



VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

13. juuni 2023 nr 30

Viimsi Vallavolikogu 21.06.2011 otsusega nr 42 „Detailplaneeringu kehtestamine: Lubja küla, maaüksused Kallaku, Serva, Pärtlepõllu (osaline)“ kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Pärtlepõllu tee 2 katastriüksuse osas

I. Asjaolud

Viimsi Vallavolikogu 10.10.2006 otsusega nr 92 algatati Lubja küla, Kallaku, Serva ja Pärtlepõllu maaüksuste detailplaneering. Viimsi Vallavolikogu 21.06.2011 otsusega nr 42 kehtestati Kallaku, Serva ja Pärtlepõllu maaüksuste osaline detailplaneering osaliselt Pärtlepõllu maaüksuse Lubja tee äärses osas (edaspidi *Pärtlepõllu maaüksuse osaline detailplaneering*). Viimsi Vallavolikogu 21.05.2019 otsusega nr 37 kehtestati Kallaku, Serva ja Pärtlepõllu maaüksuste detailplaneering Pärtlepõllu elamukvartali osas. Kallaku ja Serva maaüksuste osas on detailplaneering Viimsi Vallavolikogu 18.06.2019 otsusega nr 51 vastu võetud.

Viimsi Vallavolikogu 21.06.2011 otsusega nr 42 kehtestatud Pärtlepõllu maaüksuse osalise detailplaneeringuga planeeriti neli krunti – ühiskondlike hoonete maa krunt lasteaia ehitamiseks (krunt nr 1, maakatastris aadressiga Pärtlepõllu tee 2), transpordimaa krunt lasteaiale juurdepääsuks (krunt nr 2, maakatastris aadressiga Pärtlepõllu tee L1), üldkasutatava maa krunt Mäealuse maastikukaitseala osale (krunt nr 3, maakatastris aadressiga Pärtleniidu) ja tootismaa krunt alajaamale (krunt nr 4, maakatastris aadressiga Pärtlepõllu tee 2a) ning kahele krundile (nr 1 ja 4) määrati ehitusõigus. Planeeritava ala suurus oli 15 078 m².

Pärtlepõllu maaüksuse osaline detailplaneering on osaliselt kehtetuks tunnistatud Viimsi Vallavolikogu 26.03.2019 otsusega nr 16 täpse kasutamise otstarbe osas, millega oli ette nähtud, et krundile nr 1 on lubatud ehitada üksnes lasteaed. Ülejäänud osas (sh krundi kasutamise sihtotstarve on ühiskondlike hoonete maa) jäi detailplaneering kehtima. Praegu asub Pärtlepõllu tee 2 katastriüksusel eakatekodu Viimsi Pihlakodu.

Lubja küla, Pärtlepõllu tee 2 katastriüksuse (katastritunnus 89001:001:0385, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 6262 m²) omanik pöördus 2022. a kevadel Viimsi Vallavalitsuse poole seoses sooviga laiendada eakatekodu Viimsi Pihlakodu hoonet. Eakatekodu hoone võimalikke juurdeehitusvariante arutati Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 04.05.2022 koosolekul. Komisjon ei toetanud juurdeehituse osa, mis piirneb Mäealuse maastikukaitsealaga, kuid nõustus Lubja teega külgneva hooneosa laiendamisega juhul, kui vee-ettevõtjal on võimalik tagada veeressurs ja väljastatakse tehnilised tingimused. Ühtlasi leidis

komisjon, et võimalik juurdeehitus eeldab kinnistul kehtiva Pärtlepõllu maaüksuse osalise detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist Pärtlepõllu tee 2 katastriüksuse osas.

