

Toomas Sabsay
toomassabsay@gmail.com

Teie 26.06.2024
Meie 18.10.2024 nr 10-10/2226-9

Vastus vastuväidetele ja ettepanekutele
Uustalu katastriüksuse detailplaneeringu
kohta

Lugupeetud avalikul väljapanekul kirjaliku arvamuse esitanud isik

Täname Teid Uustalu katastriüksuse detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud arvamuse eest. Alljärgnevalt anname vastused Teie kirjas esitatud arvamustele, neid siin üle kordamata.

1. Üldine foon ja vastuolud üldplaneeringutega ning volikogu enda tegevusega.

Vald ei nõustu Teie seisukohaga, nagu vald poleks detailplaneeringu koostamisel arvestanud arvamuste esitajate seisukohtadega. Detailplaneeringu koostamist pole küll lõpetatud, sest selleks puuduvad kaalukad õigusliku argumendid, ega määratud ka ehitusõigust elamule, ega ka vähendatud hoone ehitisealust pinda 500 m²-ni, nagu naabrid käesolevale lahendusele eelistanuks, kuid detailplaneeringu eskiisilahenduse kohast hoone mahtu on vastuvõetud detailplaneeringus siiski tunduvalt vähendatud. Samuti on vähendatud parkimisala ulatust, et säilitada ulatuslikum roheala, ja käsitletud on ka sademevee ärajuhtimise küsimust viisil, mis peab tagama üleujutusohu vältimise.

Detailplaneeringu vastuvõtmise otsusega on vald kinnitanud, et peab ruumiliselt sobilikuks ja sisuliselt põhjendatuks vallamaja vastas peatee ääres ärihoone planeerimise vajadust ning on oma otsust põhjendanud ennekõike eesmärgiga elavdada kohalikku ettevõtlust, luua võimalusi kodulähedaste töökohtade tekkeks, rikastada kohalikku teenusvõrgustikku ja luua alale avalik park. Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu raames koostati uuring „Viimsi valla üldplaneeringu sotsiaal-majanduslik alusuuring“, milles on peetud oluliseks kodulähedaste töökohtade olemasolu ja kohalikku teenusvõrgustiku olemasolu, mis võimaldab vajalikke teenuseid tarbida ilma, et peaks linna sõitma. Uuring on kättesaadav valla kodulehelt: <https://experience.arcgis.com/experience/d6757c53f39948d5991b99e82bbde85c/page/materjali/d/>.

Uustalu katastriüksuse detailplaneering algatati peaaegu 4 aastat tagasi (14.01.2020) üldplaneeringut muutvana. PlanS § 142 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kohtupraktika kohaselt tagab see paindlikuma reageerimise võimaluse muutuvatele oludele. Viimsi valla mandriosa üldplaneering kehtestati 2001. aastal, seega ei saa olla tõsikindlat vaidlust selles, et nii pika aja jooksul on nii majanduslikud, sotsiaalsed, kultuurilised kui ka keskkonnanahoidlikud olud muutunud. Volikogu on detailplaneeringu algatamise ja vastuvõtmise otsustega kinnitanud, et antud juhul esineb põhjendatud vajadus üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamiseks ja peab seda antud asukohas põhjendatuks muuhulgas ka otstarbeka ruumikasutuse ja avalike hüvede seisukohast, mida detailplaneeringuga luuakse –



aleviku keskkuses asuv võsastunud haljak muudetakse heakorrastatud avalikuks pargiks, Nelgi tee äärne jalgtee, mis on ehitatud eramaale, antakse tasuta üle vallale, detailplaneeringu elluviimisega korrastatakse sademeveesüsteem ja ehitatakse välja Astri tee äärne jalgtee. Nelgi tee äärde ärihoone planeerimine on ruumiliselt igati põhjendatud ja seda kinnitab ka koostatavasse üldplaneeringusse tehtud ettepanek, mis näeb planeeringuala asukohas ette Nelgi tee ääres ettevõtlusala juhtotstarbe. Seega on ruumiline vajadus ajas muutunud ega saa asuda seisukohale, et detailplaneering ei järgi üldplaneeringute mõtet. Detailplaneering ei kaota täielikult ära rohevõrgustiku teemaplaneeringu kohast haljastut nr 21, mis krundile jääb.

