

# VIIMSI VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Viimsi

20. juuni 2017 nr 42

Metsakasti külas, kinnistu Katkuniidu tee 2  
detailplaneeringu algatamata jätmine

Metsakasti külas asuva 1 641 m<sup>2</sup> suuruse elamumaa sihtotstarbega kinnistu (89001:010:1807) Katkuniidu tee 2, (edaspidi Krunt) kaasomanik Jekaterina Ustinova esitas 26.09.2016 Krundi detailplaneeringu algatamiseks avalduse, milles oli sõnastatud järgmine eesmärk: „*Ehitusõiguse määramine kaksikelamuks, ehitusaluse pinna suurendamine*“. Krunt on hoonestatud, sellele on ehitatud õigusliku aluseta kaksikelamu ja abihooned, millede ehitusalune pindala ületab kehtiva detailplaneeringuga sätestatud, samuti asuvad hooned valdavas osas väljaspool lubatud ehitusala. Ka ei vasta hoone liik kehtivale detailplaneeringule ega Krundi suurus kaksikelamu ehitamiseks nõutavale minimaalsuurusele – kokkuvõttes on faktiline olukord selline, et Krundi hoonestamisel pole arvestatud kehtiva detailplaneeringu ega ka üldplaneeringu ning üldplaneeringu teemaplaneeringu nõuetega.

Krundi moodustamise aluseks oli 3,2 ha suuruse maaüksuse Katkuniidu I detailplaneering, mis kehtestati Viimsi Vallavolikogu 30.06.2003 otsusega nr 83. Detailplaneering sisaldas otsuse vastuvõtmise hetkel kehtinud *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu* muutmise ettepanekut – üldplaneeringu kohane maatulundusmaa (põllumajandusmaa) juhtotstarve muudeti planeeringuala ulatuses väikeelamumaaks, detailplaneeringuga jagati maa-ala üksikelamukrundideks, määrati krundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks, samuti piiritleti krundi lubatud ehitusala ja määrati selle konkreetne asukoht.

12.04.2011 otsusega nr 21 kehtestas vallavolikogu *Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu* (edaspidi Piirkonna Üldplaneering), millega määrati Katkuniidu I planeeringuala ümbritsevale, ligikaudu 31 hektari suurusele maatulundusmaale väikeelamumaa ja väikeelamu reservmaa juhtotstarve. Piirkonna Üldplaneeringu peatüki 4.1 kohaselt on väikeelamumaa üksikelamu ehitamiseks eraldatud maa, millel võib paikneda ka abihooneid, garaaže, suvilaid ja aiamaju. Erandjuhul, kui see on detailplaneeringus eraldi välja toodud, võib üldplaneeringu kohaselt sellele alale ehitada ka kaksikelamuid. Piirkonna Üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu *Viimsi valla üldiste eitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*. (edaspidi Elamuehituse Teemaplaneering) kohaselt on piirkonna üksikelamukrundi vähim lubatud suurus 1 200 m<sup>2</sup> ja kaksikelamukrundil, vastavalt Elamuehituse Teemaplaneeringuga kehtestatud krundi suuruse arvutamise meetodikale minimaalselt 1 800 m<sup>2</sup>.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõike 1 punkti 2 kohaselt loetakse üldplaneeringu põhilahenduste detailplaneeringuga muutmiseks muu hulgas krundi minimaalsuuruse vähendamist. Avalduses sõnastatud eesmärgil detailplaneeringu algatamise või algatamata jätmise üle otsustamisel omab ennekõike tähtsust faktiline asjaolu, et Krundi suurus on 159 m<sup>2</sup> väiksem kaksikelamu ehitamiseks nõutava krundi minimaalsuurusest ja nagu eelnevast nähtub, on taotletava eesmärgi täitmiseks vajalik muuta lisaks kehtivale detailplaneeringule ka Piirkonna Üldplaneeringut ja Elamuehituse Teemaplaneeringut. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut, kuid otsuse kujundamisel

peab kohalik omavalitsus hindama, kas taotletav eesmärk on proportsionaalne ja õigustatud ning kuivõrd mõjutab erandi kohaldamine üksikjuhtumi lahendamisel edaspidi analoogsete juhtumite üle otsustamist ja planeerimispoliitikat laiemalt. Siinkohal toob vallavolikogu välja põhilisemad kaalutlused:

