

# VIIMSI VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Viimsi

21. mai 2019 nr 37

Lubja külas, kinnistu Pärtlepõllu  
detailplaneeringu kehtestamine

Käesoleva otsusega kehtestatava detailplaneeringuga on hõlmatud Lubja külas asuv 92 732 m<sup>2</sup> suurune kinnistu Pärtlepõllu (89001:001:0388). Detailplaneering algatati 2006. aastal ulatuslikumale maa-alale, kuhu lisaks Pärtlepõllu kinnistule olid kaasatud ka kinnistud Kallaku ja Serva, kuid need ei ole enam käesoleva otsusega kehtestatava detailplaneeringu koosseisus ning nende kinnistute detailplaneeringut jätkatakse eraldi menetluses. Ka Pärtlepõllu kinnistu ulatus oli detailplaneeringu algatamise hetkel suurem, kuid kinnistu edelaosale kehtestati Viimsi Vallavolikogu 21.06.2011 otsusega nr 42 detailplaneering, millega moodustati ühiskondlike ehitiste maa krunt ja määrati krundi ehitusõigus ühiskondliku hoone (nt lasteaia) ehitamiseks – see osa planeeringust on maakorralduslikult ellu viidud ja detailplaneeringu kohastele moodustatud kinnistutele on määratud uued sihtotstarbed ja nimed, need on: Pärtlepõllu tee 2 (89001:001:0385) ja Pärtleniidu (89001:001:0387).

Detailplaneering sisaldab liigilt üldisema planeeringu muutmise ettepanekut – detailplaneeringuga muudetakse Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve maatulundusmaast (põllumajandusmaast) osaliselt väikeelamute jaoks, kuivõrd maa põllumajanduslik kasutamine väljakujunenud elamurajooni kõrval ei oleks enam kohane. Mäealuse maastikukaitsealal paiknev 37 062 m<sup>2</sup> suurune planeeritav krunt jääb haljasala jaoks.

Detailplaneering sisaldab vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (Elamuehituse Teemaplaneering) osas, millega on sätestatud, et kõik elamud Viimsi vallas peavad asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal, kuid Elamuehituse Teemaplaneeringust tulenevaid nõudeid on detailplaneeringu koostamisel arvestatud, s.h kruntide planeeritud suurused vastavad üksikelamukrundi vähimale lubatud suurusele, mis teemaplaneeringu kohaselt on 1 500 m<sup>2</sup>.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ (Rohevõrgustiku Teemaplaneering) kohaselt asuvad detailplaneeringuga moodustatavad üksikelamukrundid rohevõrgustiku puhveralal, kus hoonestamine on lubatud üksnes üldplaneeringuga määratud elamumaal vastavalt Elamuehituse Teemaplaneeringu tingimustele. Puhveralal võib Rohevõrgustiku Teemaplaneeringu kohaselt maakasutust muuta ainult vastavalt kehtivas Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus määratud juhtfunktsioonile (näiteks elamuehituse reservmaa võtta kasutusele elamumaana, tagades sealjuures rohevõrgustiku koridori toimimise) või maatulundusmaaks, haljasalaks ja pargiks vms haljastuse olemasolu tagaval viisil kasutatavaks üldmaaks, veekogu jaoks või kaitsealuseks jaoks. Samas on rohevõrgustiku puhveralal eelistatud ja lubatud väikeelamute rajamine, seda küll üldplaneeringus hoonestamiseks ettenähtud aladel ja vastavalt kehtivale Elamuehituse Teemaplaneeringule, kuid arvestades, et detailplaneeringuga kehtestatakse muudatus üldplaneeringus ja maatulundusmaa planeeritakse osaliselt elamumaaks, siis kaudselt võib asuda seisukohale, et detailplaneering otsest vastuolu Rohevõrgustiku Teemaplaneeringuga ei

sisalda. Ka vahetus naabruses ja piirneval kontaktalal asuvad sama struktuuriga planeeritud elamukrundid jäävad rohevõrgustiku puhveralale, nagu paljudes muudeski piirkondades Viimsi vallas.