Iga planeerimisotsus on unikaalne ja planeerimisotsuse tegemisel on määrava tähtsusega eelkõige planeeringuala ruumiline paiknemine, mitte isik, kellele planeeringuala krunt kuulub. Peame ebasobivaks lugeda detailplaneeringu koostamist hasartmänguks.

Uustalu katastriüksuse detailplaneering algatati enne ajutise planeerimis- ja ehituskeelu (edaspidi APEK) otsuse vastuvõtmist (12.12.2023), kuid Uustalu katastriüksuse detailplaneeringu alale poleks APEK-t nagunii kehtestatud, kuivõrd APEK-i valikukriteeriumiks olid üksnes need katastriüksused, mis asuvad Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus reservaladel (maakasutuse juhtotstarbe lõpus tähisega „R“).

APEK-t ei rakendatud mitte kõigile reservaladel asuvatele katastriüksustele, sest mitmel juhul oli detailplaneeringu koostamine jõudnud lõppjärku ja sellisel juhul oleks õiguslik riive detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule olnud ebaproportsionaalselt suur. Erandi kohaldamiseks esinesid seega objektiivsed põhjused. Käesolevas kirjas me ei pea vajalikuks selgitada APEK-i vastuvõtmise põhjendusi, kuivõrd Teie kirjast nähtub, et olete vastavast haldusaktist teadlik ja sellega juba ise põhjalikult tutvunud ning eeldatavalt teate ka, et APEK keelab detailplaneeringu kehtestamise. Mis puudutab planeeringuala naaberkrundi Astri tee 1 detailplaneeringu võimalikku koostamist, siis selgitame veel, et APEK ei sea takistusi detailplaneeringu algatamisele, kui isik seda soovib ja asjakohasel viisil taotleb detailplaneeringu algatamist. Astri tee 1 katastriüksuse omanik seda nähtavasti ei soovi, sest ta ei ole vallale detailplaneeringu algatamise avaldust esitanud.

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, mistõttu ei ole detailplaneeringu staadiumis 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 arvesse võtta. Kuivõrd avalikul arutelul väljendati kahtlust, et planeeritavasse ärihoonesse võivad tulla nn külaliskorterid, siis lisasime detailplaneeringu seletuskirja järgmise nõude: „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.

2. Olulised probleemid ja ettepanekud nende lahendamiseks.

Planeeritud hoone veevarustus sisaldub selles ressursimahus, millega AS Viimsi Vesi on arvestanud ja mis on detailplaneeringu koostamiseks väljastatud tehniliste tingimustega

tagatud. Detailplaneeringule vajalikus koguses veevarustus ja ühiskanalisatsioon 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 jaanuaris 2020, s.o ligikaudu viis aastat tagasi, ja sellele detailplaneeringule on veeressurss olemas. Detailplaneeringu alusel saab ellu viia üksnes sellist ettevõtlusvormi ja tegevust, mis on vastavuses detailplaneeringule eraldatud veekogustega, suuremaid veetarbeid nõudvad tegevused ei ole võimalikud.

