

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

12. detsember 2017 nr 104

Viimsi Vallavolikogu 11.12.2007 otsusega nr 115 kehtestatud *Soosepa ja Soosepa II maaüksuste* detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine, krundil pos nr 9

Roy Puuström esitas 30.06.2017 vallavalitsusele avalduse (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/3182), milles palus tunnistada kehtetuks Soosepa II detailplaneeringu krundi pos nr 9, aadressiga Sooheina tee 15 (edaspidi *Krunt*) osas, põhjendades oma avaldust sooviga muuta projekteerimistingimuste kaudu *Krundi* hoonetusala ulatust.

Viimsi Vallavolikogu 11.12.2007 otsusega nr 115 kehtestati Pärnamäe külas, Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldav detailplaneering: „*Viimsi vald, Pärnamäe küla, Soosepa tee, Lageda tee, Vehema tee ja Pärnamäe tee vahelise ala detailplaneering Soosepa maaüksuse ja Soosepa II maaüksuse osas*“, millega muudeti 12 hektari suurusel maa-alal üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve maatulundusmaast osaliselt väikeelamute maaks, jagati maa-ala elamu-, haljasmaa- ja teemaakruntideks ning määrati elamukruntide ehitusõigus üksik- ja kaksikelamute ehitamiseks. *Krunt* asub planeeringuala Pärnamäe tee poolses osas ning piirneb tee-äärse loodusliku haljasmaaga, kuhu ulatub ka 50 meetri laiune teekaitsevöönd. Teekaitsevööndi laius määrati liikluskoormusest tulenevalt detailplaneeringuga ja ligikaudu üks kolmandik *Krundist* jääb samuti teekaitsevööndisse.

Krundil on kehtiva detailplaneeringuga piiritletud lubatud ehitusala ja määratud ehitusõigus kuni 280 m² suuruse ehitusaluse pindalaga kaksikelamu ehitamiseks. Mingil põhjusel on aga lubatud ehitusala määratud võrdlemisi väike ega ulatu ka teekaitsevööndi piirini, kuhu oluks seda võimalik laiendada. Asjaolu, et lubatud ehitusala lähtub sisuliselt vaid hoone ehitusaluse pindala suuruselt, seab hoone projekteerimisel arhitektuursele välisilmele ja selle *Krundile* paigutamisele väga suured piirangud ja kuivõrd naaberkruntidel, mis asuvad *Krundiga* samas tänavaruumis, on lubatud ehitusala ulatus oluliselt laiem, siis ühtse arhitektuurse visiooni elluviimiseks oleks vajalik suurendada ka *Krundi* lubatud ehitusala.

Ehitusseadustiku (EhS) § 27 lõige 4 annab pädevale asutusele võimaluse anda detailplaneeringu olemasolu korral ka projekteerimistingimusi, s.h hoonetusala suurendamiseks, kuid sama paragrahvi lõike 3 kohaselt pole lubatud väljastada projekteerimistingimusi üldplaneeringut muutva detailplaneeringu täiendamiseks. Seetõttu on eesmärgi täitmiseks vajalik detailplaneeringu vastav osa tunnistada kehtetuks, misjärel saab *Krundile* väljastada projekteerimistingimused EhS § 26 lõike 1 alusel.

Vallavolikogu on taotluse suhtes seisukohal, et kuivõrd *Krunti* ümbritsevale maa-alale on koostatud projektlahendus ühtses arhitektuursetes võtmes ja detailplaneeringu kohase krundi pos nr 9 kehtetuks tunnistamine annab võimaluse luua samas tänavaruumis asuval neljal krundil arhitektuurse terviku, mis aitab tõsta ka ehitatud keskkonna kvaliteeti, ning kuivõrd tänane õigusruum ei võimalda projekteerimistingimustega täpsustada üldplaneeringu

muutmise ettepanekut sisaldavat detailplaneeringut, on ühtse arhitektuurse keskkonna tagamise huvides ning haldusmenetluse eesmärgipäraseks ja efektiivseks läbiviimiseks mõistlik rakendada seaduslikku meedet ning tunnistada detailplaneeringu vastav osa kehtetuks planeerimisseaduse (PlanS) alusel. PlanS § 140 lõike 1 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima, või kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Otsuse vastuvõtmisel lähtub vallavolikogu eelkõige *Krundi* omaniku avaldusest ja asjaolust, et detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine võimaldab väljastada projekteerimistingimused, mis annavad õigusliku aluse projekteerida *Krundile* naaberkruntide elamutega arhitektuurselt sobituva kaksikelamu. Laiem eesmärk on tagada piirkonna arhitektuurne ansambiline tervik.

Kuivõrd detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine puudutab üksnes taotluse esitanud isikule kuuluvat krunti ning otsusel on piirkonna arhitektuurse tasakaalu ja ruumi esteetika seisukohalt positiivne mõju, ja arvestades, et taotluse esitanud isik on ka naaberkruntide omanik, puudub vajadus täita PlanS § 140 lõikes 3 sätestatud nõuet, küsida puudutatud isikute arvamust detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõule. Detailplaneeringu terviklahenduse elluviimine on ka pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist tagatud.

Ülaltoodud põhjendustel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 22 lõike 1 punktist 33, haldusmenetluse seaduse § 5 lõikest 2 ja §-st 64, planeerimisseaduse § 140 lõigetest 1 ja 2, Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „*Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas*“ § 3 punktist 4, volikogu maa- ja planeerimiskomisjoni 16.08.2017 koosoleku ning keskkonna- ja heakorralduskomisjoni 15.08.2017 koosoleku protokollilistest seisukohtadest,

Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada kehtetuks Viimsi Vallavolikogu 11.12.2007 otsusega nr 115 kehtestatud detailplaneeringu: „*Viimsi vald, Pärnamäe küla, Soosepa tee, Lageda tee, Vehema tee ja Pärnamäe tee vahelise ala detailplaneering Soosepa maaüksuse ja Soosepa II maaüksuse osas*“ krunt pos nr 9.
2. Otsuse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
4. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

/digitaalselt allkirjastatud/

Taavi Kotka

Vallavolikogu esimees