

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

24. november 2015 nr 105

Haabneeme alevikus, kinnistute Kūti tee 13,
Kūti tee 20 ja Kūti tee L2 detailplaneeringu
kehtestamine

Planeeritava ala suurus on 0,8 ha ja see asub Haabneeme aleviku põhjaosas Lubja küla piiril. Detailplaneeringuga on hõlmatud üksikelumukrundid Kūti tee 13 (89001:010:3042) ja Kūti tee 20 (89001:010:3513) ning transpordimaa kinnistud Kūti tee L 2 (89001:010:3401) ja osaliselt Kūti tee lõik 1 (89001:010:3507). Idast, lõunast ja läänest külgneb planeeringuala üksikelumukruntidega, põhjast riigimetsaga (Viimsi metskond 79). Juurdepääs planeeringualale toimub munitsipaalomandis oleva Kūti tee kaudu ja osaliselt eraomandis oleva Kūti tee lõik 1 kaudu.

Planeeritaval alal kehtib Kuuse II maauksuse detailplaneering, mis kehtestati Viimsi Vallavolikogu 14.02.2006 otsusega nr 13. Käesoleva otsusega kehtestatava detailplaneeringuga muudetakse osaliselt kehtivat detailplaneeringut, planeeringualasse jäävatel kruntidel muudetakse krundipiire ja ehitusõigust – varasema kahe üksikelumukrundi asemel moodustatakse neli üksikelumukrunti ja üks transpordimaa sihtotstarbega katastriüksus ning määratakse krundi ehitusõigus üksikelumute ja abihoonete ehitamiseks. Tegu on üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga – planeerimisseaduse § 8 lg 3¹ kohaselt on maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala väikeelamute maa juhtotstarbega alal, kus üksikelumukrundi vähim lubatud suurus üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ kohaselt on 1500 m². Detailplaneeringuga moodustatavate üksikelumukruntide suurused jäävad vahemikku 1500 m² kuni 1987 m². PlanS § 142 lg 1 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine; üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine või muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata üldplaneeringusse ühtegi eelloetletud ulatuslikku muudatust, ka ei ole põhjust liigitada käsitletavat liikluslahenduse muudatust üldplaneeringu oluliseks või ulatuslikuks muutmiseks.

Kuivõrd detailplaneering on üldplaneeringu kohane, teostab menetlustoiminguid „Viimsi valla ehitusmääruse“ § 3 kohaselt vallavalitsus. Detailplaneering algatati OÜ Scandiks 17.03.2014 taotluse nr 10-10/1487 alusel Viimsi Vallavalitsuse 11.04.2014 korraldusega nr 399, millest teavitati avalikkust ajalehtede „Viimsi Teataja“ (20.06.2014) ja „Harju Elu“ (20.06.2014) vahendusel, puudutatud isikuid informeeriti kirjalikult. 9.05.2014 esitasid piirkonna elanikud vaide detailplaneeringu algatamise korralduse kehtetuks tunnistamise nõudes, mille vallavalitsus otsustas 13.06.2014 korraldusega nr 775 jätta rahuldamata.

Detailplaneering koostati koostöös planeeritava maa-ala kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega ning tehnotrasside valdajatega ja kooskõlastati vastavalt lähteülesandele Päästeameti Põhja Päästkeskusega. Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 16.04.2015 korraldusega nr 624 ja korraldati perioodil 18.05.2015 – 31.05.2015 avalik väljapanek. Avalikust väljapanekust teavitati puudutatud isikuid seadusega ettenähtud korras tähtkirjaga ning informeeriti avalikkust ajalehtede „Viimsi Teataja“ (8.05.2015) ja „Harju Elu“ (8.05.2015) vahendusel. Detailplaneering oli avalikkusele kättesaadav ka valla veebilehel (<http://www.viimsivald.ee/11021/>).

Avalikul väljapanekul esitati detailplaneeringu kohta kaks kirjalikku vastuväidet: Terje Tamme vastuväide ja Eeli Lääne ning Aivar Lääne ühised vastuväited. 20.06.2015 edastas Terje Tamm vallavalitsusele kirjaliku teate vastuväidetest loobumise kohta. Vald edastas prk Lääne vastuväidetele kirjaliku seisukoha ning korraldas 26.08.2015 avaliku arutelu. Teated arutelu toimumise kohta avaldati ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (7.08.2015) ja „Harju Elu“ (7.08.2015), puudutatud isikuid informeeriti kirjalikult. Arutelu käigus tegi Terje Tamm ettepaneku, laiendada 5 meetri võrra planeeringuala loodeosas markeeritud 10 meetri laiust kõrghaljastuse kohustusega ala. Ettepanek võeti arvesse ning planeeringut täiendati vastavalt. Lisaks peeti arutelu käigus vajalikuks täpsustada suurima lubatud ehitusaluse pindala jagunemist eri tüüpi hoonete vahel, et vältida kogu lubatud ehitusaluse pindala kasutamist üksnes põhihoonele. Detailplaneeringusse lisati täpsustus, et põhihoone (s.t üksikelamu) suurim lubatud ehitusalune pindala on 250 m² ja abihoonetel kokku kuni 100 m². Mõlemad täiendused kajastuvad detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas.

