



VIHULA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Võsu

20. aprill 2017 nr 168

Vainupea külas Salme kinnistu detailplaneeringu kehtestamine

Vihula Vallavalitsuse 10.03.2015 korraldusega nr 117 algatati Maryp OÜ ettepanekul detailplaneeringu koostamine Vainupea külas Salme kinnistule katastriüksuse jagamiseks, elamukruntide moodustamiseks, ehitusõiguse määramiseks ühepereelamutele ja abihoonetele ning taristu lahendamiseks. 20.04.2015 sõlmiti Vihula valla, Maryp OÜ ja Projekteerimiskeskus OÜ vahel detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise leping.

Detailplaneeringu eskiisi kohaselt on planeeringuala suuruseks 1,35 ha suurune maa-ala, mis kavandatakse planeeringuga jagada viieks maaüksuseks, millest kolm hoonestatakse ja korrastatakse. Ehitusõigusega kruntide suurusteks oli kavandatud 3212 m², 3607 m² ja 3064 m². Vihula valla üldplaneeringu kohaselt asub Salme kinnistu miljööväärtuslikul hoonestusalal, mille säilitamiseks on seatud täpsemad ehitamise ja maakasutuse reeglid. Vainupea külas on miljööväärtusliku hoonestusala piires lubatud minimaalne elamukrundi suurus 0,25 ha.

Planeeringu eskiislahendus suunati avalikule väljapanekule Vihula Vallavalitsuse 29.09.2015 korraldusega nr 372. Planeeringu väljapanek toimus 27.11.2015 kuni 11.12.2015. Planeeringu avalik arutelu toimus 14.12.2015.

Planeering kehtestati Vihula Vallavolikogu 10.03.2016 otsusega nr 112. Otsuse peale esitati kolm vaiet, milles paluti tunnistada eelnimetatud otsus kehtetuks. Vihula Vallavolikogu jättis esitatud vaided rahuldamata. Kadi Ummik, Mario Luik, Urmas Lehtsalu ja Merike Rink esitasid seejärel Tartu Halduskohtule kaebuse, milles palusid tühistada detailplaneeringu kehtestamise otsus ja vaideotsused. Kaebajad märkisid, et volikogu pole otsuse tegemisel teostanud kaalutusõigust ega esitanud selle andmise põhjendusi, mistõttu on tegemist olulise diskretsiooniveaga.

Vihula Vallavolikogu leidis, et planeerimismenetluses on esitatud pöördumistele ja ettepanekutele vastamises olnud mitmeid puudusi ning otsustas seetõttu 13.10.2016 otsusega nr 144 tunnistada Salme kinnistu detailplaneeringu kehtestamise otsus kehtetuks ning viia läbi uuendatud menetlus alates planeeringu vastuvõtmisest. Tulenevalt eelnimetatud otsusest lõpetas halduskohus 02.11.2016 määrusega Kadi Ummiku, Mario Luige, Urmas Lehtsalu ja Merike Rinki kaebuse kohtuliku menetlemise.

Vihula Vallavalitsus korraldas planeeringu uue väljapaneku 08.11.2016 kuni 22.11.2016. Planeeringu avalik arutelu toimus 23.11.2016. Uuel avalikul väljapanekul ja avalikul arutelul detailplaneeringu kohta vastuväiteid ja ettepanekuid ei esitatud. Vihula Vallavalitsus koondas kõik varasema menetluse käigus Kadi Ummiku, Merike Rinki, Urmas Lehtsalu, Raido Rinki, Mario Luige ja Vainupea Külaseltsi poolt esitatud vastuväited, ettepanekud ja kommentaarid ühte tabelisse, milles anti iga vastuväite ja ettepaneku kohta seisukoht, kas sellega arvestati või mitte ning viimasel juhul esitati mitteametustamise põhjus.

Vastuväidete ja ettepanekute esitajad on veendunud, et ranna ja kalda piiranguvööndis asuva kinnistu jagamisega kolmeks elamukrundiks tekib uus tiheasustusala Vihula valla üldplaneeringuga määratud miljöövärtuslikul alal. Planeeritavad hooned on liiga suured ja sobimatud olemasolevasse keskkonda.

Vihula Vallavalitsus pidas lähtuvalt Vainupea külamiljöö s juba olemasolevast olukorrast põhjendatuks arvestada esitatud ettepanekuid ehitiste maksimaalse kõrguse ja ehitusaluse pinna vähendamise ning katusekalde muutmise osas, samuti reovee ärajuhtimise viisi osas.

Vastuväidete ja ettepanekute esitajatele saadeti vastus koos eelnimetatud ettepanekute ja vastuväidete tabeliga 23.12.2016. Planeeringu algataja Maryp OÜ-le saatis Vihula Vallavalitsus 23.12.2016 ettepaneku detailplaneeringu muutmiseks järgnevalt: ehitiste maksimaalne kõrgus 8,5 meetrit (varasema 9 m asemel); ühe krundi kohta maksimaalne ehitisealune pind 300 m², kus elamu maksimaalne ehitisealune pind on 200 m² (algselt 500 m²); ehitiste katusekalle 30-45° (algselt 9-55°); kanalisatsioon kogumismahutite baasil (algselt kogumismahuti või omapuhasti). Lisaks palus vallavalitsus teha detailplaneeringu seletuskirjas järgmised muudatused: ajakohastada õigusaktide viited; täpsustada, millistele haljasaladele sademeveed juhitakse.

