

Seletuskiri

Detailplaneeringu nimetus:

Vaela külas Kuusiku kinnistu I maatüki detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*).

Detailplaneeringu koostaja

Detailplaneeringu koostas OÜ Kodumark, töö nr 4-04.

1. Olemasolev olukord

Kehtivad planeeringud ja load

Detailplaneeringualal kehtib:

- Vaela külas Kuusiku kinnistu I maatüki detailplaneering (DP0063, kehtestatud Kiili Vallavolikogu 16.08.2005 otsusega nr 40);
- Kiili valla üldplaneering (kehtestatud Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26);
- Kuusiku (uue nimega Kustavi) kinnistu detailplaneering (DP0186, kehtestatud Kiili Vallavalitsuse 13.06.2017 korraldusega nr169).

Detailplaneeringu asukoht

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnas, Kiili vallas, Vaela külas.

Planeeringuala suurus on 113400 m².

Detailplaneeringuala maakasutus

Planeeritava maa-ala katastriüksused (olemasolevad katastriüksused):

	<i>kü nimetus</i>	<i>kü nr</i>	<i>pindala</i>	<i>sihtotstarve</i>
1	Kuusiku	30401:001:2042	5,51 ha	100% maatulundusmaa
2	Kuusiku	30401:001:2041	2,23 ha	100% maatulundusmaa

Olemasolev keskkond

Infosüsteemi (EELIS) kohaselt ei jää detailplaneeringu alale looduskaitseaduse kohaseid kaitsitavaid loodusobjekte. Antud detailplaneeringu alal ja sellega piirnevatel katastriüksustel ei ole Natura 2000 alasid.

Detailplaneeringualal ehitisregistris olevad ehitised ja rajatised

12.12.2020 seisuga ehitisregistri ja maa-ameti kaardirakenduse alusel detailplaneeringualal ehitised ja rajatised puuduvad.

Olemasolev tehnovarustus

Liitumised puuduvad.

Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs detailplaneeringualale on 11115 Kurna-Tuhala teelt.

2. Detailplaneeringu eesmärk

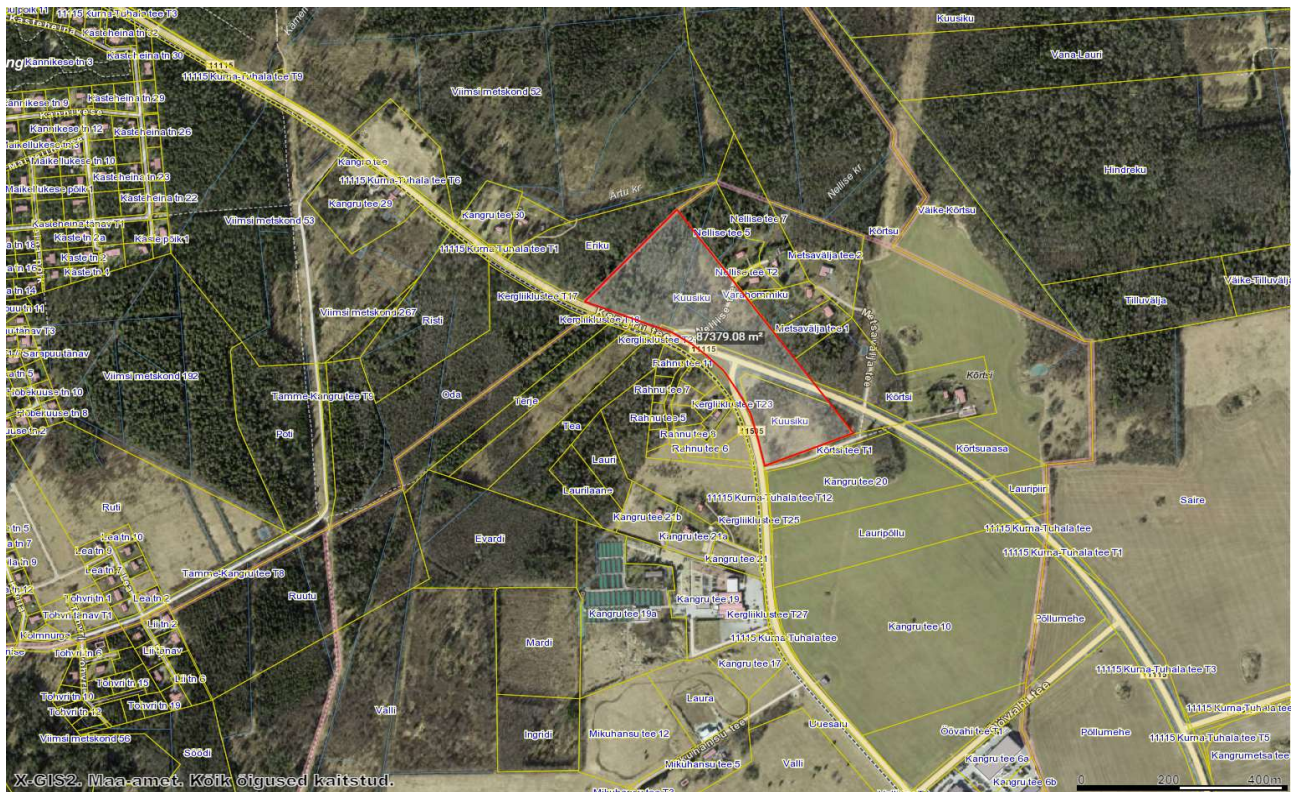
Detailplaneeringu (vastavalt Kiili Vallavolikogu 16.08.2005 otsusele nr 40) eesmärgiks on Vaela külas Kuusiku kinnistu (30401:001:2042 ja 30401:001:2041) kruntideks jaotamine, sihtotstarvete

