

Ingmar Kristjansen  
Sven Kristjansen  
[ingmar@kristjansen.ee](mailto:ingmar@kristjansen.ee)

Teie 09.06.2024  
Meie 18.10.2024 nr 10-10/2226-8

Vastus arvamusele

Lugupeetud Ingmar Kristjansen ja Sven Kristjansen

Täname Teid Uustalu katastriüksuse detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud arvamuse eest. Arvamuses tõite välja mitmeid probleemkohti ning tegite vallale ettepaneku kaaluda planeeringuala krundi omandamist, et luua alale park. Teie kirjas esitatud arvamuspunktiledele anname vastused vastavalt nende esitamise järjekorrale.

1. *Märgite, et detailplaneeringu koostamiseks puudub vajadus ja detailplaneeringuga ei määrata sihtotstarvet, kuivõrd pole teada, mis funktsiooni hakkab valmiv hoone kandma.*

Volikogu on Uustalu katastriüksuse detailplaneeringu algatamise ja vastuvõtmise otsustega kinnitanud, et peab põhjendatuks vallamaja vastas peatee ääres ärihoone planeerimise vajadust ning on oma otsust põhjendanud ennekõike eesmärgiga elavdada kohalikku ettevõtlust ja luua võimalusi kodulähedaste töökohtade tekkeks. Vähem oluliseks ei saa pidada ka otstarbekat ruumikasutust ja muid avalikke hüvesid, mida detailplaneeringuga luuakse – võsastunud haljak muudetakse heakorrastatud avalikuks pargiks ja Nelgi tee äärne jalgteed, mis on ehitatud eramaale, antakse tasuta vallale, detailplaneeringu elluviimisega korrastatakse ka sademeveesüsteem.

Selgitame, et krundi kasutamise sihtotstarbed on detailplaneeringuga määratud vastavalt 60 % ulatuses ärimaaks ja 40 % ulatuses haljasala maaks. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ärihoone ehitamiseks, kuid detailplaneeringuga ei ole lubatud määrata ettevõtluse täpset liiki. See tähendab, et detailplaneeringu staadiumis ei ole võimalik teha otsust ühe ettevõtlusvormi kasuks ja välistada teisi. Täielikku ettevõtlusvabadust piiravad kehtivad normid (nt müra, saaste, veevõtt, parkimiskohtade arv jmt) ja detailplaneeringuga määratud ehitusõigus jm tingimused, mida tuleb detailplaneeringu elluviimisel järgida. Kuivõrd avalikul arutelul väljendasite kahtlust, et planeeritavasse ärihoonesse võivad tulla nn külaliskorterid, siis lisasime detailplaneeringu seletuskirja järgmise lause: „Ärimaale rajatud hoonesse ei ole lubatud seada korteriomandit. Samuti ei ole ärimaale lubatud rajada iseseisvat elamufunktsiooniga hoonet (sh ühiselamu tüüpi hooned või pikaajalist st üle aastast majutusteenust pakkuvad majutusasutused nagu külaliskorterid jmt.“. Detailplaneering suunab hoone esimest korrust kasutama ka avaliku funktsiooniga tegevustele, nagu salongid, mitmesugused teenused jmt.

Viidatud artikli objektiivsuse kohta ajalehes „Postimees“ märgime, et Pressinõukogu tegi artikli kohta kaks taunivat otsust: otsus nr. 1175 <https://www.postimees.ee/8051049/postimees-rikkus-head-ajakirjandustava> ja otsus nr. 1180 <https://www.postimees.ee/8051055/postimees-rikkus-head-ajakirjandustava>.

*2. Märkite, et puhta vee varud on otsakorral ja seetõttu tuleks keelata kõik uued planeeringud ja arendused.*

Planeeritud hoone veevarustus sisaldub selles ressursimahus, millega AS Viimsi Vesi on arvestanud ja mis on detailplaneeringu koostamiseks väljastatud tehniliste tingimustega tagatud. Veevarustus ja ühiskanalisisatsioon on lahendatud vastavalt vee-ettevõtja tehnilistele tingimustele. Selgitame, et ressursikasutuse ülekoormuse vältimiseks ei ole vald algatanud enam uusi detailplaneeringuid ja seda ennekõike elamute ehitamise eesmärgil. Käesolev detailplaneering algatati aga juba jaanuaris 2020, s.o ligikaudu viis aastat tagasi, ja sellele detailplaneeringule on veeressurss olemas.

