

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

30. jaanuar 2018 nr 12

Viimsi Vallavolikogu 12.02.2002 otsusega nr 29 „Detailplaneeringu kehtestamine: Rohuneeme tee 82“ kehtestatud detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine

Viimsi Vallavolikogu 12.02.2002 otsusega nr 29 kehtestati Püüsi külas Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu osalise muutmise ettepanekut sisaldav Rohuneeme tee 82 maaüksuse detailplaneering, millega muudeti planeeringuala üldplaneeringu kohane loodusliku rohumaa juhtotstarve väikeelamute maaks, jagati maa-ala neljaks krundiks, moodustati kolm üksikelamukrunti ja üks üldmaa krunt ning määrati elamukruntide ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks. Planeeringualal asub ka kinnistu, aadressiga Rohuneeme tee 82a (edaspidi Kinnistu), mis detailplaneeringu põhijoonise kohaselt on krunt pos nr 2. Detailplaneeringuga määrati muuhulgas hoonete põhilised arhitektuurinõuded, s.h katuse kaldenurk, mis detailplaneeringu seletuskirja peatüki 3 „Krundijaotus ja hoonestus“ kohaselt on 15 – 45 kraadi. Planeeringualal asuvatest elamukruntidest on tänaseks hoonestatud kaks, Krundil asub Ehitisregistri andmete kohaselt üksnes 45 m² ehitisealuse pindalaga saun.

Krundi omanik Kevin Press esitas 2.12.2017 vallavalitsusele avalduse (registreeritud valla dokumendiregistris 6.12.2017 numbriga 10-10/6066) detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks, et taotleda projekteerimistingimused lamekatusega elamu ehitamiseks, viidates samale detailplaneeringualale jäävale naaberkrundil asuvale elamule, mis on ehitatud samuti lamekatusega.

Avalduse läbivaatamisel hindas planeerimiskomisjon piirkonna arhitektuurset stilistikat ja asus seisukohale, et kuigi ülekaalukas osa Rohuneeme tee äärsest hoonestusest on ehitatud eelmise sajandi teisel poolel kolhoosiehituse perioodil ning valdaval osal elamutest on kaldkatuse, esineb Kinnistust ligikaudu 150 meetri raadiuses ka funktsionalistlikus arhitektuuristiilis elamuid, ja kuivõrd ka Kinnistu naaberkrundile on ehitatud lamekatusega elamu, nõustus avalduses esitatud ettepanekuga ja detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisega. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine on vajalik, sest ehitusseadustiku § 27 lõike 3 kohaselt pole lubatud väljastada projekteerimistingimusi üldplaneeringut muutva detailplaneeringu täiendamiseks. Antud juhul tunnistatakse kehtetuks detailplaneeringu seletuskirja peatüki 3 alapunkti 3.3.1 arhitektuurne tingimus, millega on sätestatud, et hoonete katuste lubatavad kalded peavad olema vahemikus 15 – 45 kraadi.

Planeerimisseaduse § 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 Kinnistu omaniku avaldusest ja asjaolust, et detailplaneeringuga kavandatud kolmest krundist ühele on juba varasemalt püstitatud lamekatusega elamu ja teisel krundil kõnealune

detailplaneering enam ei kehti, kuivõrd Viimsi Vallavalitsuse 12.07.2016 korraldusega nr 474 kehtestati sellele uus detailplaneering. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine võimaldab väljastada projekteerimistingimused, mis annavad õigusliku aluse projekteerida Kinnistule lõunapoolse naaberkrundile püstitatud elamuga arhitektuurselt sobituva elamu.

Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei puuduta teisi planeeringualal paiknenud krunte, kuivõrd ühel neist on erinevalt detailplaneeringuga kehtestatust lamekatusega elamu juba ehitatud ja teisele krundile on kehtestatud uus detailplaneering. Seetõttu puudub ka vajadus täita planeerimisseaduse § 140 lõikes 3 sätestatud nõuet, küsida puudutatud isikute arvamust detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõule. Detailplaneeringu terviklahenduse elluviimine on pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist tagatud.

Ülaltoodud põhjendustel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 3 punktist 1, § 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 24.01.2018 koosoleku protokollilisest seisukohast, Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada kehtetuks Viimsi Vallavolikogu 12.02.2002 otsusega nr 29 „Detailplaneeringu kehtestamine: Rohuneeme tee 82“ kehtestatud detailplaneeringu seletuskirja peatüki 3 alapunkt 3.3.1, millega on sätestatud, et hoonete katuste lubatavad kalded on vahemikus 15 – 45 kraadi.
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