Tiik likvideeritakse osaliselt seetõttu, et krundile planeeritavad ehitised saaksid paikneda rohkem Nelgi tee äärses ruumis. Kui soovida tiiki igal juhul säilitada, oleks planeeringulahendus ebasobivam nii ruumilisest seisukohast kui ka naabrite suhtes. Praeguse planeeringulahenduse valikuga jääb planeeringualale suurem roheala ja ka ärihoone asub lõunapoolsete elamute suhtes sobivamas kauguses, mis vähendab kahe erineva hoonetüübi vahetut kokkupuudet. Tiigi pinna vähendamine vähendab küll tiigi võimet toimida sademevee viivitusmahutina, kuid see omadus jääb piisavas ulatuses alles, nagu toob välja sademeveekäitluse eksperthinnang. Väidetavad ohud ümbruskonna kruntidele ja hoonetele, mis võiksid tuleneda tiigi pindala vähendamisest, ei ole tõendatud, seega puudub alus arvata, et tiigi väiksem pindala võiks põhjustada piirkonnas senisest enam liigniiskust. Tiigile on detailplaneeringuga kavandatud ülevool ja seepärast ei ole tõenäoline ka kontrollimatu vee väljavool tiigist. Liigse sademevee saab juhtida tiiki ning vajadusel saab tiigist liigvee juhtida sademeveekanalisatsiooni, nagu kirjeldab sademeveekäitluse ekspertarvamus. Ehitusloa menetluses on nõutav need küsimused tehnilise projektiga lahendada ja vastavalt rajada. See kohustus lasub detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikul ja selle täitmist kontrollib kohalik omavalitsus.

Ärihoone asukoht on valdavas osas allakirjutanute elamute suhtes siiski soodne, kuna see asub Astri tee äärsete elamukruntide suhtes põhjas, valdavad tuuled aga lähtuvad läänekaaretest. Planeeritavat ärihoonet ei saa õigupoolest pidada kõrgeks hooneks – selle kõrgus on väikeelamutele lubatud kõrgusest 1,5 meetrit kõrgem, kuid sellele lisandub maapinna kõrguste vahe ca 1 meeter. See on ka üheks põhjuseks, miks on ärihoone asukohta peetud sobivaks just Nelgi tee poolses osas. Ühest küljest on planeeritav ärihoone ise lõunas asuvatele elamukruntidele tuule, müra- ja teest lähtuva saaste tõkkeks, teisalt aga ei jää planeeringualal säilitatav roheala samuti kõrghaljastuseta. Detailplaneeringus on haljastuse lahenduse kohta määratud nõuded, et puid ja põõsaid, millel on võimalik tagada vajalik kasvuruum ja mis on heas seisukorras, tuleb projekteerimisel säilitada. Samuti tuleb olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimise korral proportsionaalselt likvideeritava kõrghaljastusega juurde istutada uut kõrghaljastust. Haljastuse säilitamise võimalikkus ja uue kõrghaljastuse mahud täpsustatakse projekteerimisel haljastusprojektiga.

Dendroloogiline hinnang sisaldub detailplaneeringu seletuskirja peatükis 1.4 ja selle asjakohasuses ei ole vallal alust kahelda, kuivõrd detailplaneeringu koostaja puhul on tegu ekspertidega, kelle teenuste hulka muuhulgas kuulub ka dendroloogiliste hinnangute andmine. Iga puud ei ole eraldi hinnatud, sest tegemist on tiheda puistuga, mida ei mõõdetata eraldi puudena. Selliseid puistuid hinnatakse rühmadena. Antud juhul puudub ka vajadus taimestiku uurimiseks, sest teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuseid taimi, kuid planeeringualal esineb invasiivne võõrliik konnatatar, mida oleks vaja tõrjuda. Detailplaneering annab haljastusega alade üldised põhimõtted, täpne haljastuse lahendus antakse ehitusloa menetluses haljastusprojektiga. Palusime planeerijal detailplaneeringut täiendada ning lisada detailplaneeringusse käsitus planeeringuala haljastuse seoste kohta naaberaladega ja

rohevõrgustiku mikrotasandil toimivuse kohta. Valla eesmärk ei ole väärtusi hävitada, vaid neid hoida ja eksponeerida.

Parkimise lahendus, sh parkimiskohtade arv mootorsõidukitele on detailplaneeringus lahendatud vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Detailplaneeringu eskiis 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.