*3. Märkite, et kliimasoojenemise tõttu tuleks keelata igasugune ehitustegevus krundil.*

Kliimasoojenemise seisukohalt on planeeringuala suurusel ja planeeritaval hoonemahul marginaalne roll, kuigi nõustume ka sellega, et igal rohealal on loodusele, keskkonnale tervikuna ning inimese heaolule ja tervisele positiivne mõju. Siiski tuleb märkida, et lisaks looduskeskkonnale tuleb pöörata tähelepanu ka muudele elulistele tahkudele ning antud juhul on vald leidnud, et detailplaneeringul on muude aspektide kõrval oluline ka sotsiaalne aspekt – seda nii mitmekülgse kasutusega linnaruumi arengu seisukohalt planeeritava ärihoone näol kui ka avaliku kasutusega korrastatud ja nägusa pargiala näol, kus ligikaudu pool krundist säilib rohealana.

*4. Märkite, et Uustalu detailplaneeringu kehtestamisega luuakse kõigile teistele koheselt õigustatud ootus sarnaseks muudatuseks.*

Uustalu detailplaneering ei loo kellelegi automaatset ega kohest õigustatud ootust haljasmaa muutmiseks ärimaaks. Iga planeering on unikaalne seda nii oma asukoha kui ka alal valitsevate tegurite tõttu. Detailplaneeringu algatamise otsus sõltub seega eeskätt planeeringuala asukohast, planeeringu eesmärgist ja sellest, milliseid avalikke hüvesid see loob, aga ka sellest, kuidas detailplaneeringu eesmärk sobitub valla (ruumilise) arengu tervikvisiooniga. Antud juhul on vald seisukohal, et ärihoone planeerimine aleviku keskuses peateeäärses asukohas vallamaja vastas, kuhu on hea ligipääs nii autoga, jalgsi kui ka kergliiklusvahendiga, ja kus liigub arvukalt inimesi, on ruumiliselt põhjendatud, sobiv ja teenib avaliku huvi eesmärki – detailplaneering on ettevõtluskeskkonda elavdav ja loob uusi võimalusi töökohtade lisandumiseks valda, heakorrastatakse haljastu ning luuakse avalik park, mis on avatud kasutamiseks kõigile elanikele, detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik annab tasuta vallale planeeritava teekrundi, millele on ehitatud Nelgi tee äärne kergliiklustee, detailplaneering annab võimaluse suurendada busside pöörderaadiust Nelgi tee tagasipöörde asukohas. Märkime, et ka koostatavas üldplaneeringus on planeeringualale määratud osaliselt ettevõtlusala juhtotstarve, mis kinnitab veelkord, et vald on pidanud antud asukohta ärihoonele igati asjakohaseks ja ruumiliselt sobivaks.

*5. Märkite, et kuna kinnisvara kuulutuste portaalis on rohkelt äripindade üüri- ja müügikuulutusi ja vallas on palju äripindade detailplaneeringuid, mille alusel ei ehitata, siis Teie hinnangul puudub äripindade planeerimiseks tegelik vajadus.*

Äripindade müügikuulutuste arv eraldi võttes ei ole meie hinnangul nende vajaduspõhisuse mõõdikuks, kuivõrd müüakse ju arvukalt ka elamispindasid, mille nõudluse osas puudub tõenäoliselt vaidlus. Ei ole saladust selles, et arendaja jaoks on kiirem ja vähemtülikas ning seetõttu ka kasumlikum arendada eelistatult elamispindasid, kui aga arvestada, et vald on otsustanud minimeerida uusi eluasemekohti juurde loovaid planeeringuid, siis aja jooksul vajadused muutuvad, seda nii arendajate arendushuvi seisukohalt kui ka kohapealsete elanike tööhõive vajaduste seisukohalt. Huvi peaks seega olema kahepoolne. Lisaks on avalikes

huvides vältida ruumi ühekülgset kasutust ja luua kvaliteetne avalik ruum, mis on tõhusalt kasutuses kogu päevakaare vältel.

Märgime, et planeeritud äripindade realiseerimise statistikat vald eraldiseisvalt ei pea, kuid üldplaneeringu raames on koostatud mitmeid alusuuringuid, neist üks on Viimsi valla üldplaneeringu sotsiaal-majanduslik alusuuring, millega saate tutvuda valla kodulehel: [https://experience.arcgis.com/experience/d6757c53f39948d5991b99e82bbde85c/page/materjali\\_d/](https://experience.arcgis.com/experience/d6757c53f39948d5991b99e82bbde85c/page/materjali_d/).

