

KORRALDUS

Viimsi

20. märts 2024 nr 111

Miiduranna küla, Madise tee 3//Madise tee
kinnistu detailplaneeringu teistkordne
vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine

Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik Madise tee 3//Madise tee kinnistu omanik Mittetulunduslik Tehnovõrkude Ühistu Miidu esitas 30.04.2018 taotluse (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/2544) Miiduranna külas, Madise tee 3//Madise tee (algatamise ajal katastritunnus 89001:023:0004, 75% transpordimaa/25% sotsiaalmaa, suurus 42 072 m², praegu katastritunnus 89001:023:0004, 75% transpordimaa/25% üldkasutatav maa, suurus 52 300 m²) kinnistul detailplaneeringu algatamiseks eesmärgiga jagada kinnistu kruntideks ning määrata maakasutuse sihtotstarbed vastavalt kasutusele. Detailplaneering algatati Viimsi Vallavalitsuse 18.12.2018 korraldusega nr 725.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (11.01.2019) ja „Harju Elu“ (11.01.2019) ning veebilehel „Ametlikud teadaanded“, puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 7.01.2019 kirjaga nr 10-10/69.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasja omanikuga (kõigi Mittetulundusliku Tehnovõrkude Ühistu Miidu liikmetega), planeeringuala naaberkinnistute omanikega ja tehnovõrkude valdajatega.

Detailplaneeringu lahenduse kooskõlastas Muinsuskaitseamet (30.04.2021).

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 25.08.2021 korraldusega nr 366, misjärel korraldati Viimsi Raamatukogus ja valla kodulehel perioodil 11.10-25.10.2021 detailplaneeringu avalik väljapanek. Vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (24.09.2021) ja „Harju Elu“ (24.09.2021), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 20.09.2021 kirjaga nr 10-10/4854.

Avalikul väljapanekul esitati lahenduse kohta kaks arvamust. Ühe arvamuse esitaja tehtud ettepanekutega (piirdeaedu puudutav lause seletuskirjas ning arvamuse esitaja kinnistuga liidetavaid moodustatavaid elamukrunte puudutav) arvestati, planeeringulahendusse tehti muudatused ja arvamuse esitaja nõustus lahendusega (e-kiri 14.12.2021). Teise arvamuse esitajad tegid ettepaneku asendada olemasolev alajaam mahult väiksema kompaktaalajaamaga, näha ette alajaamale väiksem krunt kui planeeringulahenduses on kavandatud, ülejäänud maa-ala näha ette liidetavana kõrvalasuva elamukinnistuga Laineharja tee 1. Arvamuse esitajad leidsid, et alajaam on amortiseerunud ning avaldavad, et on valmis finantseerima uue kompaktaalajaama ehitust. Vallavalitsus vastas kirjale, milles muuhulgas nentis, et olemasoleva

alajaama asendamiseks kompaktaalajaamaga detailplaneering takistusi ei tee ning vajadusel on see võimalik, samuti et maa-ala võõrandamine saab toimuda ainult osapoolte omavahelisel kokkuleppel ning detailplaneering ei saa asendada eraõiguslikku kokkulepet ega kohustada isikutel sõlmida asjaõiguslepinguid või tegema maaüksustega tehinguid.

Arvamuse esitajad andsid vallavalitsusele teada, et soovivad nende poolt esitatud ettepanekute avalikku arutamist (20.12.2021 kiri nr 10-10/4854-8).

Vallavalitsus korraldas avaliku arutelu, mis toimus 31.01.2022 Viimsi Raamatukogus. Avalikust arutelust teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (14.01.2022) ja „Harju Elu“ (14.01.2022), puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 7.01.2022 kirjaga nr 10-10/170.

Avaliku arutelu toimumise päeval, 31.01.2022 esitasid arvamuse esitajad vallavalitsusele täiendava kompromissettepaneku. Kaasati planeerimiseksperit. Ettepanekus palutakse täiendada detailplaneeringu seletuskirja elektrivarustuse osa nii, et oleks selgelt välja toodud olemasoleva alajaamahoone asendamise võimalus kompaktaalajaamaga, suurendada alajaama krundi POS 10 hoonestusala ja suurimat ehitisealust pindala ning lisada lahendusse POS 10 baasil ajutise krundi moodustamise võimalus vastavalt juurde lisatud skeemile.

