

# VIIMSI VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Viimsi

30. jaanuar 2018 nr 11

Viimsi Vallavolikogu 18.01.2005 otsusega nr 9 kehtestatud „Loigu-I maaüksuse detailplaneeringu“ osaliselt kehtetuks tunnistamine, detailplaneeringu kohasel krundil pos nr 2

Viimsi Vallavolikogu kehtestas 18.01.2005 otsusega nr 9 üldplaneeringut muutva „Loigu-I maaüksuse detailplaneeringu“, millega moodustati planeeringualale kokku 161 krunti, nendest 22 kaksikelamukrunti. Detailplaneeringu ruumiline kontseptsioon võimaldab üksikelamukruntidele lisaks põhihoonele püstitada ka abihoone, kuid kaksik- ja ridaelamukruntidele määrati ehitusõigus üksnes põhihoonele ning abiruumid on detailplaneeringu kohaselt ette nähtud projekteerida põhihoone mahus.

Detailplaneeringu kohase krundi pos nr 2 (aadressiga Männiliiva tee 24) omanik Mait Metsküla esitas vallavalitsusele kirjaliku avalduse talle kuuluval kaksikelamukrundil (edaspidi Krunt) detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks, kuivõrd soovib taotleda projekteerimistingimusi abihoone püstitamiseks, mida detailplaneering ei võimalda. Vallavalitsuse planeerimiskomisjon ning volikogu maa- ja planeerimiskomisjon nõustus avalduses toodud ettepanekuga, kuid avalduse rahuldamisel on oluline silmas pidada, et abihoone püstitamine ei rikuks kogu kvartali ruumilist terviklikkust ja seda tuleb projekteerimistingimuste väljastamisel arvestada. Antud asjas on avaldajale positiivse otsuse vastuvõtmisel määravaks asjaolu, et põhihoone on ehitatud Krundi lõunaossa, mis on suhteliselt kitsas, ja abihoone sidumine on seetõttu võimalik üksnes krundi põhjaossa. See osa Krundist piirneb kõrghaljastatud üldkasutatava maa sihtotstarbelise kinnistuga, kus abihoone ei hakka avalikus tänavaruumis domineerima ning tema ruumiline mõju ei ole märkimisväärne. Taotluse läbivaatamisel on siiski oluline hinnata otsuse mõju laiemalt ja edaspidi tuleb arvestada võimalusega, et ka teistel sarnaste ehitustingimustega kruntide omanikel võib abihoone ehitamise soovi korral olla ootus sarnase otsuse vastuvõtmisele. Edaspidi on iga üksikjuhtumi lahendamisel aluseks kriteerium, et kvartali ruumilist ja arhitektuurset terviklikkust otsusega ei rikutaks, Krundile abihoone püstitamine antud juhul ei avalda kvartali hoonestuse ansambllisusele negatiivset mõju.

Kuivõrd detailplaneering on üldplaneeringut muutev, pole ehitusseadustiku (EhS) § 27 lõike 3 kohaselt lubatud detailplaneeringu täiendamiseks projekteerimistingimusi anda, mistõttu on eesmärgi täitmiseks vajalik detailplaneeringu vastav osa tunnistada kehtetuks. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist saab EhS § 26 lõike 1 alusel väljastada projekteerimistingimused.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 140 lõike 1 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asunud ellu viima, või kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt peab PlanS § 140 lõike 2 kohaselt olema tagatud

planeeringu terviklahenduse elluviimine. Otsuse vastuvõtmisel on vallavolikogu lähtunud kinnistu Männiliiva tee 24 omaniku avaldusest. Kuivõrd detailplaneering tunnistatakse kehtetuks osaliselt ja see puudutab üksnes avalduse esitanud isikule kuuluvat krunti, ei kohaldu antud juhtumil PlanS § 140 lõikest 3 tulenev nõue detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks PlnS § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutele ja asutustele. PlanS § 140 lõike 5 kohaselt teavitatakse eelpool nimetatud isikuid detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisest.

Ülaltoodud selgitustest lähtudes ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 22 lõike 1 punktist 33, haldusmenetluse seaduse §-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 24.01.2018 koosoleku protokollilisest seisukohast, Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada kehtetuks Viimsi Vallavolikogu 18.01.2005 otsusega nr 9 kehtestatud „Loigu-I maauksuse detailplaneering“, detailplaneeringu kohasel krundil pos nr 2.
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.

*/allkirjastatud digitaalselt/*  
Ain Pinnonen  
Vallavolikogu aseesimees