

# VIIMSI VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Viimsi

19. september 2017 nr 62

Viimsi Vallavolikogu 12.03.2002 otsusega nr 54: „*Detailplaneeringu kehtestamine: maaiüksus Aadu I*“ kehtestatud detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine detailplaneeringu kohasel krundil nr 68, aadressiga Jugapuu tee 10

Viimsi Vallavolikogu 12.03.2002 otsusega nr 54 kehtestati Randvere külas Viimsi valla mandriosa üldplaneeringut muutev Aadu I maaüksuse detailplaneering, millega moodustati 86 (kaheksakümmend kuus) üksikelamukrunti, sealhulgas krunt pos nr 68, tänase aadressiga Jugapuu tee 10 (edaspidi *Krunt*). Detailplaneeringu kohased maakorraldustoimingud on tänaseks ellu viidud, kõik krundid on võõrandatud ja ülekaalukas osa neist ka hoonestatud. Tegu on väljakujunenud elurajooniga, kus aastate jooksul on kruntidele ehitatud erineva arhitektuurse välisilmega hoonestust, sealhulgas varieeruvad *Krundi* naabruses asuvate elamute katusekalde 0 kraadist 10 kraadini.

Detailplaneeringuga määrati kruntide ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused, lähtudes soovist luua planeeringualal tasakaalustatud arhitektuurne keskkond. Detailplaneeringu seletuskirja peatüki 3. *Krundijaotus ja hoonestus* alalõigus 3.3.1 on hoonete katuste lubatavate kallete vahemik määratud 15 kuni 30 kraadi, kuid paljudel kruntidel on hooned rajatud lamekatusega või siis kaldega kuni 10 kraadi. Seega pole planeeringuala kõikidel kruntidel kinni peetud detailplaneeringuga määratud arhitektuursest tingimusest. Arvestades aga, et nimetatud nõuet pole järgitud *Krundiga* piirneval ulatuslikumal alal, on praktikas kujunenud kõnealuses piirkonnas uus olukord, mis defineerib tänase arhitektuurse keskkonna ning seetõttu ei ole enam detailplaneeringuga määratud katusekalde tingimus asjakohane.

24.04.2017 esitasid *Krundi* omanikud Kristi Kokk ja Kristjan Teearu taotluse (registreeritud valla dokumendiregistris 27.04.2017 numbriga 10-10/1995) detailplaneeringuga määratud katusekalde muutmiseks selliselt, et *Krundile* oleks võimalik ehitada naabruskonna hoonetega sarnases arhitektuurse stiilis elamu. Taotluse rahuldamine aga eeldaks detailplaneeringu vastava osa kehtetuks tunnistamist, kuivõrd ehitusseadustiku § 27 lõike 3 kohaselt ei või anda projekteerimistingimusi üldplaneeringut muutva detailplaneeringu täiendamiseks. Antud asjas on vallavolikogu seisukohal, et kuivõrd detailplaneeringuga määratud katusekaldeid on varasemalt muudetud ja detailplaneeringu põhieesmärgiks on arhitektuurset tervikliku elamukvartali rajamine, on eelpool nimetatud katusekalde vahemiku kehtetuks tunnistamine *Krundi* suhtes mõistlik ning eelmainitud arhitektuurse nüansi kehtetuks tunnistamisega ei kahjustata kellegi seaduslikke õigusi. Otsuse vastuvõtmine pigem võimaldab hoone projekteerimisel paremini arvestada väljakujunenud olukorda ning sellest lähtuda, et tagada kvartali ühtne arhitektuurne ilme.

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 asutud 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 *Krundil* omanike avaldusest, tunnistada ülaltoodud põhjustel *Krundil* (detailplaneeringu positsioon nr 68, aadressiga Jugapuu tee 10) detailplaneeringuga määratud katusekalde vahemik 15 – 30 kraadi kehtetuks, arvestades sealjuures asjaolu, et detailplaneeringu kohane ehitusõigus jääb kehtima ja detailplaneeringu 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, volikogu maa- ja planeerimiskomisjoni 16.08.2017 koosoleku ning keskkonna- ja heakorralduskomisjoni 15.08.2017 koosoleku protokollilistest seisukohtadest, Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada kehtetuks kinnistu Jugapuu tee 10 osas (detailplaneeringu kohasel krundil nr 68) Viimsi Vallavolikogu 12.03.2002 otsusega nr 54 kehtestatud Aadu I maaüksuse detailplaneeringu seletuskirja peatükis 3.3.1 määratud arhitektuurne tingimus, mille kohaselt on hoonete katuste lubatavad kalded vahemikus 15 – 30 kraadi.
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