

# VIIMSI VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Viimsi

20. juuni 2017 nr 43

Viimsi Vallavolikogu 14.03.2000 otsuse nr 43

„Detailplaneeringu kehtestamine:

AÜ Kalur-2 maa-ala“ kehtetuks tunnistamine

Viimsi Vallavolikogu võttis 14.03.2000 vastu otsuse nr 43: *Detailplaneeringu kehtestamine: AÜ Kalur-2 maa-ala*, millega kehtestas Püüsi külas asuva endise aiandusühistu Kalur-2 detailplaneeringu. Detailplaneeringuga määrati senistele aianduskruntidele ehitusõigus elamute ehitamiseks. Ehitusõiguse määramisel lähtuti peasjalikult planeeringu koostamise hetkel valitsenud väljakujunenud olukorrast ning see põhjustas mitmetel kruntidel suhteliselt ebaloogiliste ja kitsaste hoonestusalade määramise. Osadel kruntidel on kehtiva detailplaneeringu kohaselt lubatud ehitusalune pindala ebamõistlikult väike – näiteks kruntidel Järve tee 12a ja Järve tee 23 on lubatud ehitusalune pindala vastavalt 42 m<sup>2</sup> ja 65 m<sup>2</sup> – ja sellist nõuet pole elamu projekteerimisel kaasaegsetes tingimustes enam kuidagi võimalik täita. Ka on mingil põhjusel hoonete korruste arvu määramisel jäänud detailplaneeringusse segadust tekitav ebatäpsus – detailplaneeringu seletuskirjas on korruste arvuks märgitud 2, kuid põhijoonisel on see 1,5, samas on detailplaneeringu seletuskirja kohaselt elamu suurim lubatud kõrgus 9,0 meetrit.

Ehitusseadustiku § 27 annab küll võimaluse kehtiva detailplaneeringu olemasolul põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kuid seda vaid piiratud tingimustel, mis ei lahenda asja olemuslikke vastuolusid ega rahulda ka tänaste ehitusnormide rakendamist taotleivate isikute õigustatud ootust. Seetõttu kaalus vallavolikogu detailplaneeringu kogu ulatuses kehtetuks tunnistamist, põhjendades seda ennekõike asjaoluga, et detailplaneering on ajas oma määrava rolli minetanud ja pigem takistab üldplaneeringu teemaplaneeringu *Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted*. (edaspidi ka Elamuehituse Teemaplaneering) elluviimist. Elamuehituse Teemaplaneeringu kohaselt on üksikelamukrundi suurim lubatud täisehitus 20 % ja elamu suurim lubatud kõrgus 8,5 meetrit. Mis puudutab aga teemaplaneeringuga sätestatud nõuet, määrata lubatud ehitusala kaugus põhihoonele 7,5 meetri kaugusele krundipiirist, siis seda nõuet edaspidi endise aiandusühistu Kalur-2 planeeringuala kruntidel rakendada ei pea, kuivõrd tegu pole uute kruntidega teemaplaneeringu mõistes. Elamuehituse Teemaplaneering on kättesaadav valla kodulehel: [http://www.viimsivald.ee/public/ww\\_vana/Teemaplan\\_Seletuskiri.pdf](http://www.viimsivald.ee/public/ww_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf) ja AÜ Kalur-2 detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järgselt lähtutakse edaspidises ehitustegevuses teemaplaneeringust, milles sätestatud tingimuste alusel väljastab kohalik omavalitsus vajadusel 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. Antud juhul on lähtunud Järve tee 11 krundi omaniku taotlusest, tunnistada detailplaneering kehtetuks üksnes talle kuuluva krundi ulatuses, kuid vald asus taotluse läbivaatamisel seisukohale, et

detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine suurema planeeringuala kruntidel ükshaaval ei ole kooskõlas hea tava ega ruumilise terviklahenduse teostamise põhimõttega, ning arvestades mitmeid vastuolusid ka kehtiva detailplaneeringu ja Elamuehituse Teemaplaneeringu vahel, on otstarbekas tunnistada detailplaneering kehtetuks kogu ulatuses.

Enne käesoleva otsuse vastuvõtmist esitati eelnõu PlanS § 140 lõike 3 kohaselt kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks sama seaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutele – Terviseametile ja Päästeametile ning endise AÜ Kalur-2 detailplaneeringu alal paiknevate kruntide omanikele. Terviseamet teatas 29.05.2017 kirjaga nr 9.3-1/2789, et neil pole eelnõu kohta vastuväiteid, Päästeamet kirjalikku tagasisidet ei andnud, kuid 29.05.2017 toimunud telefonivestluses Päästeameti esindajaga kinnitati, et amet võtab asja teadmiseks ega esita eelnõule vastuväiteid. Puudutatud isikutele saadeti otsuse eelnõu vallavalitsuse 25.04.2017 kirjaga nr 10-10/1943 ja paluti soovijatel tagasisidet anda hiljemalt 31.05.2017. Kuivõrd puudutatud isikutelt nimetatud tähtpäevaks arvamusi ei laekunud, loetakse eelnõu neile sobivaks. Planeerimisseaduse § 140 lõike 4 kohaselt, kui arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saamisest arvates arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada.

Ülaltoodud põhjendustest ning selgitustest lähtudes ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 3 punktist 1, § 6 lõikest 1, § 22 lõike 1 punktist 33, haldusmenetluse seaduse §-st 64, planeerimisseaduse § 140 lõikest 1, Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 *Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas* § 3 punktist 4, volikogu maa- ja planeerimiskomisjoni 10.01.2017 koosoleku ning keskkonna- ja heakorralduskomisjoni 11.01.2017 koosoleku protokollilistest seisukohtadest, Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada kehtetuks Viimsi Vallavolikogu 14.03.2000 otsus nr 43 „*Detailplaneeringu kehtestamine: AÜ Kalur-2 maa-ala*“.
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.

*/digitaalselt allkirjastatud/*

Mari-Ann Kelam

Vallavolikogu esimees