*6. Märkite, et klientide jaoks on parkimiskohti Teie hinnangul vähe, sest 14 planeeritud parkimiskohta hõivavad majas töötavad inimesed.*

Parkimise lahendus, sh parkimiskohtade arv mootorsõidukitele on detailplaneeringus lahendatud vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Detailplaneeringu eskiisis oli parkimiskohti arvuliselt rohkem, kuid lähtudes detailplaneeringu eskiislahenduse avalikustamisel laekunud naabrite arvamustest ühest küljest aga ka valla enda ettepanekul paluti mootorsõidukite parkimiskohtade arvu detailplaneeringus vähendada. Üheks põhjuseks oli eesmärk säilitada enam roheala, teisalt aga eeldavad ka kaasaegsed planeerimisvõtted kvaliteetse linnaruumi loomisel ülemääraste kaetud pindade vähendamist, suunates inimesi enam liikuma jalgsi ning kasutama ühistransporti ja kergliiklusvahendeid. Detailplaneeringus on oluline rõhk ka jalgrattaparklatel, mille rajamine on lubatud kogu krundil, aga ka hoonesiseselt. Lisaks on vallamaja ümbruses üsna avarad avalikud parklad, mida saab vajadusel samuti kasutada.

*7. Märkite, et sademevee käitluse analüüs pigem viitab probleemidele, kui võimalustele, seega on Teie hinnangul see jätkuvalt suur probleem kõrvalasuvatele kruntidele.*

Sademeveekäitluse analüüsi on koostanud valdkonna tunnustatud ekspert, kes oma töös pakkus välja lahendused liigveest põhjustatud negatiivsete mõjude vältimiseks. Tööst tulenevad nõuded on detailplaneeringus kirjeldatud ja neid tuleb probleemide ärahoidmiseks ja lahendamiseks edasisel projekteerimisel arvestada. Nendega arvestamist peab vald ehitusloa menetluses kontrollima ja nõudma, et sademevee (liigvee) ärajuhtimine oleks tagatud. Küsimust käsitleti üsna põhjalikult ka avalikul arutelul ning loodetavasti sai selles asjas rohkem selgust. Vallal ei ole alust kahelda eksperdi pädevuses, kui eksperdi sõnul on analüüsis tehtud ettepanekuid arvesse võttes probleemid ebatõenäolised.

*8. Küsite, kas püsielanike ootus roheala suhtes on vähemtähtis kui ühe uue omaniku maksimeeritud kasum.*

Nagu eespool selgitasime, ei teeni Uustalu katastriüksuse detailplaneering üksnes katastriüksuse omaniku huve, vaid see kannab endas ka avaliku huvi eesmärgi. Isikul ei ole õigust nõuda, et detailplaneeringu koostamine tema huvides lõpetatakse, kuid igaüks saab detailplaneeringu avalikul väljapanekul teha detailplaneeringusse ettepanekuid ning anda detailplaneeringu kohta arvamusi. Käesoleval juhul ongi isikud seda võimalust kasutanud ja vald on osade arvamuste põhjal detailplaneeringut ka täpsustanud ja muutnud. Vald leiab, et antud juhul on avalik huvi, planeeringuala naabrite huvid ja planeeritava katastriüksuse omaniku huvid viidud detailplaneeringu koostamise käigus piisavalt tasakaalu ja seda tõendavad ka detailplaneeringusse tehtud muudatused ja täpsustused. Naabrite huve arvestades on detailplaneeringu koostamise käigus vähendatud planeeritava ärihoone kõrgust ja ehitisealust pinda, vähendatud on mootorsõidukite parkla pinda ja suurendatud roheala ulatust, lahendatud on liigvee probleem ja muudetud pargialale planeeritava jalgte asukohta. Leiame, et arvamuse andja on omaniku maksimeeritud kasumi määratlemisel olnud ebatäpne, kuivõrd 40 % krundist jääb detailplaneeringu kohaselt siiski rohealaks. Maksimeeritud kasumi korral võinuks rääkida

kogu krundi hõlmavast ehitusõigusest, kus hoone kõrgus ületanuks ka kõrvalasuvate kortermajade kõrgust.