Aivar Lääne, kes samuti osales detailplaneeringu avalikul arutelul, ei loobunud arutelu käigus oma vastuväidetest ja väljendas arutelu lõppedes sõnaselgelt, et jääb kõigi esitatud vastuväidete juurde. Kuna vald asus seisukohale, et detailplaneeringu kehtestamata jätmiseks puuduvad kaalukad põhjendused, jäid erimeelsused vastuväidete suhtes arutelu käigus lahendamata. Perekond Lääne vastuväidete põhiargumentatsioon rajaneb hinnangul, et detailplaneeringu menetlemisel pole piisavalt arvestatud avalike huvide ega üldisemate arengudokumentidega ning et planeeringulahendus on vastuolus haldusmenetluse ja planeerimisseaduse põhimõtetega, aga ka selles, et Kuuse II maaüksuse detailplaneeringu lahendust muudetakse selliselt, et kaotatakse üldplaneeringu muutmist tinginud põhjused ja eeldused (näiteks kaotatakse maa-ala läbiv tee ja likvideeritakse kõrghaljastust).

Antud asjas ei saa vald vastuväite esitaja seisukohtadega nõustuda, kuivõrd detailplaneeringu koostamisel on järgitud detailplaneeringu menetlusele seadusega sätestatud nõudeid, s.h on menetluse eri etappidest puudutatud isikuid ja avalikkust teavitatud, et planeeringu koostamise kaasata võimalikult lai isikutering ja võimaldada neil huvi korral oma seisukohti esitada. Lisaks on detailplaneeringu koostamisel lähtutud üldplaneeringutega sätestatud nõuetest, samuti pole tuvastatud vastuolu avaliku huviga. Vastupidi, piirkonna elanikud on menetluse käigus avaldanud kirjalikku toetust detailplaneeringu lahendusele, kuivõrd see võimaldab erinevalt varasemast lahendusest jätta Küti tee lõik 1 tupikteeks ning selle abil vähendada asumi liiklusvooge ja tõsta piirkonna ohutust. Ka on Kuuse II maaüksuse detailplaneering koostatud enam kui kümme aastat tagasi, ajal, mil oli vajalik reserveerida võimalused perspektiivse magistraalteede ühendamiseks elukvartalitega. Tänapäevaks on ulatuslikumale alale, mis jääb Viimsi Metskond 79 kinnistust (s.o kõrvalasuv mets) ja mainitud perspektiivsest teest lõunasse, detailplaneeringud kehtestatud ja on teada, et ligikaudu 1,5 km pikkuse teelõigu kohta on erinevate maaüksuste detailplaneeringutega reserveeritud kümne ühendustee rajamise võimalus. Kuna mitmes lõigus on teeühendusi koguni iga kahe elamukrundi järel, oleks kõigi planeeritud ühendusteede väljaehitamisel liikluse sujuvuse ja ohutuse tagamine komplitseeritud. Ilmselgelt on peale- ja/või mahasõite perspektiivselt magistraalteelt planeeritud ülemäära, mistõttu on otstarbekas osa neist likvideerida või muul viisil sulgeda. Küti tee on selle ebaotstarbeka kuju tõttu (järsk ja kitsas kurv) likvideerimiseks ka üks sobivamaid. Sealjuures ei rikuta kellegi seaduslikke õigusi ja ka planeeringuliselt on lähialade



elanikele tagatud sidus teedevõrk, s.h mugav võimalus pääseda metsa lähedalasuva jalgte kaudu läbi naabermaaüksuse Kuuse.

