

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

23. november 2016 nr 721

Miiduranna külas, kinnistu Andrese tee 2
detailplaneeringu kehtestamine

Planeeritav 1755 m² suurune elamukrunt, aadressiga Andrese tee 2, asub Miiduranna küla loodeosas, 1990.–2000. aastatel rajatud väikeelamukvartalis ja piirneb loodest elamukruntidega Kristjani tee 1 ja Kristjani tee 3, ülejäänud kolmest küljest aga kvartalisest teedega. Tegu on hoonestatud ja kasutuses oleva elamukrundiga, millel paiknevatel hoonetel puudub kasutusluba. Kasutusluba pole seni olnud võimalik väljastada, sest hooned paiknevad krundil väljaspool kehtiva detailplaneeringuga määratud lubatud ehitusala, krundi täisehituse protsent ületab enam kui 2,5 % lubatud piirväärtust, hoone suurim lubatud kõrgus ületab 0,32 meetri võrra detailplaneeringuga määratud kõrguspiirangut ja lisaks on krundi edelaossa ehitatud abihoone (kelder), mille muldkeha ulatub üle krundipiiri teemaale ja mille püstitamist pole kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud (detailplaneering, mis krundile teistkordselt koostati, kehtestati Viimsi Vallavolikogu 09.05.2000 otsusega nr 109, sellele eelnev detailplaneering pärineb aastat 1996). Lisaks eelnimetatud vastuoludele on ka piirdeaed Madise teega ja osaliselt Andrese teega piirnevas lõigus ehitatud väljapoole krundipiiri. Kinnistu on koos sellel paiknevate ehitistega korduvalt võõrandatud ja krundi tänane omanik taotleb kasutusloa väljastamist, loa taotlus ongi tinginud detailplaneeringu koostamise vajaduse, et seeläbi määrata väljakujunenud olukorrale vastav ehitusõigus.

Antud juhtumi lahendamisel on ühelt poolt peetud silmas asjaolu, et tegu on olnud ebaseadusliku ehitustegevusega, mille käigus pole järgitud kehtivat detailplaneeringut ega ehitusprojekti, millele väljastati ehitusluba, ja sellist omavoli ei peaks kohalik omavalitsus tolereerima, teiselt poolt aga tuleb arvestada, et kinnistu tänane omanik on heauskne ostja, kellel puudub antud asjas isiklik vastutus ning seetõttu on talle antud võimalus olukord seadustada, kuid tingimusel, et ühistu ja naaberkinnisasjade omanikud nõustuvad kõigi seniste vastuoludega, mis detailplaneeringus on fikseeritud. Kõik naaberkinnisasjade omanikud ja ühistu Miidu esimees Eero Hammer on andnud detailplaneeringule nõusoleku, vastavad digitaalallkirjade kinnistuslehed on köidetud detailplaneeringusse. Vallavalitsuse nõudel lisati detailplaneeringu seletuskirja punkti 7 ka klausel, et juhul kui Andrese tee ja Kristjani tee krundid antakse üle vallale, kuuluvad teemaal olevad rajatised (piirdeaiad, keldri muldkehad jms) lammutamisele ning see toimub rajatise omaniku finantseerimisel.

Detailplaneering vastab Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule, mille kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve väikeelamute maa, samuti puudub vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, kuivõrd planeeritav ala ei asu rohevõrgustiku aladel. Detailplaneeringus on võimaluste piires püütud arvestada ka üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ (TPL) nõudeid, kuid kõikide sätetega pole olnud võimalik arvestada – näiteks on krundi täisehitus veidi suurem kui üksikelamukrundile lubatud ning üksikelamu asub ka

krundipiirile lähemal kui teemaplaneeringuga nõutav 7,5 meetrit. Siinkohal tuleb aga nentida, et viimati nimetatud säte kehtib teemaplaneeringu punkti 4.1.1 kohaselt vaid uutele elamukruntidele, milleks loetakse TPL peatüki 4.2 kohaselt krunti, mis on moodustatud pärast teemaplaneeringu kehtestamist. Kuna planeeringuala krundi puhul on tegu siiski vana krundiga TPL tähenduses, ei kohaldu sellele ka kõik teemaplaneeringu sätted.