Planeeringu koostaja Projekteerimiskeskus OÜ nõustus vallavalitsuse ettepanekutega ning esitas muudatustega planeeringu ja seletuskirja Vihula Vallavalitsusele 17.01.2017.

01.07.2015 jõustunud ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (EhSRS) § 1 lg 1 kohaselt menetletakse enne EhSRS jõustumist algatatud planeeringud lõpuni, lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest.

Kuna menetluse käigus kõiki esitatud ettepanekuid ja vastuväiteid ei arvestatud, siis esitas Vihula Vallavalitsus Salme kinnistu detailplaneeringu Lääne-Viru maavanema järelevalvesse lähtuvalt kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse § 21 lõikest 4. Vallavalitsuse 24.01.2017 maavanemale esitatud teates esitati informatsioon arvestamata jäänud ettepanekute ja vastuväidete kohta.

Lääne-Viru maavanem korraldas 17.03.2017 Salme kinnistu detailplaneeringu arutelu, millest võtsid osa vastuväidete esitajad ja Vihula valla esindajad. Mõlemad osapooled jäid arutelul oma seisukohtade juurde.

Lääne-Viru maavanem esitas 03.04.2017 oma seisukoha Salme kinnistu detailplaneeringu järelevalve kohta. Järelevalve teostaja hinnangul on Salme kinnistu detailplaneering kooskõlas Vihula valla üldplaneeringus sätestatud miljöövärtusliku hoonestusala tingimustega ning Salme kinnistu jagamisel kolmeks krundiks, millele määratakse ehitusõigus, ei kaasne uue tiheasustuse ega kompaktse hoonestusega ala tekkimine. Järelevalve käigus toimunud arutelul vastuväiteid esitanud isikute poolt tehtud ettepanekut määrata ehitusõigus ainult kahele krundile, tuleb kohalikul omavalitsusel eraldi kaaluda. Maavanem andis detailplaneeringule heakskiidu ning tegi ettepaneku selle kehtestamiseks.

Vihula Vallavalitsus esitas 06.04.2017 planeeringu algataja Maryp OÜ-le planeeringule vastuväiteid esitanud isikute seisukoha, et planeeringuga määratakse ehitusõigus ainult kahele krundile. Maryp OÜ esindaja teatas 06.04.2017 vastuses, et ei nõustu esitatud ettepanekuga ja palub jätta detailplaneeringu selles osas muutmata.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seadusest tulenevalt on ruumilise planeerimise korraldamine kohaliku omavalitsusüksuse ülesanne. Kohalik omavalitsus peab tagama planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise, mis on planeeringu kehtestamise eeldus. Detailplaneeringu menetluse käigus on Vihula vald planeeringu

koostamise eesmärgist lähtuvalt käsitletud huvitatud isikute ettepanekuid ja vastuväiteid, hinnates isikute õigusi ja huvide kaalukust ning püüdnud leida kõiki osalisi võimalikult rahuldavat planeeringulahendust. Kohalik omavalitsus peab planeerimismenetluses menetlusosalistega otsima konsensust ja püüdma pörkuvaid huve ühildada. Kui menetlusosalised mõistliku aja jooksul kokkuleppele ei jõua, peab volikogu otsustama, kas vastuväited on põhjendatud ning vastavalt sellele otsustada, kas planeering kehtestada muutmatult, kehtestada muudatustega või jätta kehtestamata.

Vihula Vallavolikogu on seisukohal, et käesoleval juhul on arvestatud nii planeeringu algataja ja vastuväitjate huve, planeeringus on tehtud muudatusi ning muudetud planeering tagab huvitatud isikute tasakaalustatud arvestamise. Planeeringulahenduse sisuline pool on detailselt kirjeldatud detailplaneeringu seletuskirjas (lisa), mistõttu puudub vajadus planeeringulahenduse sisu detailsemaks kirjeldamiseks käesolevas otsuses.

Detailplaneeringu kehtestamise kaalutlemisel lähtub Vihula Vallavolikogu planeeringudokumentide kõrval lahendamata jäänud planeeringuvaidluste osas Lääne-Viru maavanema 03.04.2017 kirjas nr 12-2/17-125-5 detailplaneeringu heakskiitmisel esitatud põhjendustest. Planeeringumenetlus on alates uuendamisest toimunud õiguspäraselt, toimunud on õigusaktides ette nähtud informeerimine ja koostöö, kaasamine ja kooskõlastamine.

Lähtuvalt eeltoodust leiab vallavolikogu, et Salme kinnistu detailplaneering vastab Vihula valla ruumilise arengu eesmärkidele, samuti seadustele ja muudele õigusaktidele. Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 punkti 33 ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1, kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse § 24 lg 3 ning Vihula valla ehitusmääruse § 3 punkti 6, Vihula Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Vainupea külas Salme kinnistu detailplaneering vastavalt lisale.
2. Vihula Vallavalitsusel korraldada detailplaneeringu kehtestamise teate ilmumine ajalehes Virumaa Teataja, Vihula valla koduleheküljel ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
4. Käesoleva otsuse peale võib esitada vaide Vihula Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses ettenähtud korras 30 päeva jooksul arvates otsusest teada saamise päevast või esitada kaebus Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/
Aide Veinjärv
Volikogu esimees

Lisa: Salme kinnistu detailplaneering ja seletuskiri, mis asuvad Vihula Vallavalitsuse ehitus- ja keskkonnatalituses; elektrooniliselt kättesaadav Vihula valla kodulehel <http://www.vihula.ee/et/vainupea-kula-salme-mu-dp>