

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

12. aprill 2011 nr 20

Detailplaneeringu kehtestamine: Metsakasti
küla, maatüsus Vana-Jäätma I

Planeeritava ala asukoht, detailplaneeringu koostamise eesmärk ning ülesanne, pädevus ja menetlus.

Planeeritav kinnistu Vana-Jäätma I (Kinnistu) on tasase reljeefiga 1/3 osas kõrghaljastusega metsamaa, 2/3 osas lage looduslik heinamaa, mis asub Viimsi vallas Metsakasti külas ca 300 meetri kaugusel Randvere teest lõunas ja on ümbritsetud kinnistutega Männiku, Hansu tee 15, Hansu tee, Vana-Männiku, Jäätma tee 17, Jäätma tee, Uuesauna IV ja Taganiidu tee 36. Ühendus Randvere teega toimub Jäätma tee kaudu. Kinnistu sihtotstarve vastavalt kinnistusraamatule on maatulundusmaa 100%, Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu (Üldplaneering) kohased maakasutuse juhtotstarbed aga perspektiivne väikeelamute maa ja metsamaa.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Üldplaneeringuga kavandatud väikeelamukvartali planeerimine, juurdepääsude ja tehnilise taristu lahendamine. Detailplaneeringu ülesandeks on jagada Kinnistu, määrata moodustatavate katastriüksuste piirid ja sihtotstarbed kavandatavatele elamukruntidele, teele, alajaamale ja rohealadele, samuti ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused kaheksa üksikelamu ehitamiseks, vastavuses „Planeerimisseaduse“ (PlanS) § 9 lõigetes 2–8 sätestatuga.

Detailplaneeringu algatas Üldplaneeringu elluviimiseks „Viimsi valla ehitusmääruse“ (Ehitusmäärus) § 3 lõike 1 punkti 1 alusel vallavalitsus 30.06.2003. a korraldusega nr 508, kuid seoses asjaoluga, et Üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ (Rohevõrgustiku Teemaplaneering) planeeriti osale elamumaaks reserveeritud alale rohevõrgustiku koridor, otsustati Detailplaneeringut edasi menetleda Üldplaneeringut ja Üldplaneeringu teemaplaneeringut „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ (Elamuehituse Teemaplaneering) osaliselt muutvana, mistõttu Ehitusmääruse § 2 punkti 2 alusel algatas vallavolikogu 26.06.2007. a otsusega nr 67 teistkordselt samale alale Üldplaneeringute muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu, s.t osa Kinnistul asuvast metsamaa juhtotstarbega alast muudeti detailplaneeringuga väikeelamumaaks, kuhu planeeriti kolm elamukrunti ja osa perspektiivse väikeelamute maa juhtotstarbega alast muudeti metsamaaks, kuhu kavandati rohevõrgustiku koridor ning elamukrundid planeeriti väiksemad kui Elamuehituse Teemaplaneeringuga lubatud. Viimsi Vallavalitsuse 05.06.2007. a korraldusega nr 365 otsustati mitte algatada detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilist hindamist, sest Eesti Looduse Infosüsteemi andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal ega selle lähiümbruses Natura 2000 võrgustiku alasid, kaitselasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitstavate liikide elupaikasid ega kaitstavaid looduse üksikobjekte. Lisaks ei avalda kavandatud tegevus olulist mõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringu koostamise korraldajaks oli PlanS § 10 lõike 6¹ punkti 2 alusel kohalik omavalitsus – vallavalitsus.



