

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

29. märts 2016 nr 47

Haabneeme alevik, kinnistute Heki tee 18
ja Heki tee 20 detailplaneeringu algatamata
jätmine

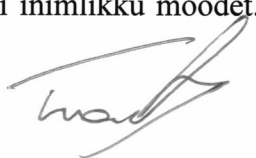
Haabneeme alevikus asuvate kinnistute Heki tee 18 ja Heki tee 20 suhtes on mitmel korral esitatud vallavalitsusele taotlusi detailplaneeringu algatamiseks, eesmärgiga määrata kruntidele ehitusõigus korterelamute ehitamiseks. Kahel esimesel korral (4.02.2014 ja 15.01.2015) oli taotlejaks kinnistute omanik Hausers Grupp OÜ, hiljem (19.06.2015, 21.10.2015 ja 10.12.2015) huvitatud isik Vladimir Šeripov. Kinnistud võõrandati 13.01.2016 osaühingule Agilan, millega Vladimir Šeripovil otsest seost ei nähtu.

Kinnistud on registreeritud maakatastris maatulundusmaana, samas on Viimsi Vallavolikogu 10.04.2001 otsusega nr 83 kehtestanud samale maa-alale detailplaneeringu (*Kõrgemäe X ja XI maaüksuste detailplaneering*), millega määrati kinnistute maakasutuse sihtotstarbeks ärimaa 100%, võimalusega liita maaüksused üheks ärikrundiks. Detailplaneeringuga määrati ka ehitusõigus kahekorruselise tenniseväljaku püstitamiseks koos 30-kohalise söögikohaga ja nelja tenniseväljaku rajamiseks. Detailplaneeringut ei ole ellu viidud ning krundile, aadressiga Heki tee 20 on kinnistu endine omanik rajanud parkimiskohad naaberkruntidel asuvate korterite teenindamiseks.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt asuvad kinnistud äri- ja büroohoonete maakasutuse juhtotstarbega alal, mis tähistab elanikkonna otseseks teenindamiseks mõeldud ettevõtete maad, kuhu kuuluvad ärihooned, finants- ja mitmesuguseid eriteenuseid pakkuvad ettevõtted, büroo- ja kontorihooned. Menetluses oleva Haabneeme aleviku üldplaneeringuga tehti ettepanek käsitleda maa-ala ka korterelamumaana ja parkla-alana, kuid üldplaneeringu lahendust ei ole vallavolikogu seni heaks kiitnud ega vastu võtnud, mistõttu ei saa sellest planeeringust lähtuda.

Taotlused on olnud koduvalt arutlusel vallavalitsuse planeerimiskomisjonis, volikogu maa- ja planeerimiskomisjonis ning keskkonna- ja heakorrakomisjonis, kõik komisjonid asusid seisukohale, et detailplaneeringu algatamine taotletavatel eesmärkidel ei ole põhjendatud ning tegid ettepaneku viia ellu kehtiv detailplaneering. Antud seisukohta peab volikogu õigeks ja põhjendab seda alljärgnevalt:

Kehtiva Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on taotletava planeeringuala maakasutuse juhtotstarve ärimaa, kus kehtib detailplaneeringuga määratud ehitusõigus ärihoone ja tenniseväljakute rajamiseks, seega on tegu üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise taotlemisega. Taotluses nimetatud kinnistuid ümbritsev linnaruum on ligikaudu 200–400 meetri raadiuses (s.o ligikaudu 24 ha suurusel maa-alal) tihedalt hoonestatud üksnes korterelamutega, millest umbes 50 % on rajatud eelmisel kümnendil kinnisvarabuumi aegadel, kui laenusamine oli väga paljudele ühiskonnaliikmetele hõlbus. Selline olukord tekitas kinnisvaraturul suure eluasemekohtade nõudluse, mis tagas müügiedu ilma, et olnuks erilist vajadust panustada ümbritseva keskkonna kvaliteeti ja tagada tarbitava ruumi inimlikku mõõdet. Vald mööneb, et tolleaegsed planeerimisotsused ei olnud



ruumilisest ega ka sotsiaalsest aspektist kõrget kvaliteeti tagavad ning on õppinud selliseid otsuseid edaspidi vältima. Tänapäevaks on arusaamad kvaliteetsest elukeskkonnast muutunud ja vallavolikogu ei nõustu vastu võtma otsuseid, mille tagajärjeks on eri tasanditel kuhjuvad probleemid. Niigi suure hoonestustihedusega kvartalisse täiendava korterelamu ehitamise korral ei võimaldaks hoonete väikesed vahekaugused privaatsustunnet, väheneksid ümbritsevate korterite valgustingimused, mis halvendaks olemasolevate korteriomanike elamistingimusi. Ka ületab juba ammu igapäevaselt Tallinna-Viimsi vahel liikuvate autode hulk soovitu piiri, rääkimata paljude teenuste kättesaadavuse puudumisest lähipiirkonnas.

Vallavolikogu on seisukohal, et uute kortermajade ehitamise lubamine piirkonda, mille asustustihedus on kordades suurem kui mistahes teistel asumitel, ja seda eriti tingimustes, kus vallal puuduvad rahalised võimalused tagada omavalitsusele seadustega pandud kohustusi (sealhulgas lasteaiakohti), oleks vastutustundetu ja põhjendamatu lubada uute eluasemekohtade planeerimist korterelamute näol niigi ülekoormatud keskkonnas. Antud asjas ei esine üldplaneeringu põhilahenduste muutmiseks ülekaalukat avalikku huvi ega muud planeerimisseaduse § 142 lõikes 1 nimetatud põhjendatud vajadust. Taotluses nimetatud kinnistutele on vallavolikogu kehtestanud detailplaneeringu, mille elluviimisega on volikogu nõustunud.

Ülaltoodud põhjustel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 3 punktist 1, § 6 lõikest 1, haldusmenetluse seaduse § 4 lõikest 1, § 43 lõikest 2, planeerimisseaduse § 128 lõike 2 punktist 1, Viimsi valla ehitismääruse § 9 lõikest 7, volikogu maa- ja planeerimiskomisjoni 12.01.2016 koosoleku ning keskkonna- ja heakorrakomisjoni 13.01.2016 koosoleku protokollilistest seisukohtadest,

Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Mitte algetada detailplaneeringu koostamist Haabneeme alevikus kinnistutel Heki tee 18 ja Heki tee 20.
2. Otsuse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses.
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.



Toomas Tõniste
Vallavolikogu esimees