Pärtlepõllu tee 2 katastriüksuse omanik esitas 27.05.2022 Viimsi Vallavalitsusele taotluse (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 10-10/2647) Pärtlepõllu maaüksuse osalise detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Pärtlepõllu tee 2 katastriüksuse osas, et projekteerimistingimuste kaudu ehitada katastriüksusel paiknevale eakatekodu Viimsi Pihlakodu hoonele juurdeehitus. Taotlust arutati Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 08.06.2022 koosolekul. Komisjon nõustus Lubja teega külgneva hooneosa laiendamisega, kuna selleks ajaks oli välja selgitatud, et Viimsi Pihlakodu veetarbimine on väiksem kui lepinguga tagatav veekogus ja ärajuhitud reoveekogus. Seega edaspidi tuleb arvestada, et juurdeehitusega kaasnev tarbimise suurenemine ei tohi ületada kinnistule väljastatud veekoguseid. Ühtlasi tödes komisjon, et Pärtlepõllu maaüksuse osalise detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisega Pärtlepõllu tee 2 katastriüksuse osas on võimalik edasi liikuda alles peale seda, kui on täidetud veel kehtiva detailplaneeringu järgsed kohustused.

Sellest tulenevalt sõlmiti 08.03.2023 Tallinna notar Erki Põdra notaribüroos leping ning seati Viimsi valla kasuks Pärtlepõllu tee 2 ja Pärtleniidu katastriüksuseid hõlmava kinnistu avalikuks kasutuseks tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus. Viimsi valla kasuks seatud isiklik kasutusõigus on koos õigusega rajada ja omada alal rekreatsioonirajatisi ja sotsiaalse taristu elemente, neid ümber ehitada, õigus väljastada alale rekreatsioonirajatistega seotud lubasid ja kooskõlastusi, rajada haljastust, viia läbi erinevaid kaitsealaga seotud toiminguid, seada piiranguid ja korraldada tegevusi vastavalt 08.03.2023 sõlmitud lepingu punktidele 2.1–2.4 ja 08.03.2023 lepingu lisaks olevale plaanile.

II. Kehtetuks tunnistamise õiguslikud alused ja põhjendused

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 124 lõike 1 kohaselt kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa kohta ning vajaduse korral avalikes veekogudes kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitiste planeerimiseks. Sama sätte lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine, olles seeläbi lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Vastavalt *PlanS* § 124 lõikele 10 on detailplaneeringu koostamise korraldaja kohaliku omavalitsuse üksus.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist reguleerib *PlanS* § 140, mille lõike 1 punkti 1 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asunud ellu viima, ning sama sätte punkti 2 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Käesoleval juhul soovib *PlanS* § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt Pärtlepõllu maaüksuse osalise detailplaneeringu elluviimisest Pärtlepõllu tee 2 katastriüksuse osas kehtestatud kujul loobuda Pärtlepõllu tee 2 katastriüksuse omanik.

Tulenevalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi *KOKS*) § 22 lõike 1 punktist 33 ja *PlanS* § 140 lõikest 6 on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine vallavolikogu ainupädevuses.

Pärtlepõllu tee 2 katastriüksuse omanik on teavitanud, et soovib Pärtlepõllu maaüksuse osalise detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida aja jooksul muutunud huve läbi ehitusseadustikus sätestatud menetluste läbiviimise, arvestades sealjuures vahepealsel

perioodil muutunud seadusandlust. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise eesmärk on ehitada kinnistul paiknevale eakatekodu Viimsi Pihlakodu hoonele juurdeehitus.

Detailplaneeringu kohaselt on krundile nr 1 (maakatastris aadressiga Pärtlepõllu tee 2) kui ühiskondlike hoonete maale antud ehitusõigus kahekorruselise hoone ehitamiseks ehitusaluse pindalaga kuni 1870 m² ja kõrgusega kuni 9 m. Ehisregistri andmetel on eakatekodu hoone ehitisealune pind 1870 m² ja kõrgus 8,1 m, mis tähendab, et krundi detailplaneeringukohane ehitisealune pind on juba realiseeritud.