Krundi moodustamise aluseks on üldplaneeringut muutev detailplaneering, millega jaotati maa-ala üksikelamukruntideks. Volikogu kehtestas detailplaneeringu arvestusega, et planeeringualale asub elama kuusteist perekonda ning planeerimisotsuse vastuvõtmisel lähtuti ruumilistest kaalutlustest, et planeeringuala paikneb piirkonnas, kus hoonestusviisi ja hoonetüübi valiku tingis konkreetne asukoht ning seda ümbritsev miljöo – nimelt on tegemist külaga ja planeeringuala kontaktvööndis asuvad endised suvilaühitud ning üksikud talud. Kaksikelamuid ei ole ehitatud lähima kilomeetri raadiuses ja tihedama asustusstruktuuri planeerimine kõnealuses asukohas oluks ebasobiv. Seetõttu nõustus volikogu muutma põllumaa elamumaaks tingimusel, et hoonestustihedus ja elanike hulk vastab külamiljöole iseloomulikele tunnustele ja nendel kaalutlustel lubatigi planeerida üksnes üksikelamud. Arvestades, et valdav osa kõnealuse piirkonna elamumaaks määratud endisest põllualast on täna veel hoonestamata, pole Krundile kaksikelamule ehitusõiguse lubamine õigustatud, kuivõrd see looks halva pretsedendi, eriti arvestades, et Krunt on kaksikelamukrundi miinimumsuuruse nõudele, mis on määratud Elamuehituse Teemaplaneeringuga, mittevastav.

Piirkonna Üldplaneeringu ja Elamuehituse Teemaplaneeringu ideeks elamukrundi miinimumsuuruse määramisel oli piirkonna looduskeskse ja maapiirkonnale omase ilme tagamine, kusjuures on Piirkonna Üldplaneeringus sõnaselgelt väljendatud, et väiksemaid krunte võib moodustada vaid alajaamade, pumplate jt tehniliste kommunikatsioonide jaoks ning elamu ehitamiseks väiksemale krundile luba ei anta (lk 10, ptk 3.2.1, I lõik). Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on väikeelamumaaks ja väikeelamu reservmaaks planeeritud aladele üldjuhul ettenähtud üksikelamud (lk 20, ptk 4.1 viimane lõik), millest tulenevalt on arvestatud ka piirkonna prognoositav elanike arv ning hinnatud sellega kaasnevaid sotsiaalseid, majanduslikke, kultuurilisi ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Piirkonna Üldplaneeringu ellurakendamisel tuleb järgida säästliku arengu põhimõtetele rajanevaid suundumusi ning elamupiirkondade arendamisel on põhiorhk elukeskkonna kvaliteedi suurendamisel ja terviklahenduste lõpuni viimisel. Elamud reeglina ükshaaval keskkonnaohtu ei kujuta ega keskkonnataluvust ei suurenda ning nende kasutamisest tulenevad mõjud on eeldatavalt ebaolulised. Kõnealune kaasus võib seda üksikjuhtumina käsitledes tunduda koguni asja tähtsust ülehindav, kuid probleem tekib kumulatiivsete mõjude ilmnmisel ja inimtegevuse eri valdkondade mõjude kuhjumisel ning negatiivsed mõjud võivad aja jooksul ühest või mitmest allikast liituda, põhjustades keskkonnaseisundi halvenemise. Seetõttu on asja otsustamisel eriti oluline arvestada ka lubatavuse laiemat mõju ja tagajärge.

Taotluse rahuldamisel edastaks omavalitsus esiteks sõnumi, et hoonestuse tihendamine tingimustes, kus liigilt üldisem planeering on arvestanud teatavate koormustasemetega ja kus kaksikelamu ehitamine on vaid teatud kindla suurusega krundile erandlikult ja põhjendatud juhul võimalik, on lubatav, ning selline lubatavus laieneks sel juhul edaspidi kõigile soovijatele, mis teoreetiliselt tasandil võib arvutuslikult tähendada elanike hulga kahekordistumist. Sel juhul ei täidaks Piirkonna Üldplaneering enam oma eesmärki ja see riivab ka teiste isikute õigustatud ootust, et kehtivat üldplaneeringut arendustegevusel järgitakse. Teiseks ei nähtaks sellise otsuse vastuvõtmise korral ka normist teadlikult kõrvalekaldumises probleemi, mis omakorda edastab ühiskonnale sõnumi, et omavoliline tegevus, mis aitab jõuda isikul ebaseaduslikke teid kasutades soovitud eesmärgile, on hõlbus ja sealjuures tolereeritav ka omavalitsuse poolt. Sedalaadi käitumisviisi legaliseerimine on ohtlik ja kujundab ebamoraalsete mõttemustrite geneesi ja üldise ebasoovitava praktika.