Detailplaneeringuga moodustatakse 26 (kaksümmend kuus) üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krunti (EP), suurustega vahemikus 1500 m<sup>2</sup> kuni 2 103 m<sup>2</sup>, 1 (üks) 1 542 m<sup>2</sup> suurune kultuuri- ja spordiasutuse maa kasutamise sihtotstarbega krunt (ÜK) vabaaja veetmiseks ning mängu- ja spordiväljaku rajamiseks, s.h 150 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ühekorruselise teenindushoone püstitamise võimalusega, 1 (üks) 37 062 m<sup>2</sup> suurune haljasala maa kasutamise sihtotstarbega krunt (HP), mis jääb Mäealuse maastikukaitseala koosseisu ja 3 (kolm) tee- ja tänavamaa krunti (LT), mis pärast väljaehitamist antakse tasuta valla omandisse.

Detailplaneering algatati Viimsi Vallavolikogu 10.10.2006 otsusega nr 92: „Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine: Lubja külas, maaüksustel Kallaku, Serva ja Pärtlepõllu“, sellest teavitati avalikkust ajalehe „Viimsi Teataja“ ja valla veebilehe vahendusel. Detailplaneeringu eskiislahendust ja lähteseisukohti tutvustati Viimsi vallamajas 25. jaanuaril 2011, millest teavitati avalikkust ajalehtedes „Harju Elu“ (14.01.2011) ja „Viimsi Teataja“ (14.01.2011), samuti avaldati teave valla veebilehel ning puudutatud isikutele edastati informatsioon kirjalikult. 30.09.2009 kirjaga nr 10-7/2898 paluti maavanemal määrata planeerimisseaduse § 17 lõike 3 punkti 2 alusel detailplaneeringu teiste kohalike omavalitsuste või riigiasutustega kooskõlastamise vajadus, Harju maavanem teatas 3.11.2009 kirjas nr 2.1-13/5527, et ei pea vajalikuks täiendavaid kooskõlastusi määrata, kuid tegi ettepaneku kaaluda detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamise vajadust. Viimsi Vallavalitsuse 28.01.2011 korraldusega nr 58 algatati KSH koostamine, mis Keskkonnaministeeriumi, Sotsiaalministeeriumi ja Kultuuriministeeriumi arvamust arvestades, et KSH koostamine detailplaneeringule ei ole vajalik, tunnistati Viimsi Vallavalitsuse 8.10.2013 korraldusega nr 1144 kehtetuks. Korralduse vastuvõtmisel lähtuti ennekõike asjaolust, et detailplaneeringule koostati keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindamine (ELLE OÜ töö nr 13/PA/37), mille käigus selgitati välja detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad olulisemad keskkonnamõjud (kohalikul tasandil määratletud roheline võrgustiku puhverala kitsenemine ning maastikumuutus) ja mille alusel asuti seisukohale, et KSH protsessi läbiviimine ei oleks enam andnud olulist täiendavat informatsiooni.

Detailplaneering koostati koostöös kinnistu omanikega ja tehnovõrkude valdajatega ning kooskõlastati Terviseametiga, Keskkonnaametiga ja Päästeametiga. Detailplaneeringu kohaste teede, avaliku haljastuse ja ühiskondlike hoonete maa krundile (pos 11) kavandatud ehitiste rajamiseks ja planeeringuala teemaa kruntide vallale tasuta üleandmiseks sõlmiti Tallinna notar Priidu Pärna notaribüroos 7.06.2017 vastav võlaõiguslik leping.

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavolikogu 30.01.2018 otsusega nr 9, misjärel korraldati vallamajas perioodil 19.02.2018 – 23.03.2018 avalik väljapanek. Teated avaliku väljapaneku kohta avaldati 9.02.2018 ajalehtedes „Viimsi Teataja“ ja „Harju Elu“, puudutatud isikutele edastati teave Viimsi Vallavalitsuse 7.02.2018 kirjaga nr 10-10/767. Avalikul väljapanekul esitasid Mati Eliste, Mariel Marin Eliste ning Maire Eliste ühiselt allkirjastatud vastuväite (registreeritud valla dokumendiregistris 22.03.2018 numbriga 10-10/1682), lisaks esitas vastuväite Olev Harjo (registreeritud valla dokumendiregistris 21.03.2018 numbriga 10-10/767-1). Mõlemas vastuväites teatasid vastuväidete esitajad, et ei nõustu esitatud kujul detailplaneeringu kehtestamisega, kuivõrd tegu on rohevõrgustiku puhveralaga ja detailplaneeringu elluviimisel kaob pöördumatult olemasolev looduskeskkond (vastuväidete täpsem sisu vt. viidatud kirjades, leitavad: <https://www.viimsivald.ee/viimsi/dokumendiregister/dokumendiregister>).