Informatsioon detailplaneeringu algamise kohta avaldati augustis 2007 ilmunud ajalehes „Viimsi Teataja“, samuti valla veebilehel: www.viimsivald.ee. Detailplaneering koostati koostöös Kinnistu omanikega, olemasolevate ja kavandatavate tehnotrasside valdajatega ning kooskõlastati Põhja-Eesti Päästkeskusega, Tervisekaitseinspeksiooni Tallinna Tervisekaitsetalitusega, Harju Maaparandusbürooga ja Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooniga. Harju maavanem ei pidanud vajalikuks detailplaneeringule täiendavaid kooskõlastusi riigiasutustega määrata (vt 03.07.2009 kiri nr 2.1-13/3564) ja detailplaneering võeti vastu Ehitusmääruse § 2 punkti 5 alusel Viimsi Vallavolikogu 15.09.2009. a otsusega nr 67, misjärel korraldati Viimsi vallas perioodil 19.10.2009 – 15.11.2009 detailplaneeringu avalik väljapanek. Teated avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehtedes Viimsi Teataja (09.10.2009) ja Harju Elu (02.10.2009), lisaks avaldati informatsioon koos detailplaneeringuga valla veebilehel ning tähtkirjadega teavitati puudutatud isikuid. Avalikul väljapanekul esitati detailplaneeringu kohta kaks kirjalikku vastuväidet, milles kritiseeriti planeeringuga kavandatavat ehitustihedust, kuivõrd detailplaneeringu lahendus võimaldas kruntidele ehitada ka kahe korteriga elamuid, samas kruntide suurused ei vastanud Elamuehituse Teemaplaneeringus sätestatud tingimustele, ning monofunktsionaalsust. Samuti Jäätma tee väljaehitamisega seotud küsimuste lahendamata jätmist. Detailplaneeringut täiendati ja koos naaberal detailplaneeringuga täpsustati Jäätma tee (s.o hetkel jätkuvalt riigi omandis) väljaehitamisega seotud küsimusi ning tee lahendus kooskõlastati täiendavalt Maaametiga. Pärast Detailplaneeringu korrigeerimist andis vallavalitsus vastuväidete esitajatele oma kirjalikud seisukohad ja teatas PlanS § 20 lõike 2 alusel vastavalt vastuväidete laekumise viisile avaliku arutelu toimumise aja ja koha. Avaliku arutelu tulemusena loobus üks vastuväiteid esitanud isik oma vastuväidetest, teine vastuväiteid esitanud isik, kes ühtlasi esindas mitmeid Metsakasti küla elanikke, avalikul arutelul ei osalenud, mistõttu jäid tema vastuväited lahendamata ja vallavalitsus esitas detailplaneeringu 04.10.2010. a kirjaga nr 10-7/2636 Harju maavanemale PlanS § 26 kohase järelevalve teostamiseks. Vastuväite suhtes asus maavanem 05.01.2011. a kirjaga nr 2.1-13k/65 kohaliku omavalitsusega samale seisukohale, et rohevõrgustiku erinevate struktuurielementide sidususe tagamine, mida võimaldab rohekoridori planeerimine Kinnistule, kaalub üle hoonestustiheduse suurendamisega ja kavandatava elamukvartali monofunktsionaalsusega kaasneda võiva negatiivse mõju, kuna ruumiline planeerimine hõlmab muuhulgas ka looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi, mis antud olukorras osutus muudest aspektidest olulisimaks. Maavanem leidis ka, et kohalik omavalitsus on planeeringu koostamise käigus kaalunud planeeritava maa-ala kinnisasjade omanike ja teiste huvitatud isikute ettepanekuid ning erinevaid planeeringulahenduse võimalusi, s.h planeeritud hoonestuse sobivust ja kohasust ning planeeringulahendust on piisavalt põhjendatud. Samas tegi maavanem Elamuehituse Teemaplaneeringu punktile 4.1 viidates ettepaneku planeerida Kinnistule ainult üksikelamuid, kuivõrd maavanema eelviidatud punkti tõlgenduse kohaselt tohtivat tema hinnangul väikeelamumaale projekteerida ainult üksikelamuid. Kuigi maavanema niisugune tõlgendus on ekslik, kuivõrd Elamuehituse Teemaplaneering võimaldab Üldplaneeringuga kavandatud väikeelamumaale planeerida ka kaksikelamuid, kahe korteriga elamuid või ridaelamuid (vt Elamuehituse Teemaplaneeringu ptk 1, lk 5 ja ptk 4.1 lk 21) ja maavanema eelviidatud punktis olev lõik Elamuehituse Teemaplaneeringust puudutab nende hoonete ehituslikku projekteerimist maa-aladel, millel detailplaneering puudub või varem kehtestatud detailplaneeringuga oli jäetud täpne hoonete liik määratlemata, arvestas kohalik omavalitsus siiski maavanema ettepanekuga ja kruntidele määrati ehitusõigus ainult üksikelamute ehitamiseks. Lisaks korrigeeriti detailplaneering Elamuehituse Teemaplaneeringule vastavaks kruntide pos nr 1 – 7 suuruste osas s.t vähendati kahe krundi võrra elamukruntide arvu, millega ühtlasi väheneb vastuväite esitaja poolt kritiseeritud ehitustihedus. Vallavolikogu ei loe neid muudatusi planeeringu põhilahendust muutvaks. Järelevalve tulemusena nõustus maavanem eelviidatud ettepaneku arvestamisel muudatustega üldplaneeringus ning andis heakskiidu detailplaneeringu kehtestamiseks.