Kuivõrd täiendav kompromissettepanek laekus aruteluga samal päeval ning osapooltel ei olnud võimalik sellega enne arutelu piisavalt tutvuda, siis lepitati kokku kuupäev, milleks annavad osapooled vallavalitsusele teada, kas kokkuleppe saavutamine ja sellest tulenevalt planeeringulahenduse muutmine on võimalik või jäävad pooled oma seisukohtade juurde. Kokkulepitud ajaks kompromissi ei saavutatud ning vallavalitsus saatis detailplaneeringu järelevalve teostamiseks Rahandusministeeriumisse (8.02.2022 kiri nr 10-10/778).

5.04.2022 toimus Rahandusministeeriumis ja veebi vahendusel detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvestamata jäetud arvamuste ärakuulamine, kus osalesid Rahandusministeeriumi ja vallavalitsuse esindajad, planeeringu koostaja, planeeringust huvitatud isik, MTÜ Miidu esindaja ja arvamuse esitajate esindaja.

Ärakuulamise käigus lepitati kokku, et planeeringulahenduses korrigeeritakse seletuskirja punkti 4.2 „Elektrivarustus“ osas. Detailplaneeringu seletuskirja täiendati elektrivarustuse osas. Täiendati ka teiste tehnovõrkude (veevarustus ja kanalisatsioon, tänavavalgustus, sidevarustus, gaasivarustus) osa.

Rahandusministeerium andis detailplaneeringu kehtestamiseks heakskiidu 2.06.2022 kirjaga nr 15-3/1528-3. Kirjas toodi välja, et kuna kohaliku omavalitsuse peamiseks eesmärgiks planeerimisel on territooriumi säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamine, siis on paratamatu, et alati ei pruugi olla võimalik kõikide planeeringulahendusest puudutatud isikute soovidega täielikult arvestada. Kokkuvõtvalt asus järelevalve teostaja seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud arvamusi esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi ning arvestatud on planeerimisseaduses sätestatud planeeringu avalikule menetlusele ja sisule esitatud nõuetega.

Seega läbis detailplaneering kõik menetlusetapid (sh järelevalve, mida toona teostas Rahandusministeerium; praegu on see Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi haldusalas) ja oli kehtestamise eelses seisus 2022. a suvel. Enne kehtestamist asjaolusid kontrollides ilmnas, et Maa-amet teostab kaldakinnisasjade merepiiri kohast ülevaatust ning eraldi katastriüksust ei olnud veel moodustatud. Maa-ametist järelepärimisel ilmnas, et Madise tee 3 // Madise tee katastriüksus on kaldakinnisasi, mille piir on korrigeerimata ehk rannajooneni välja viimata.

Vallavalitsus pakkus 2022. a suvel huvitatud isikule välja täiendada planeeringulahendust nii, et ranna äärde planeeritakse eraldi üldkasutatava maa krunt, mis antakse munitsipaalomandisse. Lisanduvad kulud (möödistamine, planeerija töö) lubas vallavalitsus kanda ise. Vallavalitsus tegi vastava ettepaneku lähtudes asjaolust, mille kohaselt oli Madise tee 3//Madise tee katastriüksusega piirnev mereäärne ala Maa-ameti andmebaasis munitsipaliseeritavate maade nimistus. Muudatus vastavas otsuses ilmnes alles 2022. a suvel.

Planeeringust huvitatud isik palus menetluse peatamist, et asjaolusid Maa-ametiga täpsustada.

Alates 1.02.2023 on Madise tee 3//Madise tee katastriüksuse piirid viidud rannajooneni (sinna, kuhu see looduses asub), uus sihtotstarve on transpordimaa 75% üldkasutatav maa 25% ning suurus 52 300 m².

Uues detailplaneeringu lahenduses on üldkasutatava maa sihtotstarbega krundid moodustatud kaldakinnisasja suurenemise tõttu lisandunud mereäärse maa-ala arvelt ning moodustatud nii, et need saab funktsionaalselt siduda külgnevate elamukruntidega. Elamukruntidega liita neid ei saa. Seletuskirja täpsustati tingimustega, et oleks tagatud planeeritud üldkasutatava maa kruntide maakatastriseaduse § 18¹ lg 12 p 2 kohane avalik kasutus ja juurdepääs, muinsuskaitseaduse § 41 lg 1 kohane juurdepääs kinnismälestisele (riiklik kultuurimälestis nr 8896 – Miiduranna tähtkantsi varemed) ning keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 37 lg 7 ja planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 10 kohane juurdepääs kallasrajale.

