

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

19. september 2017 nr 61

Viimsi Vallavolikogu 13.06.2000 otsusega nr 144 kehtestatud Mihkli IV ja Keldri maaüksuste detailplaneeringu Keldri II maaüksuse osas, osaline kehtetuks tunnistamine detailplaneeringu kohasel krundil pos III

Viimsi Vallavolikogu 13.06.2000 otsusega nr 144 (edaspidi *Otsus*) kehtestati osaliselt Leppneeme külas Viimsi valla mandriosa üldplaneeringut muutev Mihkli IV ja Keldri maaüksuste detailplaneering Keldri II maaüksuse osas, millega moodustati üks 1 190 m² suurune elamumaa sihtotstarbega krunt (edaspidi *Elamukrunt*) ja üks 800 m² suurune üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt. Detailplaneeringusse oli hõlmatud kokku kolm maaüksust – Mihkli IV, Keldri II ja Keldri, kuid Mihkli IV maaüksuse osa, millega moodustati üks 3 720 m² suurune elamukrunt, kehtestati ülejäänud planeeringualast eraldi vallavolikogu 15.08.2000 otsusega nr 166.

Üldkasutatava maa krundil on detailplaneeringu kohane ehitusõigus tänaseks realiseeritud ning krundile on ehitatud tenniseväljak, *Elamukrundile*, tänase aadressiga Leppneeme Sadama tee 15, detailplaneeringuga aga ehitusõigust ei määratud, määrati üksnes krundipiirid ja krundi kasutamise sihtotstarve.

Elamukrundi omanik Vahur Vetevool esitas vallale taotluse projekteerimistingimuste väljastamiseks, sooviga ehitada oma krundile elamu ja abihoone, kuid arvestades, et detailplaneeringuga jäeti täpne ehitusõigus määramata ja sealjuures oli tegu üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, pole ehitusseadustiku § 27 lõike 3 kohaselt vallal õigust projekteerimistingimusi anda. Detailplaneeringu vastava osa kehtetuks tunnistamisel aga saab projekteerimistingimused anda planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 toodud tingimustel, s.t kohaliku omavalitsuse üksus võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi, üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Kõik eelloetletud tingimused on projekteerimistingimuste väljastamiseks täidetud.

Antud asjas on vallavolikogu seisukohal, et kuivõrd *Elamukrundi* puhul on tegu elamumaa sihtotstarbelise kinnistuga, mis asub väljakujunenud hoonestusega alal ja kus ühtse arhitektuurse keskkonna tagamiseks on projekteerimistingimustega võimalik üldplaneeringu teemaplaneeringu *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted* (edaspidi *Teemaplaneering*) alusel määrata ehitamiseks sobilikke tingimusi, siis lähtudes haldusmenetluse seaduse § 5 lõikes 2 sätestatud põhimõttest, et haldusmenetlus viiakse läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid

kulutusi ja ebaseeldivusi isikutele, on detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine menetlusökonoomika seisukohalt igati asjakohane, samuti eesmärgipärane taotluse suhtes ega riiva kellegi seaduslikke õigusi. Siinjuures on oluline märkida, et kuigi *Elamukrundi* suurus jääb alla *Teemaplaneeringuga* sätestatud üksikelamukrundi minimaalsuuruse, mis käsitletavas piirkonnas on 1 500 m², ei laiene nimetatud nõue *Elamukrundile*, sest viimane moodustati enne *Teemaplaneeringu* jõustumist (*Teemaplaneering* kehtestati Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32). Lisaks on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine otstarbekas põhjusel, et *Otsuse* resolutiivosa sõnastuses tuvastati puudus, kuivõrd selles on jäetud nimetamata Keldri maaüksus, mille kohta detailplaneering koostati ja mis tegelikult hõlmab ülekaaluka osa *Otsusega* kehtestatud alast ja kuhu detailplaneeringu kohaselt *Elamukrunt* kavandati. Tõenäoliselt on maaüksuste nimetusi planeeringu koostamise käigus muudetud, kuid tänasel päeval on väga raske tuvastada, mis asjaoludel selline ebatäpsus tekkis, igal juhul aga halvendab selline ebatäpsus planeeringu loetavust ja põhjustab asjatut ebaselgust, mistõttu on *Otsuse* kehtetuks tunnistamine mõistlik.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 140 lõike 1 kohaselt võib detailplaneeringu või selle osa 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 lähtub vallavolikogu *Elamukrundi* omaniku Vahur Vetevoolu 11. juuli 2017 avaldusest (registreeritud valla dokumendiregistris 25.07.2017 numbriga 10-10/3555), tunnistada ülaltoodud põhjustel *Elamukrundil*, detailplaneeringu positsioon nr III osas, detailplaneering kehtetuks, arvestades sealjuures asjaolu, et terviklahenduse elluviimine on pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist tagatud.

Eeltoodud põhjendustel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 3 punktist 1, § 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, vallavolikogu maa- ja planeerimiskomisjoni 7.09.2017 koosoleku ning keskkonna- ja heakorralduskomisjoni 4.09.2017 koosoleku protokollilistest seisukohtadest, Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Viimsi Vallavolikogu 13.06.2000 otsusega nr 144 kehtestatud *Mihkli IV ja Keldri maaüksuste detailplaneering*, detailplaneeringu kohase krundi pos nr III osas, tänase aadressiga Leppneeme Sadama tee 15 (89001:001:0276).
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