Käsitledes veel kõrghaljastuse likvideerimisega seonduvat temaatikat, mida vastuväites rõhutatult kritiseeriti, tuleb nentida, et menetletava detailplaneeringuga määratakse laiem kõrghaljastuse kohustusega ala kui see oli määratud kehtiva Kuuse II maaüksuse detailplaneeringuga. Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus tuleb käesoleva otsusega kehtestatava detailplaneeringu kohaselt küll maksimaalselt säilitada, kuid puude looduses säilitamise võimalus sõltub paljudest teguritest, s.h nende tervislikust seisukorrast, mis ei ole detailplaneeringuga tagatav. Ennekõike peab olema kindlustatud, et puud ei kujutaks endast ohtu inimese tervisele ja varale ning juhul kui puud pole nende halva seisukorra tõttu võimalik säilitada või langevad need tuulemurru tagajärjel, nagu on juba ka juhtunud, on detailplaneeringuga ette nähtud asendusistutuse kohustus. Lisaks planeeringuala põhjapoolsetele kruntidele kavandatud 10 kuni 15 meetri laiusele kõrghaljastuse kohustusega alale lisanduvad veel puud, mis säilitatakse kruntide muudes osades, sest detailplaneeringus on küll määratud hoonestusalad, mille piires on ehitamine lubatud, kuid konkreetse hoone sidumisel krundile ei kaeta hoonestusega kogu lubatud ehitusala ja see jätab võimaluse olemasolevaid väärtuslikke puud säilitada ja uusi juurde istutada. Ka pole tänaseks koostatud magistraaltee projekti, mille alusel saaks määrata tulevase tee täpse kauguse elamukruntide piirist.

Vaidlusküsimuses asub vald seisukohale, et kuivõrd kõikidele isikutele tagati menetluse kestel võimalus protsessiõiguse kasutamiseks ja isikud said väljendada oma seisukohti, teha ettepanekuid ja esitada vastuväiteid, sealjuures osade ettepanekutega detailplaneeringu koostamisel ka arvestati, vastab detailplaneering kõikidele avaliku menetluse nõuetele. Lisaks on vald seisukohal, et detailplaneeringute koostamisel tuleb arvestada ka nende isikute seadusega tagatud õigusi, kellel on põhjendatud ootus üldisematele planeeringutele vastava detailplaneeringu kehtestamiseks. Antud juhtumil ei näe vald ülekaalukat avalikku huvi ega arvestatavaid põhjendusi, et lähtuda üksnes vastuväite esitaja seisukohtadest ja jätta üldplaneeringu kohane detailplaneering esitatud kujul kehtestamata.

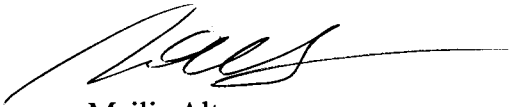
Arvestades, et detailplaneeringusse jäi avaliku arutelu tulemusena lahendamata planeeringuvaidlus, esitas vald detailplaneeringu Harju Maavanemale järelevalve läbiviimiseks. Maavanem korraldas poolte ärakuulamiseks nõupidamise, mille järgselt andis 27.10.2015 kirjaga nr 6-7/3529 (registreeritud valla dokumendiregistris 27.10.2015 numbriga 10-10/5182-4) vastuväidetele ja nendele antud valla vastustele seisukoha, sama kirjaga andis detailplaneeringule ka heakskiidu. Vald nõustub kõikide maavanema kirjas vastuväidete kohta antud seisukohtadega.

Kõik menetlusdokumendid, väljavõtted vastavas ajalehes ilmunud kuulutustest, kirjavahetus puudutatud isikutega, s.h kirjad vastuväidetest loobumise kohta ja muud asjassepuutuvad lisad on köidetud detailplaneeringu kausta, mis asub Viimsi Vallavalitsuse arhiivis ja on huvilistele kättesaadav aadressil: Viimsi vald, 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 (redaktsiooni jõustumise kp: 23.03.2014, redaktsiooni kehtivuse lõpp: 30.06.2015, avaldamismärge: RT I, 13.03.2014, 97) § 24 lõike 3, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõike 1 ja Viimsi valla ehitusmääruse § 2 punkti 7, Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Viimsi vallas Haabneeme alevikus kinnistute Küti tee 13, Küti tee 20 ja Küti tee L2 detailplaneering (Optimal Projekt OÜ töö nr K-6), millega moodustatakse neli üksikelamukrunti, suurustega vahemikus 1500 m² kuni 1987 m² ja üks 336 m² suurune transpordimaa sihtotstarbega katastriüksus ning määratakse üksikelamukrundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kolme abihoone ehitamiseks, sõltuvalt krundi suurusest suurima lubatud ehitusaluse pindalaga, vahemikus 300 m² kuni 350 m². Suurim lubatud kõrgus põhihoonel (üksikelamul) on 8,5 meetrit, abihoonel 5,0 meetrit. Üksikelamu suurim lubatud ehitusalune pindala on 250 m².
2. Otsuse punkt 1 avaldada ajalehtedes Viimsi Teataja ja Harju Elu ning terviktekst Viimsi valla veebilehel.
3. Otsus jõustub teatavastegemisest.
4. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavastegemisest.



Mailis Alt
Vallavolikogu esimees