

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

17. september 2013 nr 62

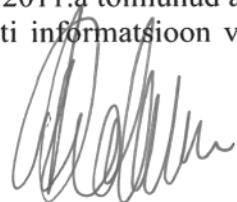
Detailplaneeringu kehtestamine:
Metsakasti küla, Muuga tee, Nahka 2 ja
Raudtee III vaheline ala (osaline)

Käesoleva otsusega kehtestatav detailplaneering hõlmab osalist maa-ala Viimsi Vallavolikogu 19.01.2010.a otsusega nr 4 algatatud *Metsakasti küla, Muuga tee, Nahka 2 ja Raudtee III vahelise ala detailplaneeringust*, s.t eelnimetatud planeeringualast kuuluvad kehtestamisele järgmised planeeringuala kinnistud: Väike-Sadula (endise nimega Sadula II), Loosivälja (endise nimega Vaba-28), Lõuna-Rannaniidu (endise nimega Rannaniidu I), Uus-Sadula (endise nimega Sadula III), Paraspõllu, Lille ja Aleksandri.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 21,4 ha ja see asub Metsakasti külas, riigimaantee kõrvalmaantee nr 11254 Muuga tee 0,0-0,41 km ja Miiduranna ning Muuga külasid ühendava raudtee vahelisel alal. Territoorium on valdavalt hoonestuseta, reljeefilt suhteliselt tasane looduslik rohumaa, hoonestatud on üksnes olemasolevad elamukrundid Lille ja Aleksandri ning osaliselt ka Paraspõllu. Kontaktvööndi hoonestuses domineerivad endistest suvilatest aastaringseks kasutamiseks ümberehitatud elamud, planeeringuala põhja- ja loodenaabruses asuvad aga kaasaegsed, peamiselt eelmisel kümnendil rajatud elamukvartalid. Kontaktvöönd on täielikult monofunktsionaalne, teenindussfäär piirkonnas puudub, s.h laste mänguväljakud ja spordiplatsid.

Planeeringuala katastriüksuste sihtotstarveteks on valdavalt maatulundusmaa, v.a eelmainitud elamukruntidel, „*Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu*“ (Metsakasti üldplaneering) kohane maakasutuse juhtotstarve on aga kõigil väikeelamumaa. Kuivõrd detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on elamukruntide ja seda toetavate funktsioonide planeerimine, vastab detailplaneeringuga kavandatu liigilt üldisemale planeeringule, arvestades sealjuures ka üldplaneeringu teemaplaneeringutest „*Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.*“ (Elamuehituse teemaplaneering), „*Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.*“ (Rohevõrgustiku teemaplaneering) ja „*Lapsesõbralik Viimsi*“ tulenevaid nõudeid. Detailplaneeringu ülesandeks on kruntide piiride, sihtotstarvete ja ehitusõiguse määramine, haljastatud maa-alade ja tehnovõrkude asukoha määramine ning teedevõrgu ja liikluskorralduse lahendamine, vastavalt „Planeerimisseaduse“ (PlanS) § 9 lõigetes 1–6, 8 ja 9 sätestatule.

Detailplaneering elurajooni planeerimiseks algatati „*Viimsi valla ehitusmääruse*“ (Ehitusmäärus) § 2 punkti 2 ja § 9 lõike 7 alusel Viimsi Vallavolikogu 19.01.2010.a otsusega nr 4, sest Metsakasti üldplaneering, mis määras planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks elamumaa, polnud veel kehtestatud, ja detailplaneeringu algatamise hetkel kehtinud „*Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu*“ kohane maakasutuse juhtotstarve oli planeeringualal maatulundusmaa. Detailplaneeringu algatamisest teavitati puudutatud isikuid kirjalikult ning avalikkust ajalehtede „*Viimsi Teataja*“ (5.02.2010.a) ja „*Harju Elu*“ (5.02.2010.a) vahendusel. Detailplaneeringu eskiislahendust ja lähteseisukohti tutvustati 10.02.2011.a toimunud avalikul arutelul, millest teavitati puudutatud isikuid kirjalikult ning avaldati informatsioon vastavas