Uustalu detailplaneeringule koostati liiklusuuring (Inseneribüroo Stratum töö nr 2022-T173), uuringu tabelis 2 toodud liikluse prognoos kogu töö ala kohta näitab hommikul tippunnil 31 a/h sisse ja 21 a/h välja suunal ning õhtusel tippunnil 56 a/h sisse ja 62 a/h välja suunal. Neid liiklussagedusi on kasutatud liikluse prognoosis ja ristmike läbilaskvusarvutuse osas. Uuringu arvutused näitavad, et olemasolevat teedevõrku kasutades on võimalik teenindada kogu Uustalu detailplaneeringu liiklusnõudlus. Nelgi tee ja Astri tee mõlemad ristmikud suudavad arvutuste kohaselt töö ala täiendava liikluskoormuse teenindada teenindustasemel B – hea. Reserv-läbilaskevõime kõrvaltee suundadel on 409-570 a/h ehk läbilaskevõimest on kasutatud kuni 14% (kõige enam Nelgi tee - Astri tee II ristmikul vasakpöördel peateele). Uuringu kokkuvõttes on öeldud, et Uustalu detailplaneeringu objekti võib rajada olemasolevat teedevõrku kasutades ja et teede ja ristmikute läbilaskevõime on piisav planeeritud objekti rajamiseks.

Vald on Nelgi tee projekti täiendanud seoses tehnilise taristu ja teeliikluse vajadustega, lisaks on projekti elluviimiseks taotletud ja saadud toetus KIK-ilt seoses sademeveesüsteemide rajamisega. Nelgi tee rekonstrueerimistöödega on kavas alustada 2025. aastal. Nelgi tee kui kogujatee võimaldab teenindada nii jalgpallihalli liiklust kui ka Nelgi tee äärsete ärihoonete liiklust, tulenevalt tee ja selle ristmike teenindustasemest. Nelgi tee rekonstrueerimine muudab liikluskeskkonna senisest ohutumaks aga ka mugavamaks, kaasaegsemaks ja erinevatele liiklejagruppidele kättesaadavamaks.

Kaalusime Teie ettepanekut parkla kuju ja asukoha muutmiseks, kuid ekspertide sõnul ei ole Astri tee kasutamine manööverdamisalana parkimiskohtadele hea lahendus liikluses ohustatumatele gruppidele, eriti kergliiklejatele. Lastele võib see olla väga ohtlik, sest tagurdava auto juht ei pruugi teel liikuvaid lapsi märgata, seetõttu me ei saa Teie ettepanekuga arvestada. Tiigi võimalikku saastamist tulenevalt parkivatest autodest saab vältida tehniliste meetmetega, mida rakendatakse projekteerimisel. Tiigi reostamise vältimine peab olema detailplaneeringu elluviimisel tagatud.

Uustalu katastriüksust on selle omanik hooldanud vastavalt nõuetele ja niitnud seda vähemalt korra aastas. Kohalikul omavalitsusel ei ole seaduslikku alust enamat nõuda. Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmib vald detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga notariaalse kohustuste lepingu, milles muuhulgas on sätestatud ka sanktsioonid lepingu mittetäitmise korral. Detailplaneeringu elluviimise tagamiseks kantakse kinnistusraamatusse valla kasuks esimese järjekoha hüpoteek kohustuste tagamist võimaldavas ulatuses.

Praegu vallas kehtivate regulatsioonide kohaselt on ka elamutele kehtestatud kõrguspiirang 8,5 meetrit, seetõttu pole põhjendatud piirata ärihoone kõrgust 8 meetriga. Tänapäevast hoonet on raske ehitada korrusekõrgusega 3 meetrit, sest juba ventilatsiooni jms paigutamiseks on vaja rohkem ruumi. Katusekonstruktsioon võtab umbes 60 cm ja kui katusele paigaldada näiteks ka päikesepaneelid, siis on lisaks vaja parapetti kõrgusega 1,1 meeter. Kõik see ei mahuks kahe korrusega hoonel 8 meetri sisse ära. Terrassikohviku ja hoone välialade tegevuste keelamiseks detailplaneeringus ei näe vald vajadust, sest sellega ei pea ilmingimata kaasnema häiringud, nt vali muusika või lärmakad külalised (need võivad lähtuda ka elamukruntidelt). Küll aga saame detailplaneeringusse lisada detailplaneeringu elluviimisega seotud nõuded, mis peavad tagama detailplaneeringu alalt lähtuda võivate võimalike häiringute viimise miinimumini.