Haldusmenetluse seaduse § 40 lõike 1 kohaselt edastas vallavalitsus 26.04.2017 kirjaga nr 10-10/1969 käesoleva otsuse eelnõu menetlusosalistele tutvumiseks ja arvamuse või

vastuväite esitamiseks. Krundi kaasomanik Jekaterina Uhal (endise nimega Ustinova) saatis 23.05.2017 e-posti aadressilt [modelur@gmail.com](mailto:modelur@gmail.com) vastuseks pöördumise (registreeritud valla dokumendiregistris 24.05.2017 numbriga 10-10/1969-1), palvega uurida olukorda detailsemalt ja püüda leida konsensus antud olukorrale. Pöördumises selgitas pr Uhal, et tema vanemad ostsid paarismaja boksi 2006. aastal, teadmata, et tegu pole seaduslikult vormistatud paarismajaga ning kontrollimata faktilist olukorda, usaldasid maaklerit. See tõsiasi aga selgus alles hoonele kasutusloa taotlemise käigus, kui ehitustööd olid lõpule viidud. Olukorra lahendamiseks esitaski pr Uhal vallavalitsusele avalduse detailplaneeringu algatamiseks, et planeeringumenetluse kaudu määrata ehitusõigus kaksikelamule ja seadustada krundile omavoliliselt ehitatud projektile mittevastav kaksikelamu.

Vallavolikogu on antud juhtumit analüüsidest seisukohal, et Jekaterina Uhal'i pöördumises toodud selgitused ei anna alust vallavolikogu ülalpool kirjeldatud seisukoha muutmiseks ning üldiseid huve ja piirkonna ruumilise arengu pikaajalisi suundumusi arvestades ei ole õigustatud detailplaneeringu algatamine liigilt üldisemate planeeringutega kehtestatud ja normist väiksemale krundile omavoliliselt püstitatud kaksikelamu seadustamiseks, eriti arvestades, et ehitustegevus, mis pole kehtiva detailplaneeringu kohaselt lubatud, on toimunud ka pärast olukorra ilmsikstulekut. Antud asjas ei esine volikogu hinnangul Piirkonna Üldplaneeringu ja Elamuehituse Teemaplaneeringu põhilahenduste muutmiseks ülekaalukat avalikku huvi ega muud planeerimisseaduse § 142 lõikes 1 nimetatud põhjendatud vajadust. Taotluses nimetatud kinnistule on vallavolikogu kehtestanud detailplaneeringu, mille elluviimisega on volikogu nõustunud ja mille alusel on võimalik krundi hoonestada.

Ülaltoodud põhjustel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 3 punktist 1, § 6 lõikest 1, haldusmenetluse seaduse § 4 lõikest 1, § 43 lõikest 2, planeerimisseaduse § 128 lõike 2 punktist 1, Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 *Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas* § 3 punktist 3, volikogu maa- ja planeerimiskomisjoni 2.05.2017 ja 8.06.2017 koosolekute ning keskkonna- ja heakorrakomisjoni 26.04.2017 koosoleku protokollidest seisukohtadest, Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Jätta algatamata detailplaneeringu koostamine Metsakasti külas 1 641 m<sup>2</sup> suurusel elamumaa sihtotstarbega kinnistul, aadressiga Katkuniidu tee 2, millega sooviti määrata ehitusõigus õigusliku aluseta püstitatud kaksikelamule ning vähendada Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringuga ja üldplaneeringu teemaplaneeringuga *Viimsi valla üldiste eitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*. määratud krundi miinimumsuurust.
2. Otsuse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses.
3. Otsus jõustub teatavastegemisest.
4. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavastegemisest.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mari-Ann Kelam

Vallavolikogu esimees