Vastuväiteid esitanud isikutele edastas vallavalitsus oma kirjalikud seisukohad ning korraldas 5.06.2018 detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu. Vastavad

teated avaldati 18.05.2018 ajalehtedes „Viimsi Teataja“ ja „Harju Elu“. Avalikul arutelul ei jõutud vastuväiteid esitanud isikutega ühistele seisukohtadele ning vallavalitsus palus ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõike 1 ja detailplaneeringu algatamise ajal kehtinud planeerimisseaduse § 23 alusel riigihalduse ministrit läbi viia järelevalvemenetlus ning anda detailplaneeringu kehtestamiseks heakskiit. Viimsi Vallavolikogu pikendas 19.06.2018 otsusega nr 54 detailplaneeringu menetluse lõpule viimise tähtaja kuni 30.06.2019.

Riigihalduse minister korraldas 27.11.2018 arutelu detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke vastuväiteid esitanud isikute ja kohaliku omavalitsuse ärakuulamiseks ning vastuväidete kohta seiskoha andmiseks. Lähtudes asjaolust, et detailplaneeringule esitatud vastuväited puudutasid ka keskkonnavalaseid küsimusi palus minister arutelu järgselt 09.12.2018 kirjaga nr 14-11/7861-1 enne detailplaneeringu suhtes seiskoha andmist kohalikul omavalitsusel esitada detailplaneering veelkord Keskkonnaametile seiskoha andmiseks. Keskkonnaamet asus 22.01.2019 vastuskirjas nr 6-2/18/20873-4 seiskohale, et esitatud KSH eelhindang on piisav ning asjakohane ja nõustus eelhindangus esitatuga, et kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 5 mõistes ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Minister analüüsis järelevalve käigus planeeringu avalikul väljapanekul esitatud vastuväiteid ning kohaliku omavalitsuse vastuseid neile, kontrollis detailplaneeringu õigusaktidele vastavust ning EhSRS § 11<sup>1</sup> lõike 3 ja PlanS v.r § 23 lõike 6 alusel andis 05.03.2019 kirjaga nr 14-11/7861-9 (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/5521-5) detailplaneeringule heakskiidu ja tagastas detailplaneeringu kohaliku omavalitsusele kehtestamise üle otsustamiseks.

Viimsi Vallavolikogu asub detailplaneeringule esitatud vastuväiteid kaaludes ja detailplaneeringu kehtestamise üle otsustamisel seiskohale, et detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud vastuväited, milles viidati vastuolule üldplaneeringuga ja Rohevõrgustiku Teemaplaneeringuga ning küsiti, mis on detailplaneeringu koostamise avalik huvi; leiti, et puuduvad uuringud detailplaneeringu elluviimisega kaasnevate mõjude kohta ning viidati liikluskoormuse kasvule, sellest tulenevatele negatiivsetele mõjudele ja looduskeskkonna pöördumatule hävitamisele, ei sisalda sedavõrd kaalukaid argumente, et eelistada vastuväiteid esitanud isikute huve, jätta detailplaneering kehtestamata. Kohalik omavalitsus on nii avalikel aruteludel, detailplaneeringu seletuskirjas kui ka vastuväidete vastuskirjades selgitanud, et detailplaneeringu koostamine algatati aastaid enne Rohevõrgustiku Teemaplaneeringu kehtestamist ja detailplaneeringu lahendust on menetluse käigus ka muudetud ning planeeritavate kruntide arvu oluliselt vähendatud – esialgse 40 elamukrundi asemel on käesoleva otsusega kehtestatava detailplaneeringuga kavandatud 26 üksikelamukrunti.