Enne detailplaneeringu „Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse“ § 22 lõike 1 punkti 33 alusel vallavolikogule kehtestamiseks esitamist sõlmis vallavalitsus Kinnistu omaniku esindajaga notariaalse võlaõigusliku lepingu Kinnistu jagamise tulemusel tekkiva kinnistu tasuta võõrandamise kohta ja võlaõigusliku kokkuleppe isikliku kasutusõiguse seadmiseks. Lepingu tõestas 18.03.2011 Tallinna notar Priidu Pärna ja on registreeritud notari ametitegevuse raamatu registris numbriga 630. Lepingu sisuks oli detailplaneeringuga planeeritava transpordimaa sihtotstarbega katastriüksuse tasuta võõrandamine Viimsi valla omandisse, lepingu esemeks oleva tee ning Jäätma tee väljaehitamise kohustus ja jagamise tulemusel tekkiva rohekoridori kinnistule tähtjatu tasuta kasutusõiguse seadmine valla kasuks.

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.

Üldplaneeringu muutmise põhjendused.

Kinnistu detailplaneeringuga tehakse ettepanek Üldplaneeringu ja Elamuehituse Teemaplaneeringu muutmiseks elamumaast osaliselt metsamaaks ja vastupidi ning osade kruntide täisehituse protsendi suurendamiseks ning lubatud ehitusala kauguse määramiseks krundi piirile lähemale kui 7,5 meetrit. Vallavolikogu on seisukohal, et üksikult võttes pole kinnistu Vana-Jäätma I detailplaneeringu lahendusel negatiivset mõju ümbritsevale keskkonnale ega kohalikele elanikele, sest Kinnistule planeeritakse pärast detailplaneeringu korrigeerimist vaid kaheksa elamukrunti ja suur roheala, kuid arvestades, et Kinnistu moodustab vaid ühe kolmandiku planeeritavast suuremast elurajoonist, siis naaberkinnistute Uuesauna III ja Uuesauna IV samaaegselt menetletavate detailplaneeringutega kavandatu kogumis ei vasta täielikult elukeskkonna tasakaalustatud planeerimise põhimõtetele – kolmele eelnimetatud kinnistule kavandatava elurajooni hoonestustihedus on üleliia suur ja pole kooskõlas Elamuehituse Teemaplaneeringuga, lisaks puuduvad lastele vajalikud mänguväljakud ja spordiplatsid, mis tõstaksid planeeritava ala väärtust tulevase elukeskkonnana. Seega võib öelda, et detailplaneeringud kogumis ei arvesta sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna suundumusi ja vajadusi. Siinkohal on aga oluline rõhutada, et kõigi kolme kinnistu detailplaneeringud algatas vallavolikogu selleks, et Üldplaneeringut ja Elamuehituse Teemaplaneeringut eelviidatud kinnistute ulatuses muuta. Üldisemate planeeringute muutmine polnud siiski eesmärk omaette, vaid vastastikuse järeleandmise teel saavutatud kokkuleppe täitmiseks kujunenud põhjendatud vajadus. Nimelt, aladele, mis Üldplaneeringu kohaselt asuvad perspektiivsel väikeelamute maal, on äärmiselt oluline reserveerida nii suur maa-ala kui võimalik roheline võrgustiku koridorina. Viimsi valla rohevõrgustiku sidususe tugevdamiseks on eriti oluline tagada valla rohealade ühendus Pirita linnaosaga – Pirita jõeoru maastikukaitsealaga. Kolme planeeringuala, sealhulgas Kinnistu puhul on tegu peamise ja väga olulise Viimsi valla ja naabervaldade rohevõrgustiku sidusust võimaldava koridoriga, mistõttu tegi vallavolikogu ettepaneku planeerida Rohevõrgustiku Teemaplaneeringuga ja detailplaneeringutega vähemalt 1/3 Üldplaneeringuga elamumaaks reserveeritud alast ehitusõiguseta rohealaks e rohekoridoriks. Selle tingimusega, viidates kehtivale Üldplaneeringule, eelnimetatud kinnistute omanikud ei nõustunud, mistõttu tuli vallal leida kompromiss. Läbirääkimiste tulemusena nõustusid kinnistute omanikud mitte vaidlustama samal ajal koostamisel olnud Rohevõrgustiku Teemaplaneeringut ja sellega perspektiivsele elamumaale kavandatavat rohekoridori, tingimusel et rohekoridori planeerimise tõttu saamatajäänud ehitusõigus kompenseeritakse detailplaneeringutega rohevõrgustikust väljajääval maa-alal. See kompromiss eeldas Üldplaneeringu ja Elamuehituse Teemaplaneeringu muutmist. Vallavolikogu kaalus asja otsustamisel küll võimalikke lahendusvariante, kuid asus seisukohale, et teisi alternatiive rohekoridori

