

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

6. august 2019 nr 455

Haabneeme alevik, Heki tee, Kaluri tee,
Randvere tee ja Heldri tee vahelise maa-ala
detailplaneeringu kehtestamine

Käesoleva korraldusega kehtestatava detailplaneeringuga on hõlmatud Haabneeme alevikus asuvad kinnistud Kesk tee 1 (89001:010:6700), Mereranna tee (89001:010:3473), Heki tee (89001:010:3687), Mereranna tee 6 (89001:010:6680), Mereranna tee 4 (89001:010:6670), Mereranna tee 2 (89001:010:6660), Mereranna tee 2a (89001:010:4580), Randvere tee 15 (89001:010:6820), Randvere tee 13 (89001:010:8480), Kaluri tee 2a (89001:010:3586), Kaluri tee 2 (89001:010:7770), Kaluri tee 4 (89001:010:7780), Kaluri tee 6 (89001:010:7850), Kaluri tee 8 (89001:010:6830), reformimata riigimaa Kaluri tee servas (Kaluri tee 4 piirneval lõigul), reformimata riigimaa (Heki tee ja Kuunari tee ristmikul) ja reformimata riigimaa (Mereranna 4 sisetee servas).

Detailplaneeringu koostamine oli põhjustatud korterelamute kruntidel paiknevatele LED tänavavalgustusrajatistele servituudi määramise vajadusest, kuivõrd planeeringuala elanike arvukust silmas pidades oli see eesmärgi täitmiseks antud ajahetkel õiguslikest valikutest ainumõeldav alternatiiv, sest notariaalsete servituudilepingute sõlmimine samaaegselt iga korteriomanikuga eraldi polnud praktikas teostatav. Kuivõrd detailplaneeringu menetlus otsustati algatada, peeti selle käigus mõistlikuks määrata servituudid ka teistele elamukruntidel paiknevatele tehnovõrkudele, seega detailplaneeringu koostamise ainukeseks eesmärgiks oli olemasolevatele ja ennekõike planeeringuala elanikke teenindavatele tehnovõrkudele nende võrguvaldajate kasuks servituutide määramine õiguslikult kõige hõlpsamal viisil.

Detailplaneeringu ülesandeks oli fikseerida kõnealuse taristu, eeskätt OÜ Keskkonnaprojekt 27.03.2018 tööga nr 1772 „Haabneeme aleviku tänavavalgustuse renoveerimisprojekt“ projekteeritud tänavavalgustuse kaabelliinide (LED valgustid) paiknemine ja määrata nendele servituudialad. LED-tänavavalgustuse rajamist finantseeriti ülekaalukas osas EL struktuurifondide „Ühtekuuluvuspoliitika fondide rakenduskava 2014–2020“ prioriteetse suuna „Energiatehnikas“ meetme „Energiasäästu ja taastuvenergia osakaalu suurendamine“ tegevuse alt ning sellega uuendati tänavavalgustuse lahendust ning tõsteti piirkonna turvalisust ja liiklusohutuse taset. Detailplaneeringu ülesandeks ei olnud määrata uut ehitusõigust hoonetele (ehitisregistri andemete alusel fikseeriti üksnes olemasolev olukord) ega muuta kruntide kasutamise sihtotstarbeid. Üksnes AS-ile Rannapere Pansionaat kuuluv kinnistu, aadressiga Kesk tee 1, jagati kolmeks ning moodustati üks hoolekandeesutuse maa krunt ja kaks tee- ja tänavamaa krunti, et laiendada Heldri tee teemaad (pos 18a) ja planeerida kinnistu lõunaossa ida-lääne suunaline jalgte krunt (pos 12). Detailplaneeringut menetleti vastavuses Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringutega „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ ja „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“.

Liigilt üldisemale planeeringule vastava detailplaneeringu menetlus kuulub Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punkti 2 kohaselt vallavalitsuse pädevusse. Detailplaneering algatati vallavalitsuse kommunaalameti juhataja

