 alusel Viimsi Vallavolikogu 10.12.2013. a otsusega nr 88, misjärel korraldati Viimsi vallamajas ja Randvere kooli raamatukogus perioodil 20.01.2014. a kuni 16.02.2014. a avalik väljapanek. Avalikust väljapanekust informeeriti avalikkust ajalehtede „Viimsi Teataja“ (10.01.2014. a) ja „Harju Elu“ (10.01.2014. a) vahendusel, puudutatud isikuid teavitati tähtkirjaga.

Avalikul väljapanekul laekus kolm kirjalikku pöördumist, neist üks kollektiivkiri planeeringu kohta (kontaktisikuks Erki Moorvel – registreeritud valla dokumendiregistris 14.02.2014. a numbriga 10/10-921), teised kaks (Liidia Ilumets ja Indrek Randveer – registreeritud valla dokumendiregistris 27.01.2014. a numbriga 10/10-498 ning Marko Kutser ja Rait Marken registreeritud valla dokumendiregistris 3.02.2014. a numbriga 10-10/2046) käsitlesid üksnes Jäätma tee väljaehitamise seonduvaid lepingulisi küsimusi, mistõttu asus vald seisukohale, et kahte viimati nimetatut ei saa lugeda vastuväiteks planeerimisseaduse § 20 lõike 1 tähenduses, kusjuures neist ühe kirja autorid Marko Kutser ja Rait Marken avaldasid hiljem kirjalikult, et rahulduvad neile antud vastustega ega oma pretensioone detailplaneeringu lahendusele. 9.04.2014. a sõlmiti „Hea tahte kokkulepe Jäätma tee rekonstrueerimise finantseerimiseks“ (registreeritud valla majanduslepingute registris 11.04.2014. a numbriga 2-10.1/170), millega lõpetati vaidlus Jäätma tee rekonstrueerimisega seonduvates küsimustes.

Kollektiivkirjas avaldati, et planeeringumaterjalide põhjal on jäänud ebaselgeks Jäätma tee edaspidine omandiõigus, et ei tekiks olukorda, kus tee hakkab kuuluma eraisikule ja sulgeb selle avaliku kasutuse. Lisaks avaldati, et planeeringu koostamisel on keskkonnauuringud jäetud tegemata ning väideti planeeringualal pesitsevat kaitse all olevaid linde (rukkiräägud) ja kasvavat looduskaitse all olevaid taimi. Samuti asuti seisukohale, et planeeringu realiseerimisel kaob laste tänapäevane mänguala, mis halvendab oluliselt olemasolevate elanike heaolu ning et pole teada, kas kohalik omavalitsus on uurinud planeeringust huvitatud arendaja tausta, et detailplaneeringu kehtestamisel oleks tähtaegselt tagatud kõikide detailplaneeringuga seatud kohustuste elluviimine (nt Jäätma tee rekonstrueerimine). Kokkuvõttes tunti muret, et juba praegu on Viimsi vald ülerahvastatud ja lisanduvad leibkonnad halvendavad praeguste valla elanike elukvaliteeti.

Vald andis eeltoodud elanike pöördumisele kirjalikud seisukohad (registreeritud valla dokumendiregistris 13.03.2014. a numbriga 10-10/921-1) ja korraldas 9.04.2014. a vallamajas

detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustava avaliku arutelu.