Detailplaneeringu kohane hoonestusala kaugus Astri tee 1 krundi piirist ei ole 3 meetrit vaid on 4 meetrit, mis on ühtlasi tuleohutuskuja. Üldiselt on tavapärase lubada selliste hoonete puhul hoonestusala krundipiirist 4 meetri kaugusele ja antud asukohas ei ole põhjendatud rakendada ärihoonele täiendavaid piiranguid. Teisel pool piiri ei ole hoonestust krundipiirile lähemal kui 4 meetrit (et tagada tuleohutuskuja 8 meetrit). Samuti oleme seisukohal, et hoone ei põhjusta ülenormatiivset päikesevalguse varjamist. Vald selle ettepanekuga ja ka ettepanekuga vähendada hoonestusala tiigi poolsest küljest 5 meetrit, arvestada ei saa, sest leiab, et niisugune piirang ei ole põhjendatud. Detailplaneering ei ole ehitusprojekt ja detailplaneering peab andma teatava paindlikkuse, et hoonet oleks võimalik parmini arhitektuurselt kujundada. Siinjuures tuleb arvestada ka, et hoone on põhimõhus kavandatud Nelgi tee äärsesse ruumi ja lõunapoolsele alale võivad ulatuda nt hoone konsoolsed osad või muud hoone arhitektuuri ilmestavad detailid, mis peavad asuma detailplaneeringu kohases hoonestusalas.

Haljasala korrastatakse ning tehakse kättesaadavaks nii uutele kui ka senistele kasutajatele, sh naabritele. Praegu on ala raskesti läbitav ja kasutatav. Seda on kavas muuta ning kasutada haljasalana säilitatavat osa puhkuse ja virgestuse eesmärgil. Prügi kogumiseks paigaldatakse avalikud prügikastid, mida regulaarselt tühjendatakse. Sild on atraktiivne ja meie vallas ainulaadne maastikuelement, mille sarnast Viimsis ei ole, ja mis teeb ala huvitavaks ja küljekäsitavaks. Samas ei ole silla rajamine garanteeritud, sest detailplaneeringu staadiumis ei ole teada, kas projekteerimisel jõutakse samale lahendusele. Detailplaneering annab selleks võimaluse, kuid projekteerimisel hinnatakse täpsemalt tehnilist lahendust ja lahenduse mõjusid tiigile (sh tiigi elustikule).

Uustalu katastriüksuse detailplaneering ei teeni üksnes katastriüksuse omaniku huve, vaid see kannab endas ka avaliku huvi eesmärke, nagu me juba eespool selgitasime. Vald ei saa ühepoolset eraisikule kuuluvat katastriüksust avalikku kasutusse määrata, selleks peab olema ka katastriüksuse omaniku nõusolek. Seda nõusolekut vallal ei ole. Eraomaniku huvides aga ei ole avaliku teenuse osutamine. Selleks, et lahendada avaliku huvi eesmärgid eramaal on vald enne detailplaneeringu algatamist sõlminud lepingu, milles on kokku lepitud nendes tegevustes, mida planeeringuala katastriüksuse omanik avalikes huvides peab tegema. Haljastu korrastamine ei ole ainus põhjus üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamiseks.