ajalehes, milleks Ehitusmääruse § 4 lõike 3 punkti 4 kohaselt on „Viimsi Teataja“ (28.01.2011.a) ja „Harju Elu“ (28.01.2011.a). Detailplaneering ja informatsioon menetluse eri etappide kohta oli kogu menetluse vältel kättesaadav ka valla kodulehel: <http://www.viimsivald.ee/planeerimine-2/>. Detailplaneeringu lahendus töötati välja koostöös planeeringuala kinnisasjade omanikega, olemasolevate ja kavandavate tehnotrasside valdajatega ning kooskõlastati Terviseameti Põhja Talitusega, Maa-ametiga, Maanteeameti Põhja regiooniga, Tehnilise Järelevalve Ametiga ja Põhja-Eesti Päästkeskusega. Detailplaneering võeti vastu Ehitusmääruse § 3 lõike 1 punkti 6 alusel Viimsi Vallavalitsuse 26.06.2012.a korraldusega nr 485, misjärel korraldati avalik väljapanek. Sellest informeeriti avalikkust ajalehtede „Viimsi Teataja“ (17.08.2012.a) ja „Harju Elu“ (10.08.2012.a) vahendusel, puudutatud isikuid teavitati tähtkirjaga. Detailplaneering oli Viimsi vallas avalikustamisel 21.08.2012. a – 4.09.2012. a.

Avalikul väljapanekul esitati detailplaneeringu kohta kolm ettepanekut (AS Viimsi Vesi, Aleksander Stepanov ja Taavi Ränk), millega planeeringu koostamisel arvestati ja kaks vastuväidet (OÜ Favorte ja Liina Nõmmik). Kolmas vastuväide Anu Ahas-Saaron'ilt laekus 23.10.2012.a, s.t pärast avaliku väljapaneku lõppemist.

Liina Nõmmik, kes oma vastuväites selgelt väljendas, et ta ei ole nõus esitatud detailplaneeringuga, loobus pärast avalikku arutelu oma vastuväitest, seega tema puhul ei jäänud lahendamata planeeringuvaidlust.

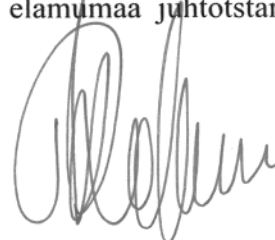
OÜ Favorte keskendus oma vastuväites põhiliselt sellele, et tema soovidele vastavalt pole kinnistule Põhja-Liiva planeeritud kuut elamukrunti ja et temale kuuluvad kinnistud on vastuvõetud detailplaneeringust koguni välja jäetud. Samas aga ei esitanud ühtegi vastuväidet planeeringulaheduse kohta ega viidanud ka planeeringu vastuolule seadusega, mistõttu tuleb lugeda, et antud juhtumil pole tegu vastuväitega PlanS § 20 lõike 1 tähenduses, vaid kohaliku omavalitsuse ja planeeritava ala kinnisasja omaniku vaheliste erimeelsustega planeeringulahenduse otstarbekuse suhtes, milles konsensusele jõudmisel on võimalik menetlust jätkata.