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgnevad uuringud: geodeetiline alusplaan, OÜ Ankord (7.05.2019 töö nr 1622M ja 16.08.2023 töö nr 3371M).

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Planeeringuala paikneb Viimsi vallas, Miiduranna külas ja hõlmab Madise tee 3//Madise tee kinnistut (praegu katastritunnus 89001:023:0004, 75% transpordimaa/25% üldkasutatav maa, suurus 52 300 m²). Planeeringuala on väljakujunenud elamupiirkonnas asuv keerulise kujuga kinnistu, mis hõlmab tänavaid ja mereäärset haljasala. Detailplaneeringu kõige olulisem eesmärk on planeerida loogiline krundijaotus, moodustades eraldi krundid tänavatele, haljasaladele ning tehnoehitistele (alajaam, puurkaev-pumbamaja).

Detailplaneeringuga moodustatakse kokku 38 krunti: 20 üldkasutatava maa (HL), viis transpordimaa krunti (LT), kaks tootmismaa (OE, OV) krunti ning 25 elamumaa (EP) krunti. Vastavalt elamukvartalis väljakujunenud olukorrale ja elamukinnistute omanike sooviavaldustele nähakse detailplaneeringus ette planeeritavate elamukruntide liitmine vastavalt külgneva elamumaa katastriüksusega. Olemasolevad hoonestatud elamukrundid jäävad detailplaneeringuga hõlmatavast alast välja ning nende ehitusõigust vastuvõetav planeering ei käsitle. Ehitusõigust on määratud tehnoehitiste kruntidele. Planeeringus on sätestatud, et olemasoleva alajaama amortiseerumisel on võimalik rajada uus krundile pos 10, ilma uut detailplaneeringut koostamata. Käesoleval hetkel ei ole kavas tehnovõrkude lahendust muuta, kuid vajaduse ilmnemisel on see võimalik võrguvaldajate tehniliste tingimuste ning vastavate ehitusprojektide alusel.

Alal kehtiva Miiduranna väikeelamute kvartali detailplaneeringuga (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.06.1996 otsusega nr 173) vähendati ranna ehituskeeluvööndit 30 meetrile; kallasraja laius on 10 m, veekaitsevööndi laius 20 m ja mereranna piiranguvöönd 200 m.

Planeeringualal asub riiklik kultuurimälestis nr 8896 – Miiduranna tähtkantsi varemed 1727. a, mis jääb ala loodenuurka planeeritavale üldkasutatava maa krundile.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on Madise tee 3//Madise tee kinnistul transpordimaa ja loodusliku rohumaa juhtotstarbed, mida detailplaneeringuga ei muudeta. Kinnistul paiknevatele tehnilise otstarbega ehitistele tootmismaa sihtotstarbega kruntide moodustamine üldplaneeringuga vastuollu ei lähe, sest tegemist on piirkonda tehniliselt teenindavate ehitistega, mis on vajalikud elamute toimimiseks ja piirkonna elutähtsate teenustega varustamiseks.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljööväärtslikud alad“ kohaselt on planeeringualal reserveeritud haljastu numbriga 18: Miiduranna küla rand. Kuna detailplaneeringu lahenduses haljastu tingimustega, milleks on ala avatuna hoidmine ning mitte hoonestamine, arvestatakse, siis vastuolu teemaplaneeringuga puudub.

Detailplaneeringu vastuvõtmine on põhjendatud, kuna sellega korrastatakse krundistruktuur.

Detailplaneering lähtub valla arengu eesmärkidest ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringuga kavandatud.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2, planeerimisseaduse § 134 ja Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 2 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 2:

1. Võtta vastu Viimsi vald, Miiduranna küla, Madise tee 3//Madise tee kinnistu detailplaneering (Casa Planeeringud OÜ, PlanID 87613) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Alar Mik
abivallavanem
vallavanema ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)

Merit Renlund
vallasekretär