määramine koos ehitusõiguse seadmisega kuni kahekorruseliste üksikelanute rajamiseks ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Planeeritavale alale on projekteeritud 35 elamukrunti. Kruntide suuruste projekteerimisel on lähtutud Kiili valla ehitusmäärusest, kus ühepereelamukrundi min. suurus tiheasustuses on 2000 m².

3. Väljavõte detailplaneeringu põhijoonisest



4. Detailplaneeringuala asukoht



5. Detailplaneeringu menetlus

Taotluse esitamine:	23.12.2002 – kiri nr 8-4/711
Haldusleping:	08.05.2003
Algamine:	22.01.2003 – Kiili Vallavalitsuse korraldus nr 28 31.01.2003 – teade Harjumaa 04.02.2003 – teade Kiili Leht
Lähtetingimused:	22.01.2003 – korraldus nr 28
Eskiis ja lähteseisukohad:	10.05.2004 – Kiili vallamaja, Nabala tee 2a, kell 15.00 07.05.2004 – teade Harjumaa
Kooskõlastused:	07.09.2004 – Elion AS 07.09.2004 – AS Eesti Energia 05.10.2004 – Harjumaa ja Tallinna Tervisekaitsetalitus 15.10.2004 – Harjumaa Teedevalitsus 18.10.2004 – Harjumaa Päästeteenistus 20.10.2004 – Harju Maaparandusbüroo 29.11.2004 – Piirinaabrid 17.12.2004 – Harjumaa Keskkonnateenistus
Vastuvõtmine:	15.02.2005 – Kiili Vallavalitsuse korraldus nr 52 17.02.2005 – teade Eesti Päevaleht 28.02.2005 – teade Kiili Leht
Avalikustamine:	Alates 25.02.2005 kuni 11.03.2005 Kiili vallamaja, Nabala tee 2a 17.02.2005 – teade Eesti Päevaleht
Avalik arutelu:	18.03.2005 – Kiili vallamaja, Nabala tee 2a, kell 13.00 kell 13.00 17.02.2005 – teade Eesti Päevaleht
Heakskiitmised:	27.06.2005 – kiri nr 2.1-13/2670
Kehtestamine:	16.08.2005 – Kiili Vallavolikogu otsus nr 40

Kiili valla üldplaneeringu kehtestamine:

16.05.2013 – Kiili Vallavolikogu otsus nr 26

Kustavi detailplaneering kehtestamine:

21.10.2021 – Kiili Vallavalitsuse korraldus nr 561

6. Kuusiku (uue nimega Kustavi) kinnistu detailplaneering

Kiili Vallavalitsuse korraldusega 21.10.2014 nr 561 muudeti Kuusiku (kt 30401:001:0178) katastriüksuse piire. Kuusiku katastriüksusest (kt 30401:001:0178) eraldati katastri seisuga 07.01.2015 alljärgnevad transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused:

1. 30401:001:2386 Kergliiklustee T24
2. 30401:001:2385 Kergliiklustee T22

ning järgi jääv maatulundusmaa krunt nimetati ümber Kustav'iks (kt 30401:001:2384, pindalaga 30952 m²). Planeeringu käigus moodustati 12 elumumaa krunti, 1 üldkasutatav maa krunt, 1 transpordimaa krunt ja 3 tootmismaa krunt.