Detailplaneeringu koostamise avalik huvi on põhjendatav valla jaoks mitme olulise objekti planeerimisega, s.h käesolevas otsuses viidatud varem kehtestatud planeeringu alal, millega kavandati ühiskondlike ehitiste maa krunt ja määrati krundi ehitusõigus ühiskondliku hoone (lasteaed/pansionaat vmt) ehitamiseks. Lisaks asub Pärtlepõllu kinnistul kohaliku tähtsusega Mäealuse maastikukaitseala, millele nähakse planeeringuga ette eraldiseisva krundi moodustamine, lahendatakse juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustatuse küsimused, mis kokkuvõttes tähendab infrastruktuuri paranemist ka naaberalade elanikele. Detailplaneeringuga kavandatavale rohealale luuakse vaba aja veetmise võimalused – terviserada ja kelgumägi ning ühiskondlike maa krundile kavandatakse mängu- ja/või spordiväljak, muru- ja/või kiigeplats, mis parandavad samuti kodulähedast elukeskkonna kvaliteeti ja pakuvad turvalist vaba aja veetmise võimalust ka lasteaedadele ja ümberkaudsetele elanikele, kelle elamukvartalites sellised alad seni puuduvad.

Linnaehituslikust seiskohast on põhjendatud ühendada omavahel planeeringualast põhjas ja teisel pool Lubja teed läänes ning lõunas asuvad varem kavandatud ja tänaseks osaliselt

hoonestatud elamukrundid, kujundades seeläbi tervikliku asumi. Samuti on linnaehituslikust ja keskkonnasäästlikust majandamise seisukohast mõistlik ja põhjendatud arendada ehitustegevust (antud juhul elamupiirkonda) n.ö ettevalmistatud keskkonnas, kus eksisteerib toimiv infrastruktuur – planeeringuala piirneb Lubja teega, vahetus läheduses asub ühistranspordi peatus, samuti on tagatud tehnovõrkudega varustus (elekter, side, vesi ja ühiskanalisatsioon), piirkond muutub elukeskkonnana väärtuslikumaks ja terviklikumaks, pakkudes võimalusi mänguväljakute ja sportimisvõimaluste arendamiseks kogu piirkonnale.

Lisaks tuleb silmas pidada, et vastuväidete esitajate ettepanekuid on detailplaneeringus osaliselt ka arvestatud ning tehtud ettepanekute alusel korrigeeriti detailplaneeringut pärast selle avalikku väljapanekut selliselt, et planeeritav tee (pos 31) ei ole Anijärve teega (asub väljaehitatud elamukvartalis) enam ühendatud sõiduteena, vaid jääb jalgteehendus. Teiseks arvestati detailplaneeringus ettepanekut, säilitada piirikraavi pervel kasvav kõrghaljastus ning kraavi äärsele alale planeeriti 10 meetri laiune kõrghaljastuse säilitamise kohustusega ala (vt. põhijoonisel märkus nr 3 ja seletuskiri p. 4.6).

Detailplaneering on läbinud nõuetekohase avaliku menetluse, kõigile isikutele on olnud tagatud võimalus detailplaneeringu menetluses osaleda ja soovijad on saanud menetluse käigus väljendada oma seisukohti ning esitada vastuväiteid. Detailplaneering on asjaomaste riigiasutustega kooskõlastatud ja detailplaneering on läbinud järelevalvemenetluse.

Riigihalduse minister on talle seadusega antud volituste piires kontrollinud detailplaneeringu seadustele ja õigusaktidele vastavust, ära kuulunud planeeringu avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isikute ja kohaliku omavalitsuse arvamused ning vallavolikogu hinnangul õigesti asunud seisukohale, et kinnistu Pärtlepõllu detailplaneeringu puhul on kohalik omavalitsus detailplaneeringuga kavandatavat piisvalt põhjendanud, detailplaneeringuga kavandatavat ehitusmahtude ja ruumilise sobivusega seonduvat piisavalt selgitanud, lähtunud planeeritava krundi kasutamise tingimuste ja ehitusõiguse ulatuse määramisel linnaehituslikust analüüsist ning kaalutusotsuse tulemusel leidnud, et detailplaneeringu lahendus on käsitletavale maa-alale sobivaim. Lisaks on järelevalve teostaja selgitanud riigikohtu lahendile nr 3-3-1-15-01 osundades, et Eesti Vabariigi põhiseaduse § 32 kohaselt on igaühe omand puutumatu ja võrdselt kaitstud ning igaühel on õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Kitsendused sätestab seadus. Omandist ei tohi kasutada üldiste huvide vastaselt. Kuigi planeeringulahendusega võivad kaasneda negatiivsed mõjud subjektiivselt tajutavatele omandiõigustele, on naaberkinnistute omanike õiguste teostamisvabadus samuti piiratud kehtestamisele mineva detailplaneeringuala kinnisasja omaniku omandiõigustega ja planeerimisdiskretsiooni omava kohaliku omavalitsuse seisukohtadega. Kinnisasja omanikel ja teistel planeeringu lahendusest huvitatud isikutel on õigus nõuda, et planeering planeeringu koostamist korraldav kohalik omavalitsus arvestaks nende huvidega, kuid nad ei või eeldada, et nende erahuvi kaalub igal juhul üles kolmandate isikute erahuvid või planeerimisdiskretsiooni omava kohaliku omavalitsuse seiskohad.