Lepingu kohaselt ehitab detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik välja pargi, sh sellel asuvad teed ja väikevormid ning tagab haljasala avaliku kasutuse ja seeläbi kättesaadavuse kõigile. Samuti jääb pargi hooldamine ka edaspidi huvitatud isiku kohustuseks. Kõik

detailplaneeringuga ettenähtud avaliku ruumi ja taristu rajamisega seotud kulud kannab lepingu kohaselt huvitatud isik. Lepingu kohaselt on pärast detailplaneeringu kehtestamist huvitatud isik kohustatud rekonstrueerima vastavalt valla poolt väljastatud projekteerimistingimustele ning tehnilistele tingimustele planeeringulahendusega külgneva Astri tee, lõigul Nelgi tee kuni Astri tee 9. Rekonstrueerimise käigus rajatakse Astri teele vähemalt asfaltbetoonkate ning jalgtee. Lisaks kavandatakse katastriüksuse Nelgi tee poolisel küljel 4 meetri laiune transpordimaa krunt (detailplaneeringus krunt pos 2) Nelgi tee laiendamiseks, mis võõrandatakse tasuta vallale. Enne detailplaneeringu kehtestamist kohustub huvitatud isik sõlmima vallaga notariaalse lepingu, milles muuhulgas lepitakse kokku kohustuste täitmise tähtaegades, lepingulistes tagatistes (sh leppetrahvid, hüpoteegid) ja muudes lepingus käsitlemata, kuid planeeritava ala detailplaneeringu menetlemise ja elluviimise eelduseks olevates tingimustes (sh eelmärked kinnistute üleandmiseks). Notariaalse lepingu sõlmimisega seonduvad kulud (sh notaritasud, riigilõiv) kannab samuti huvitatud isik.

Iga isik saab detailplaneeringu avalikul väljapanekul teha detailplaneeringusse ettepanekuid ning anda detailplaneeringu kohta arvamusi ja käesoleval juhul on detailplaneeringut osade arvamuste põhjal ka täpsustatud ja muudetud. Seega on valla hinnangul leitud tasakaal avaliku huvi, planeeringuala naabrite huvide ja planeeritava katastriüksuse omaniku huvide vahel.

Detailplaneering koostatakse konkreetse maa-ala kohta ja detailplaneeringu koostamise raames ei toimu alternatiivsete asukohavalikute kaalumist. Selline kaalumine on tehtud koostatava üldplaneeringuga, mis määrab planeeringualale osaliselt ettevõtlusala juhtotstarbe.

Mis puutub esindushaljastusse, siis valla hinnangul on see täna vallamajaga samal poolel Nelgi teed asuv heakorrastatud park, mille on projekteerinud ja kujundanud tunnustatud haljastusarhitekt Irma Tungal. Ka planeeringualal säilib vähemalt 40 % haljastust, mis kujundatakse samuti esinduspargile vääriliselt ja mis parandab ruumiestetikat aleviku keskuses.

Planeeritaval krundil ei ole teadaolevalt muutusi toimunud ning seetõttu puudub sisuline põhjus uue mõõdistuse tegemiseks. Nõustume, et seletuskirja lähtedokumentides tuleks informatiivse osana nimetada ka planeeringuala kohta kehtivad üld- ja teemaplaneeringud, seetõttu palusime detailplaneeringu koostajal seletuskirja selles osas täiendada. Samas on planeerija detailplaneeringu seoseid üldisemate planeeringutega kirjeldanud ja koostanud ka kontaktvõõndi joonise.

Elamuehituse teemaplaneeringu ptk 4.1.5 sätestab: „Uue elamu projekteerimisel peab hoonetüübi valik olema kooskõlas vahetus naabruses olevate hoonetega. Elumajade ja suvilate kõrvale ei tohi ehitada üle ühe korruse olemasolevatest elamutest kõrgemaid hooneid. Vahetult üksikelamu kõrvalkrundile või üle tee sellest ei ole lubatud rajada enam kui kahekorruselisi kortermaju. Enam kui kolmekorruselise korterelamu ja üksikelamu vahel peavad paiknema kaksikelamud, ridaelamud või kahekorruselised kortermajad.“

Antud juhul on tegu ärihoonega, millele teemaplaneering otsesid tingimusi ei sea, kuid planeeritava ärihoone korruste arv vastab teemaplaneeringu ptk 4.1.5 nõuetele, mis on sätestatud korterelamu suhtes (analoogia kasutamine). Samas annab teemaplaneering ise teatava paindlikkuse ja lubab ka näiteks väikeelamumaale rajada esmaseks elamupiirkonna teenindamiseks vajalikke äri- või sotsiaalteenuseid pakkuvaid pindasid (lk 5), nii et põhimõttelist vastuolu ruumikasutuses me antud juhul ei näe.