Selguse huvides tuleb ära märkida, et käesolev detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsus ei puuduta Kustavi detailplaneeringu osa.

7. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise põhjused

Sarnaselt üleriigilise planeeringu ja maakonnaplaneeringu ülevaatamise kohustusega on ka üldplaneeringu ülevaatamise kohustus kohaliku omavalitsuse volikogu iga 5 aasta tagant. Kohaliku omavalitsuse volikogu esitab seejärel Rahandusministeerumile kokkuvõtte üldplaneeringu ülevaatamise tulemustest kuue kuu jooksul üldplaneeringu ülevaatamisest arvates. Viimane Kiili valla üldplaneeringu ülevaatamine toimus 2018 aasta alguses. Kiili üldplaneeringu viimase ülevaatamise tulemused on esitatud Kiili Vallavolikogu 15.03.2018 otsuse nr 6 lisana. Ülevaatamise tulemustes on mainitud detailplaneeringud, mille osas on ilmnenud kehtetuks tunnistamise kaalumise vajadus, kuna planeeringud ei vasta valdavas mahus enam planeerimisseadusega määratud detailplaneeringu ülesannetele. Esitatud nimekirjas on ka Kuusiku kinnistu I maatüki detailplaneering.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 140 lõike 1 kohaselt võib detailplaneeringu või selle osa võib tunnistada kehtetuks, kui:

- 1 detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima;
- 2 planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Kuusiku kinnistu I maatüki detailplaneering on kehtestatud Kiili Vallavolikogu 16.08.2005 otsusega nr 40, seega detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle 5 aasta ja 12.12.2020 seisuga ei ole detailplaneeringut asutud ellu viima.

PlanS eelnõu seletuskirjas on selgitatud, et planeeringu koostamise korraldajal on diskretsiooniõigus planeering tunnistada kehtetuks, kui ta leiab, et kehtestatud detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima. Elluviimise all saab mõista eeskätt detailplaneeringu alusel toimingute tegemist, näiteks ehitusloa saamiseks taotluse esitamist. Kuna kehtestatud detailplaneeringu lahendus ei pruugi aja möödudes vastata muutunud majanduslikele, sotsiaalsetele, kultuurilistele ja keskkonnavajadustele ning ka avalikkuse hinnangule, peab kohalikul omavalitsusel olema selge võimalus teatud aja möödudes planeering üle vaadata ja vajadusel kehtetuks tunnistada. Selline kaalumine on aga alati juhtumipõhine. Kaalutusõiguse alused tulenevad planeerimisseadusest.

22.12.2020 ja 02.11.2021 vaatas antud ettepaneku läbi Kiili valla projektikomisjon ning otsustas, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine on põhjendatud.

Kiili valla projektikomisjoni seisukohad on järgmised:

1. Kehtestatud detailplaneering on 16 aastat vana ning seda pole tänase päevani ellu asutud viima. Detailplaneering kehtestati Kiili Vallavolikogu 16.08.2005 otsusega nr 40. Detailplaneeringu kehtestamisest on möödas pea 16 aastat ja käesoleva hetke seisuga ei ole detailplaneeringut asutud ellu viima.
2. Projektikomisjoni hinnangul ei ole detailplaneeringut võimalik ellu viia terviklikul kujul, kuna vahepealsel ajal on liikluskorralduslik olukord piirkonnas muutunud väga suurel määral. 2015. aastal rekonstrueeritud riigitee nr 11115 ning riigiteede nr 11115 ja 11505 ristmik, mille tulemusel on muutunud riigiteede asukohad ning kehtestatud planeeringut ei ole võimalik enam realiseerida kehtestatud terviklikul kujul.
3. Praeguses olukorras puudub detailplaneeringualale nõuetekohane juurdepääs, mis arvestab planeeringus esitatud mahtu.
4. Kehtestatud planeeringus pole lahendatud maanteelt juurdepääsu. Krunte teenindav transport on kavandatud maanteega paralleelse kogujatee kaudu. Planeeringuga pole näidatud kuidas antud kogujatele pääsetakse.
5. Detailplaneeringus on elamumaa hoonestusjoon viidud 50m kaugusele maantee servast. Vastavalt kehtivale Kiili valla üldplaneeringule on riigitee lõigus kehtestatud teekaitsevöönd 50m. Seda aspekti pole arvestatud Kiili Vallavalitsusele esitatud uutes eskiislahendustes.
6. Planeeringuala lähedusse (teisele poole 11115 Kurna-Tuhala teed) on vastavalt kehtivale Kiili valla üldplaneeringule kavandatud uus ristmik. Huvitatud isiku poolt esitatud ligipääsu eskiislahendus ei arvesta nimetatud ristmikuga.
7. Transpordiamet nõustub Kiili vallavalitsuse projektikomisjoni seisukohaga, et ristmiku lahenduse kavandamine riigiteelt muudab põhimõtteliselt planeeringu üldist (liikluskorralduslikku) lahendust.
8. Transpordiameti hinnangul pole hetke seisuga arvestades võimalik nõuetekohast ja sobilikku juurdepääsu võimalik kavandada.
9. Huvitatud isiku poolt esitatud ristmiku lahendused ei ole sobilikud ning ei vasta Transpordiameti poolsetele juhistele ega normidele.
10. Huvitatud isiku põhjendused on ära kuulatud ja antud talle võimalus esitada lahendus detailplaneeringu elluviimiseks. Huvitatud isiku esitatud eskiislahendused ei ole olnud elluviidavad ning neil puudub ka Transpordiameti kooskõlastus.
11. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei tähenda, et maaüksuse omanik ei saaks edaspidi pöörduda kohaliku omavalitsuse poole detailplaneeringu koostamise algatamise taotlusega.