ettepanekul Viimsi Vallavalitsuse 13.02.2018 korraldusega nr 67. Korraldusest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (23.03.2018) ja „Harju Elu“ (23.03.2018), puudutatud isikutele edastati teave vallavalitsuse 19.03.2018 kirjaga nr 10-10/1550. Detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamiseks korraldati perioodil 31.08.2018 kuni 14.09.2018 avalik väljapanek, millele järgnev avalik arutelu toimus vallamajas 24.09.2018. Teated detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku ja arutelu toimumise kohta avaldati ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (17.08.2018) ja „Harju Elu“ (3.08.2018), puudutatud isikutele edastati teave vallavalitsuse 13.08.2018 kirjaga nr 10-10/4347.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasjade omanikega ning tehnovõrkude valdajatega ja kooskõlastati Maanteeametiga ja Maa-ametiga. Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 27.11.2018 korraldusega nr 671 ning esitati avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus vallamajas perioodil 27.12.2018 kuni 9.01.2019, mille kohta avaldati teave ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (7.12.2018) ja „Harju Elu“ (7.12.2018), puudutatud isikuid, s.h eskiislahendust tutvustaval avalikul arutelul osalenuid, teavitati vallavalitsuse 12.12.2018 kirjaga nr 10-10/6789. Informatsioon detailplaneeringu avaliku väljapaneku kohta avaldati lisaks valla kodulehel <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud/vastuvoetud-ja-avalikul-valjapanekul>, kus detailplaneering oli kogu menetluse vältel huvilistele kättesaadav.

Avalikul väljapanekul esitasid detailplaneeringu kohta kirjalikud arvamused planeerimisseaduse (PlanS) § 135 lõike 2 tähenduses Andres Vaher (registreeritud valla dokumendiregistris 9.01.2019 numbriga 10-10/174), Marit Pool (registreeritud valla dokumendiregistris 9.01.2019 numbriga 10-10/175), Tuulikki Laesson (registreeritud valla dokumendiregistris 9.01.2019 numbriga 10-10/176) ja Aare Külv (registreeritud valla dokumendiregistris 11.01.2019 numbriga 10-10/208). Kõik arvamused olid samasisulised ja kokkuvõtvalt asuti nendes seisukohale, et detailplaneeringu lahendus ei arvesta Mereranna tee 6 omanike ega korteriühistu huvisid, kuivõrd planeeringuala hulka ei ole hõlmatud Haabneeme pumbajaam 3 kinnistu (edaspidi ka *Pumbajaama kinnistu*) ning on jäetud lahendamata *Pumbajaama kinnistut* läbivate tehnorajatiste servituudivajadus Mereranna tee 6 kasuks. Samuti avaldati, et detailplaneeringuga tulnuks lahendada juurepääs *Pumbajaama kinnistule*, mistõttu on detailplaneering arvamuste esitajate hinnangul vastuolus detailplaneeringu algatamise eesmärkidega.

Vallavalitsus vastas esitatud arvamustele kirjalikult ning selgitas, et detailplaneering algatatigi üksnes servituudialade määramiseks tehnorajatiste talumise kohustamiseks, et tagada planeeringualal asuvale elukeskkonnale vajalik kaasaegne taristu ning selle toimimine, kindlustamaks seeläbi elanikkonnale oluliste teenuste osutamise. Seetõttu ei saa pidada detailplaneeringut vastuolus olevaks algatamise eesmärkidega ja kõnealuse planeeringumenetluse käigus poleks ka tahtmise korral võimalik muid küsimusi lahendada, sest Haabneeme pumbajaam 3 kinnistu planeerimisel muutuks detailplaneeringu eesmärk ja ülesanne ning sellega kaasnevalt ka menetlusnormid, kuivõrd planeeritav ala asub üldplaneeringu kohasel korterelamute maa juhtotstarbega alal, kuid *Pumbajaama kinnistu* on katastriüksuse sihtotstarbe järgi tootmismaa ning kinnistu omanik soovib teadaolevalt seda tootmismaana ka kasutada. Seega peaks detailplaneeringut sel juhul menetlema mitte vastavuses üldplaneeringuga vaid seda muutavana.

Kokkuvõttes on vallavalitsus seisukohal, et uute juurdepääsude planeerimine *Pumbajaama kinnistule* ei ole koostamisel oleva detailplaneeringu eesmärk ega ülesanne ja see konkreetne küsimus tuleb lahendada koostöös *Pumbajaama kinnistu* omanikuga ja korteriühistu liikmetega vajadusel üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga või muul õiguslikul viisil.