Viimsi Vallavalitsus nõustub detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisega Pärtlepõllu tee 2 katastriüksuse osas juhul, kui laiendatakse ainult Lubja teega külgnevat hooneosa ja ilma uut detailplaneeringut koostamata kuni 33% hoone esialgu kavandatud mahust. Hoonestuse kõrgus ei tohi ületada seni detailplaneeringuga kehtinud 9 m. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist tuleb edasisel projekteerimisel ja ehitamisel järgida planeerimisseadust ning aluseks võtta ehitusseadustik, kehtiv üldplaneering ja üldplaneeringu teemaplaneeringud.

Pärtlepõllu maaüksuse osaline detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 11 aastat tagasi. Pärtlepõllu tee 2 katastriüksuse omanikul puudub huvi detailplaneeringu kehtima jäämise suhtes Pärtlepõllu tee 2 katastriüksuse osas.

PlanS § 124 lõige 2 sätestab, et detailplaneering on aluseks lähiaastate ehitustegevusele. Kohtupraktikast tuleneb, et mida rohkem aega on detailplaneeringu kehtestamisest möödunud, seda ebatõenäolisem on selle asjakohasus ja soov, et detailplaneeringut saaks muutmata kujul realiseerida. Haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 64 lõike 3 kohaselt tuleb kaalutlusõiguse teostamisel arvestada haldusakti andmise ja haldusakti kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikule, haldusakti andmise menetluse põhjalikkust, haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ning nende seost isiku osalemisega haldusakti andmise menetluses ja isiku muu tegevusega, haldusakti andmisest möödunud aega ning muid tähtsust omavaid asjaolusid. Pärtlepõllu maaüksuse osalise detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Pärtlepõllu tee 2 katastriüksuse osas ei mõjuta ega takista detailplaneeringu lahenduse elluviimist selle kehtima jäävas osas. Tagatud on planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates on praegusel juhul, arvestades avaldatud soovi, põhjendatud tunnistada Pärtlepõllu maaüksuse osaline detailplaneering Pärtlepõllu tee 2 katastriüksuse osas kehtetuks, riivamata sealjuures kolmandate isikute huvisid ja üldist avalikku huvi.

III. Haldusakti eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse andmine

PlanS § 140 lõike 3 alusel esitati otsuse „Viimsi Vallavolikogu 21.06.2011 otsusega nr 42 „Detailplaneeringu kehtestamine: Lubja küla, maaüksused Kallaku, Serva, Pärtlepõllu (osaline)“ kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Pärtlepõllu tee 2 katastriüksuse osas“ eelnõu PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Kooskõlastajana kaasatud Keskkonnaamet saatis Viimsi Vallavalitsusele 05.05.2023 vastuse (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 10-10/1645-1), et tegevus ei toimu looduskaitseseaduse § 14 kohaselt kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti piiranguvööndis, mistõttu puudub Keskkonnaametil õiguslik alus tegevuse kooskõlastamiseks ja saab anda seisukoha. Keskkonnaametil puuduvad vastuväited Viimsi

Vallavolikogu 21.06.2011 otsusega nr 42 „Detailplaneeringu kehtestamine: Lubja küla, maaüksused Kallaku, Serva, Pärtlepõllu (osaline)“ kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise kohta Pärtlepõllu tee 2 katastriüksuse osas.

Kooskõlastajana kaasatud Terviseamet saatis Viimsi Vallavalitsusele 28.04.2023 vastuse (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 10-10/1646-1), et Terviseamet on tutvunud esitatud materjalidega ning kooskõlastab detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu. Lisaks märgib järgmist:

- *Planeeringu ala külgneb Lubja teega. Juhime tähelepanu, et liiklusest tulenevad müratasemed peavad müratundlike hoonetega aladel vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamisemeetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) kehtestatud normtasemetele. Liikluse müra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB (KeM määrus nr 71 § 6 lõige 3). Soovitame Viimsi Vallavalitsusel hinnata olukorda ning vajadusel (kui ei ole veendumust, et müratasemed jäävad lubatud piiridesse) teostada müratasemete mõõtmised.*
- *Tehnoseadmete paigutamisel tuleks jälgida, et tehnoeadmed ei oleks müratundlike hoonetega alade poole suunatud ja asuksid neist võimalikult kaugel. Tehnoseadmetest lähtuvad müratasemed peavad vastama KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria tööstusmüra sihtväärtustele.*
- *Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.*
- *Ehitusaegsed müratasemed peavad müratundlikel hoonetega aladel ajavahemikul 21.00–07.00 vastama KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemetele. Impulssmüra põhjustavat tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäevadel kell 07.00–19.00. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtasemet.*
- *Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ §-s 3 toodud piirväärtuseid.*
- *Eesti pinnase radooniriski kaardi (2020. aasta andmed) järgi on Pärtlepõllu tee 2 kinnistul kõrge või väga kõrge radooniriskiga pinnas. Tähelepanu tuleb pöörata asjaolule, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid, tuleks detailplaneeringu alal teostada radoonitasemete mõõtmised. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.*
- *Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.*

Kolmas kooskõlastamise eesmärgil kaasatud asutus ning teised arvamuse andmise eesmärgil kaasatud isikud ja asutused ei andnud ettenähtud aja jooksul tagasisidet.

PlanS § 140 lõige 4 sätestab, et kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse otsuse eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti.

Viimsi Vallavalitsus nõustub detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisega Pärtlepõllu tee 2 katastriüksuse osas juhul, kui ilma uut detailplaneeringut koostamata laiendatakse ainult Lubja teega külgnevat hooneosa kuni 33% hoone esialgu kavandatud mahust. Hoonestuse kõrgus ei tohi ületada seni detailplaneeringuga kehtinud 9 m. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist tuleb edasisel projekteerimisel ja ehitamisel järgida planeerimisseadust ning aluseks võtta ehitusseadustik, kehtiv üldplaneering ja üldplaneeringu teemaplaneeringud.

Eespool toodust tulenevalt leiab Viimsi Vallavolikogu, et Pärtlepõllu maaüksuse osalise detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Pärtlepõllu tee 2 katastriüksuse osas ei too kaasa planeeringuala puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. Samuti puudub avalik huvi, mis välistaks detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise ning ei ole teada asjaolusid, mis tingiksid detailplaneeringu kehtima jäämise Pärtlepõllu tee 2 katastriüksuse osas. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine ei riiva kolmandate isikute õigusi ega huvisid.

Lähtudes eespool toodust ja võttes aluseks KOKS § 22 lõike 1 punkti 33, PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 ja lõike 6 ning HMS § 64 lõiked 2 ja 3, § 68 lõike 2 ja § 70 lõike 1,

Viimsi Vallavolikogu

OTSUSTAB:

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Viimsi Vallavolikogu 21.06.2011 otsusega nr 42 „Detailplaneeringu kehtestamine: Lubja küla, maaüksused Kallaku, Serva, Pärtlepõllu (osaline)“ kehtestatud detailplaneering Pärtlepõllu tee 2 katastriüksuse osas. Laiendada võib ainult Lubja teega külgnevat hooneosa ja ilma uut detailplaneeringut koostamata kuni 33% hoone esialgu kavandatud mahust. Hoonestuse kõrgus ei tohi ületada seni detailplaneeringuga kehtinud 9 m. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist tuleb edasisel projekteerimisel ja ehitamisel järgida planeerimisseadust ning aluseks võtta ehitusseadustik, kehtiv üldplaneering, üldplaneeringu teemaplaneeringud ja antud otsuse eelnõu kooskõlastamisel antud märkused.
2. Otsus jõustub teatavakstegemisest arvates.
3. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest arvates.

(allkirjastatud digitaalselt)

Atso Matsalu
vallavolikogu esimees