9. *Märgite, et sellel aastal on vald kaotanud juba mitmeid kordi kohtus ja kas ei oleks aeg vaadata üle töökorraldus.*

Viidatud küsimus ei ole kuidagi seotud Uustalu katastriüksuse detailplaneeringuga, kuid täpsuse huvides peame siiski vajalikuks teavitada, et 2024. a septembri seisuga on planeeringute valdkonnas vald võitnud jooksval aastal 10 kohtuasja ja kaotanud 5. Neist viiest kaotatud kohtuasjast 3 ei ole seotud mitte detailplaneeringu kehtestamisega, vaid detailplaneeringu algatamata jätmisega ja algatamisega. See näitab, et avalikkuseni on jõudnud üsna ühekülgne ja tendentslik teave, mis ei kajasta sugugi olukorra objektiivsust. Demokraatlikus ühiskonnas on igal isikul õigus pöörduda oma õiguste kaitseks kohtusse, kui isik leiab, et tema õigusi ja vabadusi on piiratud. Teoreetiliselt, ka käesolevas menetluses, kui vald otsustaks naabrite soovidele vastu tulles detailplaneeringu koostamise lõpetada, siis ka sel juhul ei saa välistada, et detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik pöördub valla vastu kohtusse. Ka sellisel juhul lisanduks veel üks kohtuasi.

Täname Teid soovitusel eest muuta töökorraldust. See võib tõepoolest osutada mõnes menetlusepisoodis vajalikuks, et vähendada bürokraatiat ja tõsta töö efektiivsust, kuid sisulised otsused võetakse vastu valitsuse ja/või volikogu tasandil ning need lähtuvad eeskätt laiemast ja kogukonnaga kokku lepitud visioonidest (arengustrateegia, valdkondlikud arengukavad, üldise tasandi planeeringud ja ruumiloo suunad jmt) aga ka koalitsioonilepingust.

10. *Märgite, et Uustalu krundi väärtus tõuseb detailplaneeringu kehtestamise korral põhjendamatult ligikaudu 500 korda ja seda eriti olukorras, kus tegelikult ei ole vajadust hoonele, mille funktsioon ei ole teada.*

Väljendasite numbrites maa maksustamishinda, mitte krundi väärtust, kuid nõustume, et krundil kehtiv detailplaneering loomulikult tõstab krundi väärtust (sh tõuseb ka maa maksustamishind). Samas me ei nõustu sellega, et koostatavat detailplaneeringut oleks alust lugeda maaomanikule tehtavaks kingituseks. Esmalt lisandub detailplaneeringuga omanikule mitmeid uusi kohustusi, mida tal ilma detailplaneeringuta poleks, teiseks võidab detailplaneeringust ka avalikkus.

Nagu eespool selgitasime, on hoone funktsioon detailplaneeringuga määratud – see on ärihoone. Täpset tegevust selles hoones pole seaduslikku õigust detailplaneeringuga määrata.

*Kokkuvõttes tegite ettepaneku vallal kaaluda Uustalu katastriüksuse omandamist ja rajada sinna park.*

Detailplaneeringu koostamise lõpetamise ja katastriüksuse vallale võõrandamise ettepanek oli arutusel volikogu keskkonna- ja heakorralduskomisjoni (KeHeK) ning maa- ja planeerimiskomisjoni (MaPIK) septembri koosolekul ja kuigi KeHeK koosolekul osalenud liikmed toetasid üksmeelselt katastriüksuse vallale võõrandamist, ei toetanud seda ettepanekut MaPIK, kui antud asjas juhtivkomisjon, kuna detailplaneering koostatakse avalikes huvides. Samuti ei toetanud ettepanekut vallavalitsus, sest valla rahaline võimekus on piiratud ja pingelise eelarve juures ei ole mõistlik kulutada avalikku raha üksikobjekti omandamiseks ja väljaarendamiseks, kui seda saab teha avalikes huvides koostöös erarahastajaga, soodustades seejuures ettevõtlust ja kujundades valla ruumilist keskkonda mitmekülgsemaks.

Lõpetuseks teatame, et edastame täiendatud detailplaneeringu valdkonna eest vastutavale ministrile heakskiidu andmiseks. Enne detailplaneeringule heakskiidu andmist kuulab minister ära avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikud, kelle arvamusi planeeringu koostamisel ei arvestatud, ja kohaliku omavalitsuse. Planeerimisseaduse § 136 lõike 5 kohaselt võib avaliku väljapaneku käigus kirjalikult arvamust esitanud isik loobuda oma arvamusest, teatades sellest detailplaneeringu koostamise korraldajale kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis. Juhul kui soovite oma arvamusest loobuda, siis palume sellest teavitada e-posti aadressil [info@viimsi.ee](mailto:info@viimsi.ee) kahe nädala jooksul käesoleva kirja kättesaamisest arvates.

Lugupidavalt

(allkirjastatud digitaalselt)

Kenneth Ravis

Planeeringute teenistuse juhataja

Anne Siitan

[Anne.Siitan@viimsi.ee](mailto:Anne.Siitan@viimsi.ee) 602 8822