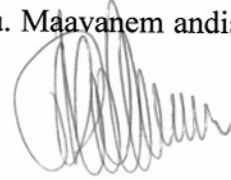
Käsitledes vastuväited, nõustub vald siinkohal väitega, et Jäätma tee laius ja tee üldine seisund on käesoleval hetkel liiklemiseks halb, kuid teega piirnevate hoonestamata maa-alade detailplaneeringutega kavandatud Jäätma tee rekonstrueerimine, s.h eraldi jalgteed rajamine ning planeeritud on põhiosas 14 meetri laiune teemaa (v.a Randvere tee äärsete elamukruntide vahelisel alal, kus teemaa laius on 9 meetrit) koos 2,5 meetri laiuse haljasvööndi ja 2,5 meetri laiuse kõnniteega, mis tõstab jalgsi liiklejate turvalisust. Kuna sõidutee katendi laiuseks on määratud 5,5 meetrit, tagab see uute elamukruntide moodustamisega kaasnevale liikluskooormusele vastava läbilaskevõime. Jäätma tee rekonstrueerimine lahendatakse koostöös arendajatega sellekohase lepingu alusel ja tee alune maa on kavas munitsipaliseerida, millega tagatakse tee avalik kasutus. Mänguväljaku jaoks on detailplaneeringuga kavandatud 996 m² suurune krunt, mis ühtlasi haljastatakse.

Keskkonnamõju strateegilist hindamist ei peetud vajalikuks läbi viia detailplaneeringule, millega kavandatakse kuusteist elamukrunti olemasoleva elurajooni kõrvale ja seda on selgitatud ka detailplaneeringu algatamise otsuses. Mis puutub planeeritaval alal pesitsevatesse haruldastesse lindudesse ja taimedesse, siis detailplaneeringu menetluse raames teostati lisa uuringud, millede lõppjärgelduste alusel täiendati ekspertide soovitustest lähtudes detailplaneeringu seletuskirja peatükki 10 (nt soovitus roosa merikanni ümberistutamiseks sobivamasse asukohta).

Detailplaneeringu koostamise vajalikkuse ja sellega kaasneda võiva elukvaliteedi languse kohta asub vald seisukohale, et detailplaneeringu algatas vallavolikogu talle seadusega antud volituste alusel, kaalutlusega luua tingimused ühendada raudteega eraldatud lõuna- ja põhjapoolsed elamualad, et tulevikus oleks võimalik vähendada laste koolitee pikkust tänaselt üheksalt kilomeetrilt kahe kilomeetrini. Lisaks rekonstrueeritakse halvas seisukorras olev Jäätma tee ning ehitatakse selle äärde kergliiklustee, mis muudab elanike liikumise võrreldes praeguse olukorraga ohutumaks. Planeeringuala väljaehitamisel lisandub piirkonda ka turvaline valgustatud mänguväljak lastele, millest on piirkonnas suur puudus. Vald on seisukohal, et detailplaneeringu kehtestamisega luuakse hüvesid kohaliku elukorralduse parandamiseks pigem juurde, pidades silmas, et vald on kaalutluse teostamisel võimaldanud detailplaneeringu alale planeerida üksnes üksikelamud, mis on keskkonda kõige vähem koormav.

Kuivõrd avalikul arutelul osales vastuväitele allakirjutanutest üksnes külavanem Toivo Urva, kellel polnud volitusi kõigi allakirjutanute nimel tegutseda, jäi avaliku arutelu tulemusena vastuväide lahendamata. Seetõttu palus vald Harju maavanemat korraldada PlanS § 23 lõike 3 punkti 5 kohane järelevalve menetlus, ühtlasi palus anda nõusoleku liigilt üldisema planeeringu muutmiseks ja heakskiidu detailplaneeringu kehtestamiseks.

Eeltoodud asjaoludel ja vallavalitsuse palvel viis Harju maavanem läbi järelevalvemenetluse, ning PlanS § 23 lõike 3 punkti 5 alusel korraldati 16.06.2014. a Harju Maavalitsuses detailplaneeringu avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isikute ja valla esindajate seisukohtade ärakuulamiseks nõupidamine. Nõupidamisel lepiti kokku, et kuna vastuväites juhiti valla tähelepanu planeeringualal olevatele kaitsekategooria taime- ja linnuliikidele, esitab vald detailplaneeringu koos vastuväite kirjadega Keskkonnaametile seisukoha saamiseks. Detailplaneeringule koostati täiendavalt mitmeid uuringuid: „Viimsi vallas Metsakasti külas Lepiku (Jäätma tee 12) maaüksuse kaitsealuse linnustiku uuring“, teostaja OÜ Tuulelind, Arne Tuule, 1.08.2014; „Viimsi valla Jäätma tee 12 ala kaitstavate soontaimede uuringu aruanne“, koostaja Olev Abner, Tallinna Botaanikaäed, 1.09.2014; „Viimsi valla Metsakasti küla Lepiku (Jäätma tee 12) kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang“, koostaja Kristiina Kokk, Optimal Projekt, misjärel esitas vald maavanemale 16.10.2014. a kirjaga nr 10-10/4932-4 maavanema ja Keskkonnaameti märkuste põhjal täiendatud detailplaneeringu. Maavanem andis tulenevalt