09.11.2021 vaatas antud ettepaneku läbi Kiili Vallavalitsus ning nõustus projektikomisjoni seisukohtadega ja otsustas, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine on põhjendatud.

8. Huvitatud isiku ärakuulamine

Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. HMS § 5 lõikes 2 sätestatud saab mõista ka selliselt, et juhul, kui esinevad kindlad alused positiivse või negatiivse otsuse tegemiseks, tuleb otsus teha, mitte sellega viivitada.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eelnõu oli arutlusel Kiili Vallavalitsuse projektikomisjonis 22.12.2020 ja 29.12.2020 Kiili Vallavalitsuses. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu esitati kooskõlastamiseks PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ja arvamuse andmiseks § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele andes neile võimaluse 30 päeva jooksul (PlanS § 140 lg 3 ja lg 4), kirja kätte saamise kuupäevast arvates, kavatsetava kohta arvamuse esitamiseks. Otsuse eelnõu (04.01.2021 kiri nr 8-1/957-25) edastati puudutatud isikutele e-tähtkirjana.

Omniva väljavõtetelt on näha, et kõik puudutatud isikud on teate kätte saanud. Transpordiametile edastati kiri nr RD189898117EE 05.01.2021 14:29 ja kättetoimetatud on see 05.01.2021 kell 15:18.

OÜ VINTSELLE (10506798) edastati kiri nr RD189898103EE 05.01.2021 14:29 ja kättetoimetatud on see 05.01.2021 kell 15:50.

Transpordiamet kooskõlastas (03.02.2021 kiri nr 7.1-2/21/237-2) Kiili vallas Kuusiku kinnistu I maatüki detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu märkustega. Transpordiamet märgib oma vastuskirjas, et

planeeringu kehtestamisest on möödunud üle 5 aasta ning 12.12.2020 seisuga ei ole asutud planeeringut ellu viima. Lisaks on 2015. aastal rekonstrueeritud riigitee nr 11115 ning riigiteede nr 11115 ja 11505 ristmik, mille tulemusel on muutunud riigiteede asukohad ning kehtestatud planeeringut ei ole võimalik enam realiseerida. Oleme tutvunud edastatud materjalidega ning kooskõlastame planeeringu kehtetuks tunnistamise eelnõu.

Huvitatud isik saatis omapoole vastuse läbi esindaja, kelleks on Paul Künnap. Huvitatud isik ei nõustu esitatud eelnõuga ning märgib järgmist (04.02.2021 kiri nr 8-1/957-27)

Kiili vald on rikkunud uurimis- ja selgitamiskohustust, sest ei ole välja selgitanud Vintselle OÜ tahet seoses Kuusiku detailplaneeringu elluviimisega. Kogu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine riivab ebaproportsionaalselt kinnisasja omaniku õigusi, sealhulgas tema ettevõtlusvabadust.

Kiili valla esitatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõus puuduvad kaalutlused seoses omaniku õigustega, sealhulgas tema ootusega haldusakti kehtima jäämise osas.