26.02.2019 korraldati detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu, kus osalesid mitmed Mereranna tee 6 korteriühistu elanikud, samuti Andres Vaheri allkirjastatud volikirja alusel korteriühistut esindav Tuulikki Laesson. Avalikul arutelul ei jõudnud arvamusi esitanud isikud ja vallavalitsus arvamuste suhtes ühiste seisukohtadele, kuid lepiti siiski kokku selles, et

vallavalitsus pöördub kirjalikult *Pumbajaama kinnistu* omaniku poole ettepanekuga osaleda detailplaneeringu menetluses eesmärgil, määrata kinnistule elamumaa sihtotstarve, kus võiks paikneda näiteks garaaž. *Pumbajaama kinnistu* omanik teatas 3.03.2019 e-kirjas vallavalitsusele järgmist: „*Kõnealusel korteriühistul on parasjagu käimas kohtuvaidlus Viimsi vallaga just sellesama pumbajaama kinnistu teemadel. Kahjuks ei julge ma enne kohtuotsuse jõustumist mingit otsust antud küsimuses vastu võtta. Samuti ei ole ma detailselt kursis nimetatud detailplaneeringu nüanssidega, kuid pealiskaudse tutvumise tulemusena, ei suutnud leida ühtegi põhjust, miks peaks see detailplaneering pumbajaama kinnistut puudutama. Hetkel tundub, et kuna pumbajaama kinnistu sihtotstarbe muutmine piiraks oluliselt kinnistu kasutusvõimalusi, pean kahjuks loobuma Teie ettepanekust ilma võõrandamisprotsessita sihtotstarvet muuta*“.

Kuivõrd detailplaneeringusse jäi lahendamata planeeringuvaidlus, esitas vallavalitsus detailplaneeringu PlanS § 138 lõike 1 alusel Rahandusministeeriumile detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud arvamuste lahendamiseks ja detailplaneeringule heakskiidu andmiseks. Rahandusministeerium korraldas 6.05.2019 arvamusi esitanud isikute ja kohaliku omavalitsuse ärakuulamiseks nõupidamise, kus vallavalitsuse esindajad avaldasid, et on nõus algatama uue, tootmiskaad hõlmava detailplaneeringu koostamise, mis lahendaks muuhulgas ka juurdepääsu küsimuse. Arutelu tulemusena ühestki arvamusest ei loobutud, kuid lepiti kokku, et vaidlusalusesse detailplaneeringusse lisatakse tingimus, et kohalik omavalitsus kohustub korraldama Haabneeme pumbajaam 3 kinnistu detailplaneeringu koostamise, ning märgib seda antud detailplaneeringu kehtestamise otsuse dokumentides. 14.05.2019 kirjaga nr 14-11/1978-6 tegi Rahandusministeerium vallavalitsusele ettepaneku korrigeerida detailplaneeringu materjale ning lisada detailplaneeringu seletuskirja täpsustus, et krundile pos 1 (Mereranna tee 6 kinnistu) tuleb seada Haabneeme pumbajaama 3 kinnistu kasuks juurdepääsuservituut, mille võimaliku asukoha alternatiivide hindamiseks koostatakse eraldi detailplaneering. Täpsustatud detailplaneeringu lahendus paluti saata puudutatud isikutele tutvumiseks, et anda neile võimalus oma arvamustest loobuda, ning seejärel esitada korrigeeritud detailplaneering koos arvamusi esitanud isikute lõplike seisukohtadega Rahandusministeeriumile.

11.06.2019 e-kirjaga esitas vallavalitsus Rahandusministeeriumile korrigeeritud detailplaneeringu materjalid ning Tuulikki Laessoni ja Andres Vaheri 07.06.2019 digitaalselt allkirjastatud vastuse, milles muuhulgas märgitakse: „*Käesolevaga teeb Mereranna tee 6 korteriühistu ettepaneku täiendada detailplaneeringu seletuskirja punkti 2.4 järgmise sõnastusega: „Juurdepääs Haabneeme Pumbajaam 3 kinnistule koos juurdepääsu servituudi asukoha määramisega Mereranna tee 6 kinnistule lahendatakse eraldi detailplaneeringuga. Kuna käesolevas planeeringus ei ole lahendatud tehnovõrkude servituute Haabneeme Pumbajaam 3 kinnistul, siis käsitletakse koostatavas planeeringus ka tehnovõrkude servituuti. Juurdepääs Haabneeme Pumbajaam 3 kinnistule koos juurdepääsu servituudi asukoha määramisega ja/või vajadusel maaüksuste ümberkruntimisega lahendatakse eraldi detailplaneeringuga, mille eeldatav kehtestamise tähtaeg on mai 2020.a, kusjuures eskiislahendused valmivad hiljemalt augustis 2019. Arvestades, et detailplaneeringu menetlemise kestust, sealhulgas kehtestamist võivad mõjutada ka vallavalitsusest mitte sõltuvad asjaolud (mh vajalike kooskõlastuste saamine), võib planeeringu menetlemise ja seega menetluse lõpuni viimise aeg kujuneda eelduslikust pikemaks*“.

