

# VIIMSI VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Viimsi

20. juuni 2017 nr 40

Viimsi Vallavalitsuse 17.02.2006  
korraldusega nr 83: „*Detailplaneeringu  
kehtestamine Rohuneeme küla, Uuetalu  
maaüksuse detailplaneering*“ kehtestatud  
detailplaneeringu osaline kehtetuks  
tunnistamine

Viimsi Vallavalitsuse 17.02.2006 korraldusega nr 83 kehtestati Rohuneeme külas *Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu* kohane Uuetalu maaüksuse detailplaneering, millega moodustati üheksa üksikelamukrunti. Detailplaneeringu kohased maakorraldustoimingud on tänaseks ellu viidud ning osad krundid võõrandatud, ülekaalukas osa krunte aga kuulub samale isikule. Kõik krundid on hoonestamata.

Detailplaneeringuga määrati kruntide ehitusõigus ja muuhulgas ka arhitektuursed tingimused (vt seletuskirja peatükk 2.3), mille kohaselt on planeeringuala hoonete katus nõutav projekteerida 30° – 45° kaldega. 25.04.2017 esitasid planeeringuala kinnisasjade omanikud taotluse (registreeritud valla dokumendiregistris 25.04.2017 numbriga 10-10/1945) detailplaneeringuga määratud katusekalde muutmiseks selliselt, et planeeringuala kruntidele oleks võimalik ehitada funktsionalistlikus arhitektuurstiilis elamud. Kuivõrd kõik planeeringuala krundid on seni hoonestamata ning taotletav katusekalde vahemik 0° kuni 20° vastab ka lähipiirkonna väljakujunenud hoonestusstiilile, võimaldab katusekalde muutmise luua naaberladele rajatud uushoonestusega arvestava arhitektuurse terviku.

Ehitusseadustiku (EhS) § 27 lõike 4 punkti 6 kohaselt võib projekteerimistingimustega täpsustada hoone detailplaneeringus käsitletud arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi ning vald saaks lähtudes taotleja soovist ja viidatud EhS sättest väljastada ühe krundi kaupa ka projekteerimistingimused, kuid antud asjas on vallavolikogu seisukohal, et otstarbekas ja eesmärgipärane on tunnistada detailplaneeringuga kehtestatud tingimus, millega määrati katusekalde täpne vahemik, kehtetuks, sest nimetatud arhitektuurse tingimuse kehtima jäämisel oleks planeeringuala mistahes krundi omanikul õigus nõuda ka detailplaneeringus sätestatud katusekalde realiseerimist (osad krundid on veel võõrandamata). Sellisel juhul aga poleks enam võimalik saavutada planeeringualal ega ka lähipiirkonnas arhitektuurset ning stiililist tervikut. Pärast detailplaneeringu vastava osa kehtetuks tunnistamist saab vald projekteerimistingimuste väljastamisel vastu võtta kaalutletud otsuse arhitektuurselt sobiva katusekalde määramiseks, mis laieneb kõigile planeeringuala kruntidele.

Vallavolikogu on antud asjas seisukohal, et kuivõrd detailplaneeringuga määratud ehitusõigust ei muudeta ja detailplaneeringu põhieesmärk on üksikelamukvartali rajamine, ei kahjustata eelmainitud arhitektuurse nüansi kehtetuks tunnistamisega kellegi seaduslikke õigusi.

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. Antud otsuse vastuvõtmisel lähtus vallavolikogu planeeringuala kinnisasjade omanike ühisest avaldusest, tunnistada detailplaneeringuga määratud katusekalle 30° – 45° kehtetuks, ning kuivõrd taotluse allkirjastasid kõik planeeringuala elamukruntide omanikud, 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 §-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 8.06.2017 ning keskkonna- ja heakorrakomisjoni 7.06.2017 koosolekute protokollilistest seisukohtadest, Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada kehtetuks Viimsi Vallavalitsuse 17.02.2006 korraldusega nr 83 „*Detailplaneeringu kehtestamine Rohuneeme küla, Uuetalu maaüksuse detailplaneering*“ kehtestatud detailplaneeringu seletuskirja peatüki 2.3 *Arhitektuursed tingimused* neljanda lõigu esimene lause (lk 9): „*Katusekalded võivad olla vahemikus 30° - 45°.*“.
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