Kui ilmneb, et kehtivat detailplaneeringut ei ole võimalik ellu viia, võib kõne alla tulla detailplaneeringu muutmine. Kohalik omavalitsus ei ole oma otsuse eelnõus kaalunud detailplaneeringu muutmise võimalusi ega teinud omanikule ettepanekut teda vähem koormava lahenduse leidmiseks.

Ajavahemikul 01.02.2021 kuni 12.10.2021 toimusid mitmed koosolekud ja arutelud teemadel kuidas oleks võimalik detailplaneeringut ellu viia.

Viimane koosolek toimus 17.09.2021, millel osalesid Kiili Vallavalitsus, Transpordiamet ja Huvitatud isik. Kõik osalised edastasid omapoolsed seisukohad peale koosolekut e-kirja teel.

Transpordiamet (e-kiri 17.09.2021): Praeguses olukorras puudub planeeringualale nõuetekohane juurdepääs (arvestades planeeringu mahtu). Kehtivas planeeringus pole ka riigiteelt juurdepääsu lahendust ette nähtud. Nõuetekohast ja sobilikku juurdepääsu ei ole võimalik meie hinnangul võimalik kavandada planeeringualale ilma detailplaneeringut uuesti algatamata (lihtsustatult öeldes nullist alustamisega). Seda tulenevalt asjaolust, et vahepealsel ajal on riigitee liikluskorralduslik olukord oluliselt muutunud. Liiklussagedus on riigiteel oluliselt kasvanud ning piirkonnas paiknevatest teistest arendustest on eeldada, et riigitee liiklussagedus kasvab veelgi. Planeeringu koostamiseks on vajalik analüüsida liikluskorralduslikku lahendust, riigitee toimimisest tulenevaid häiringuid jne. Kuidas oleks võimalik uue planeeringuga liikluskorralduslikku lahendust antud piirkonnas ellu viia? Nagu koosolekul kirjeldasime, siis meie hinnangul oleks võimalik planeeringu põhjapoolsele alale juurdepääs kavandada läbi ringristmiku (riigitee nr 11115 Kurna–Tuhala mnt ja riigitee nr 11505 Vaela tee ristmiku kaudu). See samas eeldab ringristmiku ümberehitamist (enne mistahes hoone ehitamist). Transpordiameti teehoiukavas antud ristmiku ümberehitust hetkel pole (Teehoiukavas on teeobjektid kuni aastani 2030).

Kiili Vallavalitsus (e-kiri 22.09.2021): Detailplaneering on aegunud ja valla kiirele arengule jalgu jäänud ega arvesta uute tekkivate tõmbekeskustega - IKEA, veekeskus Vaelas ning kasvanud liikluskorrumus Vaela külas, Kiili alevis, sh tööstusparkide kerkimine Kuusiku kinnistu lähiste. Detailplaneeringu kehtestamisele järgnenud ajavahemikus on riigitee kapitaalselt ümber ehitatud, sh on muudetud tee trassi (läbib detailplaneeringu ala) seega pole võimalik Kuusiku I detailplaneeringut realiseerida. Huvitatud isik ei ole esitanud reaalselt toimivat plaani kuidas olemasolevat planeeringut ellu viia.

Huvitatud isik (e-kiri 12.10.2021): Kuusiku kinnistu detailplaneering on üldjoontes elluviidav ja oleme sellekohased joonised esitanud ka Kiili vallale ja Transpordiametile. Oleme seega käesolevaga asunud detailplaneeringut ellu viima. Asjaolud selles piirkonnas ei ole tänaseks sedavõrd palju muutunud, et sinna ei oleks võimalik rajada elamurajooni. Seda enam, et Kuusiku kinnistust üle tee kinnitati elamurajooni detailplaneering alles hiljuti (Kustavi detailplaneering, kehtestatud 13.06.2017 Kiili Vallavalitsuse korraldusega nr 169). Üksnes asjaolu, et detailplaneering on kehtestatud mitmeid aastaid tagasi, ei anna alust seda kehtetuks tunnistada.

Eelpool nimetatud seisukohti arutati Kiili Vallavalitsuse projektikomisjonis 02.11.2021. Projektikomisjonis toimus arutelu ja jõuti järeldusele, et detailplaneeringu elluviimine (nii osaline kui ka täielik) pole võimalik ning detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine on põhjendatud. Projektikomisjoni põhjendused on esitatud käesoleva otsuse seletuskirja punktis 7.

Koostaja: Eduard Ventman, vallaarhitekt