Teemaplaneeringus on toodud ka järgmine mõttekäik: „Kahe asula vahele jääv mõisapark eraldab asulad maastikus teineteisest, kuid seoses staadioni ümberehitamise kavaga ning

Rohuneeme ja Randvere tee ristmiku piirkonna kujunemisega aktiivseks ärialaks on senised keskusalad kujunemas ühtseks teenindus- ja kaubanduspiirkonnaks. Võib prognoosida, et perspektiivseks suuremaks keskuseks Viimsi vallas peaks kujunema Haabneeme-Miiduranna-Viimsi piirkond. Ühtlasi peaks olema vallas ka mitmeid väiksemaid keskusi, kuhu oleks koondatud teenindus-, kaubandus- ja haridusasutusi.“ Seega ka teemaplaneering annab Viimsi alevikule suuna arendada see koos Haabneeme aleviku ja Miiduranna külaga ühtseks keskusalaks, kus peale elamufunktsiooni on esindatud ka muud maakasutuse juhtotstarbed. Lisaks on detailplaneeringu avaliku väljapaneku järgselt detailplaneeringut täiendatud ja lisatud seletuskirja teemaplaneeringust lähtuv järgmine põhimõte: „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).“ Seega ei saa asuda seisukohale, et Elamuehituse teemaplaneeringu nõuded on jäetud täielikult tähelepanuta.

Mis puudutab detailplaneeringu seletuskirjas kajastatud viidet Rohevõrgustiku teemaplaneeringu lausele, mis lubab planeeringualale ühe elamu ehitamist, juhul kui Viimsi aleviku ja lähiala üldplaneering seda ette näeb, siis see ei ole eksitav, kuivõrd täpselt sellises sõnastuses on see rohevõrgustiku teemaplaneeringus kirjas. Samas on detailplaneeringu seletuskirjas öeldud, et just seda sätet soovitakse rohevõrgustiku teemaplaneeringus muuta. Tänapäevaks on Viimsi aleviku üldplaneering küll lõpetatud, kuid koostamisel on kogu haldusterritooriumi hõlmav üldplaneering, kus selle ettepanekuga on arvetanud ja mis määrab alale ettevõtlusala juhtotstarbe. Samuti näitab see viide, et katastriüksuse hoonestamine on olnud kaalumisel juba varem.

Tiigi kuju muutmise ja silla rajamise keelamiseks ei näe vald põhjendatud vajadust, sest nagu ülalpool selgitasime on ekspertarvamuse kohaselt kirjeldatud ohud ebatõenäolised. Tiigile on kavandatud ülevool.

Keskkonnatingimuste osas nõustume Teiega, et detailplaneeringus võiks seda osa täiendada, palusime detailplaneeringu koostajal seda teha.

Detailplaneeringu elluviimise osas oleme senise praktika kohaselt arendajaga sõlminud notariaalse lepingu enne detailplaneeringu kehtestamist, võttes arvesse, et detailplaneeringu lahendus võib detailplaneeringu koostamise käigus veel muutuda ja see võib mõjutada ka lepingu sisu. Vallal on kavas senist praktikat tulevikus muuta, nii et notariaalne leping sõlmitakse enne detailplaneeringu vastuvõtmist. See võimaldab täpsemalt sõnastada ka detailplaneeringu elluviimise peatükki ning muuhulgas teha avalikustamise käigus teatavaks lepingu täpse sisu. Praegusel juhul on notariaalne leping veel sõlmimata, kuid lepingu aluseks on käesolevas kirjas mainitud haldusleping, mis sõlmiti enne detailplaneeringu algatamist, lisaks on detailplaneeringu koostamise käigus lisandunud lepingusse olulise punktina ka sademeveesüsteemi toimimise tagamine arendaja poolt, mida nõutakse ehitusloa menetluse käigus. Nimetatud kohustusega mittenõustumisel ei saa vald detailplaneeringut kehtestada. Praegu on kokku lepitud põhimõtted, kõik elluviimisega seotud asjaolud täpsustatakse notariaalse lepinguga enne detailplaneeringu kehtestamist.