Lisaks eeltoodule palume detailplaneeringu põhijoonisel jätta kajastamata Haabneeme Pumbajaam 3 elektripaigaldistega seotud servituudid, samuti Haabneeme Pumbajaam 3 kinnistul paiknevad tehnovõrgud ja -rajatised.

Kui detailplaneeringu seletuskirja punkti 2.4 täiendatakse eeltoodud sõnastusega, on Mereranna tee 6 korteriühistu ja Tuulikki Laesson nõus loobuma detailplaneeringu menetluse käigus esitatud vastuväidetest.“

Detailplaneeringu seletuskirja peatükki 2.4 „Teed. Liiklus. Parkimine“, lk 8 täiendati eeltoodud tekstiga ning jäeti põhijoonisel kajastamata *Pumbajaama kinnistu* elektripaigaldisega seotud servituudid ning kuigi arvamuse esitaja ei väljendanud sõnaselgelt, et loobub oma arvamusest ja on nõus detailplaneeringu esitatud kujul kehtestamisega, tuleb lugeda, et arvamusest on loobunud, kuivõrd loobumiseks esitatud tingimus täideti. Korrigeeritud detailplaneering edastati seejärel järelevalve teostajale heakskiidu saamiseks. Rahandusministeerium, tutvunud heakskiiduks esitatud ning 11.06.2019 täiendavalt korrigeeritud planeeringumaterjalide ning menetlusdokumentatsiooniga, märkis, et kuna lahendamata ei jäänud ühtegi PlanS § 135 lõikest 2 tulenevat arvamust, mida ei ole planeeringu koostamisel arvestatud, ei pea järelevalve teostaja arvamuste kohta PlanS § 138 lõike 5 kohast kirjalikku seisukohta andma.

Heakskiidu suhtes asus Rahandusministeerium 9.07.2019 kirjas nr 14-11/1978-8 (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/1154-6) seisukohale, et PlanS § 9 kohaselt on planeerimismenetlus avalik ja antud juhul on avalikkust detailplaneeringu algatamisest ja vastuvõtmisest teavitatud PlanS-s ette nähtud korras ning järgitud ka teisi avaliku menetluse nõudeid. PlanS § 4 lõike 1 ning § 124 lõigete 1 ja 10 kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldamine linna või valla haldusterritooriumil kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama vastavalt seadusele huvitatud isikute huvide arvessevõtmise ja tasakaalustamise, mis on planeeringu kehtestamise eeldus. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse ja miljöösse sobivuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus. Riigihalduse ministri järelevalve pädevusse kuulub planeeringulahenduse seadustele ja teistele õigusaktidele vastavuse kontrollimine. Seega juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, on erinevate kinnistuomanike subjektiivsete huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus. Lähtudes riigihalduse ministri pädevuse piiridest, arvestades riigihalduse ministri 01.02.2019 käskkirja 1.1-4/16 punktis 2 antud volitust ja võttes aluseks PlanS § 138 lõike 3, andis järelevalve teostaja heakskiidu Viimsi vald, Haabneeme alevik, Heki tee, Kaluri tee, Randvere tee ja Heldri tee vahelise maa-ala detailplaneeringule.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 138 lõikest 3 ja § 139 lõikest 1, Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktidest 2 ja 3 ning arvestades, et detailplaneering vastab seadustele ja muudele õigusaktidele ning valla ruumilise arengu eesmärkidele:

1. Kehtestada Viimsi vallas, Haabneeme alevikus, Heki tee, Kaluri tee, Randvere tee ja Heldri tee vahelise maa-ala detailplaneering (Viimsi Haldus OÜ projekt nr 08-18, põhijoonise väljatrükk: 10.06.2019), millega määratakse servituudialad planeeringuala elamukvartali teenindamiseks vajalikele tehnovõrkudele, s.h tänavavalgustusrajatiste ehitamiseks vajalikele maa-aladele.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
3. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Laine Randjärv
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Helen Rives
vallasekretär