Anu Ahas-Saaron, kes ühtlasi esindas Vesiniidu teega piirnevate kinnistute elanikke, esitas vastuväite (registreeritud valla dokumendiregistris 23.10.2012.a), milles avaldas, et ei nõustu ärimaa sihtotstarbelise krundi (nr 32) planeerimisega ja soovis selle määramist elamukrundiks, kuid tegi seda enam kui poolteist kuud pärast avaliku väljapaneku lõppemist. Sellele vaatamata kaasati isik menetlusse ja prooviti leida osapooli rahuldavaid kompromisse ning selgitati, et antud maa-ala planeeringuline kontseptsioon lähtub ruumi terviklikkuse ideest, kus on proportsionaalselt lahendatud erinevad maakasutuse otstarbed, ja et eesmärgiks on kujundada arhitektuurselt harmooniline ja väärtuslik elukeskkond, kus muu hulgas arvestatakse ka tugiteenuste pakkumise võimalustega, s.h äri- ja sotsiaalteenustega. Ärihoone asukoha valikul osutus parimaks võimalikuks ärimaana vaidlustatud riigile kuuluv kinnistu, kuivõrd see asub elektri kõrgepinge õhuliini ja elurajooni sissesõidutee ning Metsakasti küla Randvere teega ühendava perspektiivse tee ristumiskohas. Sellistes tingimustes paikneva krundi kasutus on sobiv pigem ärimaana kui elamukrundina, eriti arvestades, et krunt paikneb Muuga tee ääres, millisena on see ka piirkonna teiste asustusalade elanikele hõlpsasti ligipääsetav, ilma et neil tekiks vajadust elurajooni sisse sõita ja sellega asumi elanikke häirida. Ärikrundi kasutamise kardetavalt kaasnev liiklusvoog aga ei saa mõjutada Vesiniidu tee äärseid elanikke ega ohustada nende turvalisust, kuivõrd planeeritava ala teed pole Vesiniidu teega ühendatud ning juurdepääs ärikrundile on kavandatud otse Muuga teelt mahasõiduga Loosivälja teele, mis on samal ajal üheks peamiseks sissesõiduteeks kogu planeeritavale elurajoonile. Vesiniidu tee ühendamise elektri kõrgepinge õhuliini koridori kavandatud perspektiivse teega on aga üldplaneeringust tulenev pikaajaline visioon, mille realiseerimine pole lähiaastatel tõenäoline. Samas nõustus kohalik omavalitsus vähendama ärimaakrundile (pos nr 32) lubatud ehitise kasutamise otstarvete loetelu ning lisati detailplaneeringusse täpsustatud loetelu ehitise kasutamise otstarvete kohta, mis on

detailplaneeringuga lubatud krundile rajada. Lisaks muudeti vastuväidet arvestades ärikrundi parkimisala, mis likvideeriti Vesiniidu tee äärsete elamukruntidega piirnevalt alalt ja kavandati selle asemele 15 meetri laiune hoonetevaba haljastatud maa-ala – ette nähti vähemalt kaherealise igihalja puistu rajamine, kusjuures istutamise hetkel on puude nõutavaks rinnasdiameeteriks vähemalt 8 cm. Samuti on lubatud ärimaakrundi põhjapiirile rajada kuni 2 meetri kõrgune läbipaistmatu puitpiire, mille abil minimeeritakse võimalikke emissioone (müra, visuaalne häiring jmt) Vesiniidu tee elamutele. Vastuväite esitaja jäi siiski oma seisukohtade juurde, või alternatiivina nõustus ärimaa planeerimisega üksnes väga piiravatel tingimustel, millega kohalik omavalitsus ei saa nõustuda. Ehkki vallavalitsus kaasas vastuväite esitaja menetlusse ja püüdis selle käigus leida osapooli rahuldavaid lahendusi ning korrigeeris vastuväitest lähtudes ka detailplaneeringu lahendust, on kohalik omavalitsus kõnealuse vastuväite suhtes seisukohal, et tegu pole vastuväitega PlanS § 20 lõike 1 tähenduses, kuivõrd seda ei esitatud planeeringu avaliku väljapaneku ajal, kuigi kõiki naaberkinnisasjade omanikke teavitati detailplaneeringu avalikust väljapanekust tähtkirjadega.

Eeltoodud asjaoludel ja vallavalitsuse palvel viis Harju maavanem läbi PlanS § 23 kohase järelevalvemenetluse, et anda õiguslik hinnang detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud vastuväidetele. Harju maavanem asus OÜ Favorte vastuväite suhtes seisukohale, et Põhja-Liiva ja Mäealuse kinnistuid ei ole planeeringualast välja arvatud, vaid üksnes praegu kehtestamisele minevast osast ja et kohalik omavalitsus soovib detailplaneeringu praegu kehtestada osas, kus erimeelsused valla ja planeeringu koostamisest huvitatud isikute vahel puuduvad. Haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Olukorras, kus planeeringu konkreetse osa planeerimist puudutavad vaidlused takistavad terve planeeringu menetlemist on kohalikul omavalitsusel lubatud läbi viia planeeringumenetlus vaidlusaluse planeeringu osata ja kehtestada detailplaneering ülejäänud osas. Kohalik omavalitsus peab arvestama kõikide planeeringu koostamisest huvitatud isikute huvidega ning vältima liigseid kulutusi ja ebameeldivusi nendele. Planeeringu materjalidest nähtuvalt puudub OÜ Favorte ja kohaliku omavalitsuse vahel vaidlus praegu kehtestamisele mineva detailplaneeringu osa ehitusõiguse suhtes, samuti ei ole OÜ Favorte vaidlustanud seadusega ettenähtud korras ja ajal Viimsi Vallavalitsuse 26.06.2012 korraldust nr 485. Eeltoodust tulenevalt leidis maavanem, et Põhja-Liiva ja Mäealuse kinnistute välja arvamine praegu kehtestatavast detailplaneeringu osast ei riku neid vastuväiteid esitanud isiku õigusi, mis kuuluksid järelevalve teostaja poolt tagamisele ja detailplaneeringut saab Põhja-Liiva ja Mäealuse kinnistute osas vastu võtta ja nende osas planeeringumenetlust jätkata pärast kohaliku omavalitsuse ja OÜ Favorte vaheliste erimeelsuste lahendamist.

