

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi vald

25. märts 2020 nr 174

Pärnamäe küla kinnistu Kesk-Kaare tee 75
detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule
väljapanekule suunamine

Detailplaneeringu menetlus

Avalduse detailplaneeringu koostamise algatamiseks esitasid 04.04.2019 huvitatud isikud J. Poluljähova ja I. Poluljähov (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/1481). Detailplaneering algatati Viimsi Vallavalitsuse 18.06.2019 korraldusega nr 369 eesmärgiga suurendada 1440 m² suurusel elamukrundil Kesk-Kaare tee 75 kehtiva Soosepa tee, Lageda tee, Vehema tee ja Pärnamäe tee vahelise ala detailplaneeringuga (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 10.02.2004 otsusega nr 24) määratud ehitisealust pindala 110 m²-lt 230 m²-ni ja määrata täiendav ehitusõigus abihoone püstitamiseks. Planeeritav maa-ala asub tiheasustusalal, kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes Viimsi Teataja (16.08.2019) ja Harju Elu (28.06.2019), puudutatud isikuid ja planeeritava maa-ala naaberkinnisasja omanikke teavitati vallavalitsuse 23.07.2019 kirjaga nr 10-10/3088.

Detailplaneeringule teostati järgnevad uuringud: OÜ AderGeo poolt koostatud maa-ala plaani mõõdistus (15.03.2019, töö nr 050319) ja Radoonitõrjekeskuse poolt koostatud radooniuring (19.07.2019).

Vastavalt 02.05.2019 sõlmitud kokkuleppele detailplaneeringu tehnilise koostamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 2-10.1/447) nõustasid huvitatud isikud kandma kõik detailplaneeringu tehnilise koostamisega kaasnevad kulud.

Detailplaneeringule on arvamuse andnud 16.10.2019 Imatra Elekter AS, 04.11.2019 AS Viimsi AS ja 15.10.2019 Adven Eesti AS. Arvamuse andjad on lahendusega nõustunud, ega esitanud vastuväiteid. Päästeameti Põhja Päästekeskus kooskõlastas detailplaneeringu 10.12.2019. a.

17.02.2020 esitasid ühisarvamuse OÜ Aragvi Grupp ja OÜ Aleon Tehnika.

Planeeritav maa-ala ja detailplaneeringuga kavandata

Käesoleva korraldusega vastu võetav detailplaneering hõlmab elamumaa sihtotstarbega kinnistu Kesk-Kaare tee 75 (89001:010:2423, pindala 1440 m²). Juurdepääs krundile toimub Kesk-Kaare teelt. Kinnistu Kesk-Kaare tee 75 omanike kasuks on vastavalt 07.12.2018 sõlmitud notariaalse lepinguga nr 6520 seatud tähtajatu ja tasuta teeservituut. Planeeritav maa-ala asub kompaktses asustusega territooriumil (tiheasustuses), kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering.

Vastuvõetava detailplaneeringuga antakse üksikelamu maa (EP) sihtotstarbega Kesk-Kaare tee 75 krundile ehitusõigus 230 m² ehitisealuse pinnaga ühe maapealse korrusega üksikelamu koos abihoonega ehitamiseks. Maa-aluseid korruseid ette nähtud ei ole. Üksikelamu suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 5,5 m ja abihoonel 5 m.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele – üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav krunt tiheasustuses väikeelamute maa juhtotstarbega alal. Detailplaneeringus arvestatakse üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ tingimusi, millega antud piirkonnas on üksikelamukrundi vähim lubatud suurus 1200 m² ja üksikelamukrundi suurim lubatud täisehitus on 20%. Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljööväärtsuslikud alad“, sest planeeritav ala ei asu rohevõrgustiku alal ega miljööväärtsuslikul hoonestusalal.

Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 127 lõikele 2 kaasatakse detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud. Kinnistu Kesk-Kaare tee 75 detailplaneeringut koostati koostöös planeeringuala kinnisasja omanikuga ja puudutatud isikutega.

17.02.2020 esitasid ühisarvamuses sedastasid OÜ Aragvi Grupp ja OÜ Aleon Tehnika, et veetorud ja kanalisatsioonitorud, mis varustavad kinnistut Kesk-Kaare tee 75 veega ja tagavad kanalisatsiooni toimimise, kuuluvad OÜ-le Aragvi Grupp. Gaasitorustik, mis varustab kinnistu Kesk-Kaare tee 75 gaasiga, kuulub OÜ-le Aleon Tehnika. Kui kinnistu Kesk-Kaare tee 75 omanikud maksavad OÜ-le Aragvi Grupp ja OÜ-le Aleon Tehnika alusetu rikastamise kompensatsiooni, on OÜ Aragvi Grupp ja OÜ Aleon Tehnika nõus kinnistu Kesk-Kaare tee 75 detailplaneeringu kooskõlastama.