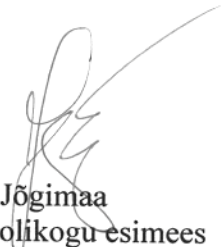
planeerimiseks pole ja rohevõrgustiku erinevate struktuurielementide sidususe tagamine kaalub üle hoonestustiheduse suurendamisega ja planeeritava elurajooni monofunktsionaalsusega kaasneda võiva negatiivse mõju. Ruumiline planeerimine hõlmab muuhulgas ka looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi, mis antud olukorras osutus muudest aspektidest kõige olulisemaks.

Mõistetav on ka Metsakasti küla elanike ootused paremale taristuga varustatusele nagu kool, raamatukogu ja arstibikeskus, kuid nii suuri objekte ei ole Viimsi valla külade suhteliselt väikest ulatust ja elanike hulka arvestades võimalik igasse külasse rajada. Randvere külas, Metsakasti külast ca 1–1,5 kilomeetri raadiuses, on planeeringutega kavandatud asukohad koolile, kauplustele, kohvikule jt ärihoonetele, tegutseb ka lasteaed, kus on lisaks loodud kõik vajalikud tingimused mitmesuguste sündmuste läbiviimiseks.

Arvestades eeltoodud asjaolusid ja kaalutlusi ning aluseks võttes „Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse” § 22 lõike 1 punkti 33, „Planeerimisseaduse” § 23 lõike 6 ja § 24 lõike 3 ning „Viimsi valla ehitusmääruse” § 2 punkti 7, Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Viimsi vallas Metsakasti külas maaüksuse Vana-Jäätma I detailplaneering (OÜ VaSinder projekt nr 11-001), millega muudetakse maaüksuse Vana-Jäätma I üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve perspektiivsest elamumaast osaliselt metsamaaks ja metsamaa osaliselt elamumaaks ning kehtestatakse vastav muudatus Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus ja vähendatakse planeeringuala ulatuses üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ peatüki 4.1.1. kohast elamute ehitamise kauguse tingimust krundi piirist 7,5 meetrilt 5,0 meetrile ja suurendatakse neljal planeeritaval krundil täisehituse protsenti 20 %-lt kuni 26%-ni. Ehitusõigus määratakse kaheksale krundile üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks, elamute kõrgus on määratud kuni 8,5 meetrit ja krundi suurim lubatud ehitusalune pindala kuni 300 m².
2. Käesoleva otsuse jõustumisega kiita heaks Vana-Jäätma I kinnistu (registriosa nr 9125902) omanikuga OÜ-ga Hansuke (registrikood 12032488) 18. märtsil 2011. a sõlmitud notariaalne võlaõiguslik leping kinnistu jagamise tulemusel tekkiva kinnistu tasuta võõrandamise kohta ja võlaõiguslik kokkulepe isikliku kasutusõiguse seadmiseks.
3. Otsus avaldada ajalehes Viimsi Teataja ja Viimsi valla veebilehel.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
5. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.



Aarne Jõgimaa
Vallavolikogu esimees