PlanS § 23 lõikest 4 kirjaliku seiskoha avalikul väljapanekul esitatud vastuväidetele (vt Harju Maavalitsuse 4.11.2014. a kiri nr 6-7/2014/2146, registreeritud valla dokumendiregistris 4.11.2014. a numbriga 10-10/4932-5), milles kokkuvõtvalt asus seisukohale, et avalikkust on detailplaneeringu algatamisest ja vastuvõtmisest teavitatud PlanS-s ette nähtud korras ning järgitud on ka teisi avaliku menetluse nõudeid ning et vastuväiteid esitanud isiku vastuväite arvesse võtmise kohta on kohalik omavalitsus andnud oma seisukoha, mis tähendab, et vastuväiteid esitanud isik on saanud detailplaneeringu koostamisel kasutada oma vaidlustamise õigusi ja seeläbi olnud planeeringu koostamisse kaasatud, mis ongi PlanS-st tulenevalt üks planeerimise eesmärk. Järelevalve teostamise tulemusena asus maavanem seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud neid vastuväiteid esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid järelevalve teostaja poolt tagamisele ning et detailplaneeringu koostamisel on arvestatud PlanS-s sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtutud PlanS §-s 9 detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Lähtudes PlanS § 23 lg 3 punktist 3 nõustus maavanem kehtivate Viimsi mandriosa üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ muutmise ja võttes aluseks PlanS § 23 lõike 6 andis heakskiidu Metsakasti küla, Lepiku kinnistu (Jäätma tee 12) detailplaneeringu kehtestamiseks. Harju maavanema kiri, sealhulgas seisukohad vastuväidete kohta, millega vald täielikult nõustub, on köidetud detailplaneeringusse ja sellega saab põhjalikumalt tutvuda valla arhiivis.

Detailplaneeringu menetlust kajastav dokumentatsioon, sealhulgas koopiad ajalehtedes ilmunud kuulutustest, tähtkirjad puudutatud isikutele, kirjavahetus vastuväiteid esitanud isikutega, haldusaktid, uuringud ja kooskõlastused on köidetud detailplaneeringusse, mis asub Viimsi Vallavalitsuse arhiivis ja on huvilistele etteatamisel kättesaadav aadressil: Viimsi vald, Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, 74001.

Arvestades eeltoodud asjaolusid ja kaalutlusi ning aluseks võttes „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 Metsakasti külas maaüksuse Lepiku (Jäätma tee 12) detailplaneering (Optimal Projekt OÜ töö nr 204), millega muudetakse üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve maatulundusmaast väikeelamute jaoks ja määratakse ehitusõigus kuueteistkümnele planeeringuga moodustatavale üksikelamukrundile, kuhu on lubatud ehitada üks põhihoone (üksikelamu) ja kuni 2 abihoonet. Põhihoone suurim lubatud kõrgus on 8,5 meetrit, abihoonel 5,0 meetrit, suurim lubatud ehitusalune pindala jääb vahemikku 240 m² - 460 m².
2. Detailplaneeringu kohased teed ja avaliku haljastu kohustub arendaja välja ehitama vastavalt 08.12.2014 lepingule reg.nr. 2-10.2/508.
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