Detailplaneeringu kooskõlastamist reguleerib PlanS § 133 lg 1, mille kohaselt detailplaneering esitatakse kooskõlastamiseks käesoleva seaduse § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele. PlanS § 127 lg 1 sätestab, et detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. Sellest tulenevalt on detailplaneeringu kooskõlastajateks valitsusasutused. Muid antud ettepanekuid ja arvamusi käsitletakse menetluses arvamuseks. OÜ Aragvi Grupp ja OÜ Aleon Tehnika ei ole valitsusasutused, seega ei ole ühisarvamuse esitajad isikud, kellega tuleb detailplaneering kooskõlastada, vaid tegemist on PlanS

§ 127 lg 2 mõistes isikutega, kellel on võimalus detailplaneeringu kohta arvamus esitada, mida ühisarvamuse esitajad on kasutanud.

17.02.2020 esitatud arvamusel nähtub, et OÜ-le Aragvi Grupp kuuluvad Kesk-Kaare tee L9 maaüksusel asuvad kinnistuga püsivalt ühendatud vee- ja survekanalisatsioonitorustik (isiklik kasutusõigus kantud kinnistusraamatusse 09.09.2014 ja elektrivõrgu (liinirajatis) (isiklik kasutusõigus kantud kinnistusraamatusse 03.10.2014) ning OÜ-le Aleon Tehnika kuulub Kesk-Kaare tee L9 maaüksusel asuv gaasitorustik (isiklik kasutusõigus kantud kinnistusraamatusse 26.02.2014). Detailplaneeringu jooniselt AP-5 nähtub, et nimetatud Kesk-Kaare tee L9 asuvad trassid on olemasolevad ja neid ei planeerita. Arvamuse esitajad on avaldanud, et kui neile makstakse arvamusel märgitud summa trassidega liitumiseks, siis on nad nõus detailplaneeringule positiivse arvamusel andma. Sellest tulenevalt saab järeldada, et arvamusel esitajatel ei ole vastuväiteid detailplaneeringu lahenduse osas ning trassivaldajate tingimuste (finantsilised) täitmisel ei ole neil vastuväiteid detailplaneeringu lahenduse elluviimisel.

Kinnistu Kesk-Kaare tee 75 detailplaneeringu lahendus kinnistu kommunikatsioonidega liitumisel ei erine olemuslikult praegu planeeritava alal kehtivast Viimsi Vallavolikogu 10.02.2004 otsusega nr 24 kehtestatud Soosepa tee, Lageda tee, Vehema tee ja Pärnamäe tee vahelise ala detailplaneeringus ettenähtud insenerivõrkude lahendusest. Kehtiva detailplaneeringu kohaselt toimub kinnistu Kesk-Kaare tee 75 (Pos 62) trassidega liitumine (välja arvatud gaas) Kesk-Kaare tee L9 maaüksuselt (Soosepa tee, Lageda tee, Vehema tee ja Pärnamäe tee vahelise ala detailplaneeringu joonis nr VVK-2 „Maaüksuse plaan koos insenerivõrkudega“). Seega ei erine vastuvõetava detailplaneeringu tehnovõrkudega liitumise ja kinnistu teenindamise lahendus olemuslikult juba kehtiva detailplaneeringuga, ettenähtud Kesk-Kaare tee 75 elutähtsate teenustega varustamise lahendusest. Sellest tulenevalt ei muutu oluliselt juba varem kehtestatud lahendus. Detailplaneeringu ruumilise ja tehnilise lahenduse osas ei ole arvamusel andjad oma seisukohas vastuväiteid esitanud. Ühisarvamusest nähtuvalt ei ole arvamusel esitajatel vastuväiteid ning detailplaneeringu ruumilise ja tehnilise lahendusele seisukoha esitamine on tingitud üksnes omanikevaheliste eraõigussuhete pinnalt, mille reguleerimise instrumendiks ei ole detailplaneering.