Anu Ahas-Saaroni vastuväite suhtes teatas maavanem, et väljaspool planeeringu avalikku väljapaneku aega esitatud vastuväidete kohta maavanem PlanS § 23 kohast vastuväidete menetlust läbi viima ei pea. Antud juhul pidas aga maavanem otstarbekaks Anu Ahas-Saaroni väljaspool avalikku väljapanekut esitatud vastuväidete kohta märkida seda, et kehtiva üldplaneeringu (s.t Metsakasti üldplaneeringu) seletuskirja punkti 4.1 kohaselt võib maakasutuse juhtfunktsioon koosneda ka teistest piirkonda sobivatest maakasutuse juhtfunktsioonidest kuni 45% ulatuses maa-ala pindalast, kuhu alla kuuluvad ka elamupiirkonna teenindamiseks vajalikke äriteenuseid pakkuvad ärihooned. Juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate õigusaktidega, on erinevate isikute huvide arvesse võtmisel ning planeeringuga konkreetsete maakasutus- ja ehitustingimuste määramisel otsustajaks kohalik omavalitsus, kuivõrd maavanem ei saa otsustada planeeringulahenduse otstarbekuse üle. Antud juhul on Viimsi Vallavalitsus põhjendanud vaidlusaluse ärimaa sihtotstarbega krundi planeerimise eesmärki elamumaa juhtotstarbega alale.



Muuhulgas selgitas maavanem järelevalve teostamise käigus, et detailplaneeringu lahendus on planeeritava territooriumi sellel osal, mis paikneb Rohevõrgustiku Teemaplaneeringu kohasel puhveralal, vastuolus Metsakasti üldplaneeringuga, mistõttu tuleb seda osa planeeringust uuesti menetleda. Seepärast on käesoleva otsusega kehtestatavast detailplaneeringust välja jäetud need kinnistud, mille suhtes tuleb Metsakasti üldplaneeringu tingimusi silmas pidades menetlust uuendada või mille suhtes on jäänud planeeringusse eriarvamusi. Käesoleva otsusega kehtestatava detailplaneeringu alast jäetakse lisaks välja kinnistu Soone, seni kuni kinnisasja omanikuga pole sarnaselt ülejäänutega kokku lepitud detailplaneeringu elluviimist puudutav. Harju maavanem andis 31.05.2013.a kirjaga nr 6-7/2013/154 heakskiidu detailplaneeringu kehtestamiseks.

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 *Metsakasti külas Muuga tee, Nahka 2 ja Raudtee III vahelise ala detailplaneering* osalisel maa-alal (Linnaruumi OÜ töö nr 14/10), millega moodustatakse viiskümmend seitse elamukrunti, üks ärimaakrunt, üks ühiskondlike hoonete- ja/või ärimaakrunt ning transpordimaa- ja üldmaa krundid. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus viiekümne seitsme üksikelamu ja abihoone ehitamiseks, ehitusaluse pindalaga vahemikus 240 m² - 300 m² ja kõrgusega põhihoonel 8,5 meetrit, abihoonel 5,0 meetrit, lisaks 1000 m² suuruse ehitusaluse pindalaga ja kuni 9 meetri kõrguse ärihoone ning kuni 1870 m² suuruse ehitusaluse pindalaga ja kuni 9 meetri kõrguse ühiskondliku- ja /või ärihoone ehitamiseks.
2. Otsus avaldada ajalehes Viimsi Teataja ja Viimsi valla veebilehel.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
4. 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