Eeltoodust lähtudes teeb vallavalitsus volikogule ettepaneku detailplaneering kehtestada. Detailplaneering ja informatsioon menetluse etappide kohta oli kogu menetluse vältel kättesaadav valla kodulehel: <http://www.viimsivald.ee/planeerimine-2/>, kehtestamisele esitatav detailplaneering ja planeeringumenetlust kajastav kirjalik dokumentatsioon, sealhulgas koopiad ajalehtedes ilmunud kuulutustest, tähtkirjad puudutatud isikutele, haldusaktid ja kooskõlastused on köidetud detailplaneeringusse, mis asub Viimsi Vallavalitsuse arhiivis ja on huvilistele kättesaadav aadressil: Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, 74001.

Ülaltoodud asjaolusid ja kaalutlusi arvesse võttes ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 ja § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse (redaktsiooni jõustumise kuupäev: 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 Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 3, Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Viimsi vallas, Lubja külas, Kallaku, Serva ja Pärtlepõllu maaüksuste detailplaneering Pärtlepõllu elamukvartali osas (Linnaruumi OÜ töö nr 2579/16, põhijoonise väljaprint 05.02.2019), millega muudetakse 92 732 m<sup>2</sup> suurusel planeeringualal Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve maatulundusmaast (põllumajandusmaast) osaliselt väikeelamute maaks, jagatakse maa-ala kruntideks ning moodustatakse 26 (kakskümmend kuus) üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krunti (EP), suurustega vahemikus 1500 m<sup>2</sup> kuni 2 103 m<sup>2</sup>, 1 (üks) 1 542 m<sup>2</sup> suurune kultuuri- ja spordiasutuse maa kasutamise sihtotstarbega krunt (ÜK) vabaaja veetmiseks ning mängu- ja spordiväljaku rajamiseks, s.h 150 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ühekorruselise teenindushoone püstitamise võimalusega, 1 (üks) 37 062 m<sup>2</sup> suurune haljasala maa kasutamise sihtotstarbega krunt (HP), mis jääb Mäealuse maastikukaitseala koosseisu ja 3 (kolm) tee- ja tänavamaa krunti (LT). Üksikelamukruntidele määratakse ehitusõigus ühe kahe maapealse korruse ja ühe maa-aluse korrusega üksikelamu (H = 8,5 meetrit) ja kahe abihoone (H = 4,0 meetrit) ehitamiseks. Üksikelamukrundi suurim lubatud ehitisealune pind on 300 m<sup>2</sup>.
2. Detailplaneeringu kohaste teede, avaliku haljastuse ja ühiskondlike hoonete maa krundile (detailplaneeringu pos nr 11) kavandatud ehitiste rajamiseks ja teede aluse maa vallale tasuta võõrandamiseks sõlmiti Tallinna notari Priidu Pärna notaribüroos 7.06.2017 võlaõiguslik leping (notari ametitegevuse raamatu regostrinumber 2186), millega muuhulgas lepidi kokku detailplaneeringu elluviimisega kaasnevate kaudsete kulude hüvitamises (leping on registreeritud valla notariaallepingute registris 08.06.2017 numbriga 2-10.2/372).
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.



Mari-Ann Kelam  
Vallavolikogu aseesimees