Õigusalasel kirjanduses (Juridica III/2016, S. Mikli, A. Pelisaar „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku esimesel eluaastal tõusnud küsimusi“) avaldatu kohaselt planeerimisseaduse sätestatavad normid peavad olema osa avalik-õiguslikust (planeerimis- ja) ehitusõigusest – see tähendab, et välja jäetakse eelkõige omanikevahelisi või valdkonnas tegutsevate isikute (nt kaasomanikud, ehitusalal tegutsevad ettevõtjad) suhteid reguleerivad normid. Haldusorgan peab pooled ära kuulama ning nende arvamusel põhjal tegema põhjendatud otsuse. Sellest tulenevalt ei ole põhjendatud planeerimismenetluses sekkuda omandi- ja omanike vahelistesse eraõiguse poolt reguleeritavatesse suhetesse, mille tarbeks on tsiviilõiguslikud instrumendid ja võimalused.

Arvestades asjaolu, et arvamusel esitajate vastuväide tugineb eraomandis olevate trassidega kasutamist ja liitumist puudutavat tasu, mida reguleerib eraõigus, mitte detailplaneeringu lahendusega mitte nõustumine, ei anna arvamusel esitatud seisukoht alust antud juhul jätta detailplaneeringu vastu võtmata. Detailplaneeringu vastuvõtmine ei too endaga kaasa selliseid tagajärgi, mis ei võimaldaks detailplaneeringust huvitatud isikutel ja arvamusel esitajatel tsiviilõiguslikult kokku leppida olemasolevate kommunikatsioonide kasutustingimustes ja tasus.

Vallavalitsus märgib, et detailplaneering ei asenda poolte asja- või võlaõiguslikku kokkulepet asja või ehitise kasutamiseks, samuti ei ole detailplaneering seadusjärgne kinnisasja kitsendus. Sellest tulenevalt ei saa vastuvõetav detailplaneering rikkuda või piirata arvamuse esitajate eraõiguses reguleeritud õigusi. Sõltumata detailplaneeringu vastu võtmisest ei ole piiratud või raskendatud trassi valdajatel omandiõiguse teostamine ja huvitatud isikutega detailplaneeringu elluviimiseks vajalikes tehnovõrkude kasutustingimustes kokkuleppimine. Seda tagab ühtlasi detailplaneeringu seletuskirja p 3.2 kirjeldatud planeeringu realiseerimise tegevuskava, mille kohaselt peavad enne ehituslubade väljastamist olema seatud kõik vajalikud eraõiguslikud asjaõigused/ või avalik-õiguslikud kitsendused (sundvaldused) Kesk-Kaare tee 75 kinnistu kommunikatsioonidega ühendamiseks ja teenindamiseks. Seega lisaks avalik-õiguslikule nõusolekule piirkonna ruumilise keskkonna kujundamiseks läbi võimaliku detailplaneeringu kehtestamise, on enne lahenduse elluviimist vajalik saavutada eraõiguslikud kokkulepped vajalike taristuvaldajatega.

Eeltoodust tulenevalt leiab vallavalitsus, et OÜ Aragvi Grupp ja OÜ Aleon Tehnika esitatud arvamuses ei ole esitatud selliseid seisukohti, mis välistaks või takistaks kinnistu Kesk-Kaare tee 75 detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise, kuna vastuvõetav detailplaneeringu dokument seab detailplaneeringu elluviimise eelduseks tingimuse, mille kohaselt peale detailplaneeringu kehtestamist ja enne ehitusloa väljastamist peavad olema seatud kõik vajalikud eraõiguslikud asjaõigused/ või avalik-õiguslikud kitsendused (sundvaldused) kinnistu Kesk-Kaare tee 75 kommunikatsioonidega ühendamiseks ja teenindamiseks.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas kehtivate kõrgema taseme planeeringutega ja lahendus järgib piirkonna hoonestust. Lahendus sobitub asukohta, järgides piirkonnale iseloomulikku hoonestuslaadi ja ümbritsevat keskkonda. Detailplaneering lähtub valla arengu eesmärkidest ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringuga kavandatud.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 134, Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktist 2 ning arvestades, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele:

1. Võtta vastu Pärnamäe küla kinnistu Kesk-Kaare tee 75 detailplaneering (töö teostaja Viimsi Haldus OÜ, töö nr 07-19, põhijoonise väljatrükk 14.10.2019) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
2. Korraldus jõustub teatavastegemisest.
3. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavastegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Illar Lemetti
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Helen Rives
vallasekretär