Arvestades, et detailplaneering on üldplaneeringu kohane, menetleb seda Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punkti 2 kohaselt vallavalitsus. Detailplaneering algatati kinnistu kaasomaniku Sergei Elošvili 07.05.2014 taotluse alusel Viimsi Vallavalitsuse 28.10.2014 korraldusega nr 1402, sama korraldusega jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Teave detailplaneeringu algatamise kohta avaldati ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (21.11.2014) ja „Harju Elu“ (21.11.2014), puudutatud isikuid teavitati kirjalikult. Detailplaneering koostati koostöös planeeritava maa-ala kinnisaja omanikega, puudutatud isikutega ja tehnotrasside valdajatega ning kooskõlastati Päästeameti Põhja Päästkeskusega.

Arvestades, et detailplaneering algatati enne uue planeerimisseaduse jõustumist 01.07.2015. aastal, kohaldatakse ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikest 1 tulenevalt sellise detailplaneeringu menetlusele seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõudeid. Kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse § 22 lõike 1 kohaselt võib kohalik omavalitsus detailplaneeringu koostamisel loobuda detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise nõuete täitmisest, asendades need planeeritava maa-ala ja naaberkinnisasjade omanike kirjalike nõusolekutega, kui detailplaneering koostatakse olemasoleval hoonestatud maa-alal kuni kolme üksikelamu planeerimiseks. Antud juhtumil on tegu detailplaneeringuga, mis on koostatud olemasoleval hoonestatud maa-alal ühe üksikelamu planeerimiseks ja detailplaneeringule on kirjaliku nõusoleku andnud kõik naaberkinnisasjade omanikud. Haldusmenetluse seaduse § 5 lõikest 2 viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Eelnimetatud seaduste põhimõtetest lähtudes ja arvestades, et detailplaneeringu koostamise lihtsustatud korra rakendamiseks on täidetud kõik nõutud tingimused ja asjaolu, et detailplaneeringuga ei kavandata enam kui 15 aastat väldanud olukorra muutmist, ja et tegu on ka ühistule kuuluva tõkkepuuga suletud territooriumiga, mis ühest küljest piirneb sadamaga (samuti suletud territoorium) ja kahest küljest merega, võib eeldada, et sellise detailplaneeringu koostamise suhtes puudub laiem üldsuse huvi. Seetõttu ei esitata detailplaneeringut ka avalikule väljapanekule.

Detailplaneering ja selle menetlusega seonduvad dokumendid säilitatakse valla arhiivis (Nelgi tee 1, Viimsi alevik).

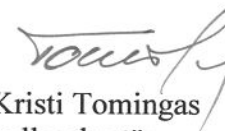
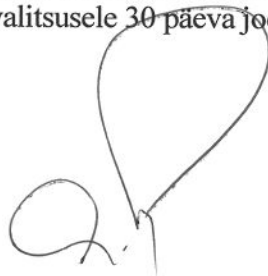
Eeltoodu alusel, juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse (redaktsiooni jõustumise kp: 23.03.2014, redaktsiooni kehtivuse lõpp: 30.06.2015, avaldamismärge: RT I, 13.03.2014, 97) § 24 lõikest 3, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikest 1 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016. a määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktidest 2 ja 3 ning arvestades, et detailplaneering vastab seadustele ning muudele õigusaktidele ja Viimsi valla ruumilise arengu eesmärkidele:

1. Kehtestada Viimsi vallas, Miiduranna külas, kinnistu Andrese tee 2 detailplaneering (OÜ WinWinPartner töö nr DP40; Viimsi, 2016, väljatrükk: 20.10.2016), millega määratakse 1755 m² suuruse krundi ehitusõigus üksikelamule ja abihoonetele. Krundi suurim lubatud

ehitusaalune pindala on 394,2 m² (sellest elamule 351 m² ja abihoonele 43,2 m²), üksikelamu suurim lubatud absoluutkõrgus on 20,74 meetrit ja abihoonel 11,32 meetrit (maapinna kõrgusmärk jääb vahemikku 8,41–11.80), üksikelamul võib olla kolm maapealset korrust ja üks maa-alune korrus, abihoone (kelder) on ühekorruseline.

2. Korraldus jõustub teatavastegemisest.
3. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.

Alvar Ild
vallavanem



Kristi Tomingas
vallasekretär