3. *Ettepanekud.*

Detailplaneeringu koostamise lõpetamise ja katastriüksuse vallale võõrandamise ettepanek oli arutusel volikogu keskkonna- ja heakorralomisjoni (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.

Teie kirja leheküljel 9 loetletud tingimusi ei saa vald garanteerida, sest need ei ole mõistlikud ega rakendatavad. Hoone teise korruse tagasiaste on detailplaneeringus juba sees, kuivõrd hoone korruste brutopinnad on erinevad.

Sademevee teemat me eespool juba käsitlesime ning selleks on detailplaneeringuga antud ekspertlahendus, mille nõuetekohast teostamist vald kontrollib.

Täiemahulise keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringule ei ole põhjendatud ja seda on 16.12.2019 kirjaga nr 6-5/18/248-2 kinnitanud ka Keskkonnaamet. Keskkonnamõju strateegiline hindamine algatatakse olulise keskkonnamõju korral, kui ohus on kaitsealused liigid või tehakse muudatusi suurel alal. Antud juhul on tegemist lokaalse muudatusega ning alal ei ole tuvastanud ka liike, mille heaolu tuleks eraldi hinnata.

Detailplaneeringu keskkonnatingimuste osa enne detailplaneeringus täiendatakse.

Ärihoone mahtu on juba detailplaneeringu koostamise käigus vähendatud ja selleks, et detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik saaks detailplaneeringut ellu viia muuhulgas ka avalikes huvides, ei ole hoone mahu täiendava vähendamise nõue põhjendatud.

4. *Turvalisus.*

Detailplaneeringus on määratud kuritegevuse riske vähendavad tingimused ja nende võtete rakendamine ongi mõeldud kuritegevuse ärahoidmiseks, kuid detailplaneeringuga ei saa reguleerida kogu kvatali igapäevast elutegevust. Detailplaneeringu avalikul arutelul kaalusime võimalust muuta Astri tee ühesuunaliseks või ka tupikteedeks ning detailplaneeringu seletuskirja p 2.6 „Liikluskorralduse põhimõtted“ lisati järgmine lause: „Kui peaks siiski tekkima olukord, et Astri teel toimub mittevajalik autodega sõitmine, võib Astri tee, millel on kaks mahasõitu Nelgi teele, autodele läbisõiduks sulgeda.“. Sellise lahenduse otstarbekust valla ehitus- ja kommunaalosakond pole otseselt heaks kiitnud ega edasise tegevuse aluseks võtnud, kuivõrd aga kõnealune ala jääb planeeritava ala ulatusest välja, siis on võimalik seda tulevikus uuesti kaaluda, kui selleks esineb põhjendatud vajadus.

5. *Lõpetuseks.*

Katastriüksuste omanike vahelisi eraõiguslikke kokkuleppeid vald reguleerida ei saa ja antud juhul tuleb silmas pidada, et tegu on ruumiotsusega. Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneering on alale määranud osaliselt ettevõtlusala juhtotstarbe ja see tugineb lisaks muudele kaalutlustele üldplaneeringu sotsiaal-majanduslikust alusuuringust. Nagu eespool selgitasime, ei nõustu vald detailplaneeringu koostamise lõpetamise ega katastriüksuse vallale võõrandamisega.

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 kahe nädala jooksul käesoleva kirja kättesaamisest arvates.

Lugupidavalt

(allkirjastatud digitaalselt)

Kenneth Ravis
Planeeringute teenistuse juhataja

Anne Siitan
Anne.Siitan@viimsi.ee 602 8822