

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

6. august 2019 nr 454

Pringi külas, kinnistute Rohuneeme tee 56
ja Rohuneeme tee 56a detailplaneeringu
kehtestamine

Käesoleva korraldusega kehtestatava detailplaneeringuga on hõlmatud Pringi külas asuvad elamumaa sihtotstarbega kinnistud Rohuneeme tee 56 (89001:003:6690) ja Rohuneeme tee 56a (89001:003:6700). Planeeringuala suurus on 5 129 m² ja see asub Pringi küla läänerannikul, ligikaudselt 55 meetri kaugusel tavalisest veepiirist väljakujunenud hoonestusega elumupiirkonnas. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala väikeelamute maa juhtotstarbega alal tiheasustuses, kus üksikelamukrundi vähim lubatud suurus vastavalt üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ (Elamuehituse Teemaplaneering – kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32) on 1 200 m². Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

Planeeringuala kruntidele kehtestas Viimsi Vallavalitsus 4.05.1999 korraldusega nr 887 „Viimsi vald, Pringi küla, Rohuneeme tee 56/56a detailplaneeringu“, mida käesoleva korraldusega kehtestatava detailplaneeringuga muudetakse. Varem koostatud detailplaneeringuga moodustati planeeringualale kaks üksikelamukrunti ja määrati kruntide ehitusõigus kummalegi krundile kolme hoone (üks üksikelamu ja kaks abihoonet) ehitamiseks. Elamukrundile, planeeritud suurusega 3 511 m² (tegelik suurus on 3 765 m²), aadressiga Rohuneeme tee 56, oli aga krundi pikaksvenitatud ja ebakorrapärasest kujust tingituna lubatud ehitada kaks üksikelamut, kuivõrd visuaalselt võis lugeda, et tegu on kahe iseseisva elamukrundiga. Seega võis nimetatud krundile detailplaneeringu kohaselt ehitada vaid ühe abihoonet.

Kuivõrd planeeringuala kaks kinnistut kuuluvad täna kolmele erinevale leibkonnale (üks kruntidest on kaasomandis), soovitakse käesoleva detailplaneeringuga esmalt määrata planeeringuala kruntide piirid sellisel, mis vastavad tänaste omandite tegelikule kasutusele looduses, lähtudes omavalitsuse käsutuses olevast planeeringuala kinnistute omanike vahelisest notariaalsest kokkuleppest (*Tallinna notar Margus Veskimäe notaribüroos 29.05.2017 sõlmitud kinnistute täiendav võlaõiguslik piiride muutmise leping, lisakokkulepped ja avaldused eelmärgete muutmiseks, notari ametitegevuse raamatu registri number 3182*), aga ka maakorraldusseaduse § 5 lõike 2 punktis 5 toodud nõetele. Varasema detailplaneeringu kohased krundipiirid lähtusid hoonete osade omanditest ja nende suurustest, mistõttu kulgesid ebaloogiliselt, sealjuures läbi olemasolevate hoonete. Lisaks on vastuoluline ka asjaolu, et varasemas detailplaneeringus planeeringuala keskel asuv elamukrunt, aadressiga Rohuneeme tee 56a, ei piirne avaliku teega, mistõttu oli varasemas detailplaneeringus juurdepääs sellele ette nähtud planeeringualaga põhjast piirneval naaberkinnistul asuvalt killustikkattega teelt, mis on eraomandis. Eratee kasutamiseks tsiviilõiguslikke kokkuleppeid sõlmitud ei ole. Täna olukorras poleks tee ka enam kasutatav, kuivõrd 2009. aastal kehtestati kinnistule, mille

tee paiknes, detailplaneering (*Jaani I ja IV maaüksustele detailplaneering*), millega nimetatud juurdepääs likvideeriti ja mis liideti planeeritud elamukrundi koosseisu.

Kruntide piiride muutmisega kaasnevalt muutub ka kruntide ehitusõigus, mis viiakse käesoleva detailplaneeringuga vastavusse Elamuehituse Teemaplaneeringu nõuetega. Teemaplaneeringu kohaselt on üksikelamukrundi suurim lubatud täisehitus 20 % krundi pindalast ning põhihoone (üksikelamu) suurim lubatud kõrgus 8,5 meetrit. Seni kehtiva detailplaneeringuga oli määratud mõlema krundi täisehituseks 25 %, samas kui kruntide ehitusõiguse tabelis toodud ehitisealuse pinna arvnäitaja oli 230 m² ja 740 m², mis kummalgi juhul ei moodusta mitte 25%, vaid on vastavalt 17 % ja 21 %. Järelikult pole seni kehtiv detailplaneering selles sisalduvate mitmete vastuolude tõttu asjakohane ega elluviidav, mistõttu vajab täpsustamist ja kaasajastamist.

Planeeringuala on tänaseks hoonestatud, detailplaneeringu algatamise hetkel paiknes kinnistul kaks üksikelamut, käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal alustati 21.06.2018 väljastatud ehitusloa alusel ehitustegevust üksikelamu püstitamiseks ka planeeringuala lääneosas asuval kinnistu osal (pos 1). Tänapäevaks on üksikelamu põhimahus valmis ehitatud, kasutusluba ei ole veel välja antud.

Detailplaneeringuga on moodustatud kolm üksikelamukrunti, suurustega 1 549 m² (pos 1), 1 462 m² (pos 2) ja 2 121 m² (pos 3) ja määratud kruntide ehitusõigus ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks, pindalalt suurimale krundile (pos 3) on lubatud kolme abihoone ehitamine. Kuivõrd detailplaneering on üldplaneeringu kohane, tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada Elamuehituse Teemaplaneeringu nõudeid. Nagu eelpool viidatud, on üksikelamukrundi vähim lubatud suurus 1 200 m², suurim lubatud täisehitus 20 % ja põhihoone suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist 8,5 meetrit. Detailplaneering vastab eelnimetatud nõuetele. Mahasõidud elamukruntidele on planeeritud kruntidega lõunast piirnevalt Tammesalu teelt, kuivõrd krundipiirid on ümber planeeritud selliselt, et kõik elamukrundid piirnevad nüüd avaliku teega.

Arvestades, et detailplaneering vastab liigilt üldisematele planeeringutele, teostab menetlustoiminguid Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punkti 2 kohaselt vallavalitsus. Detailplaneering algatati Viimsi Vallavalitsuse 1.08.2017 korraldusega nr 514 detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku Magnus Lepasalu 11.05.2017 esitatud avalduse alusel (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/2226), avalduse digiallkirjastasid hiljem kõik kinnisasjade omanikud: Margus Lepasalu 9.06.2017, Virpi Lepasalu 18.06.2017, Priit Oja 12.06.2017 ja Sergey Perov 13.06.2017. Detailplaneeringu algatamise korraldusest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (18.08.2017) ja „Harju Elu“ (18.08.2017), puudutatud isikutele edastati teave vallavalitsuse 14.08.2017 kirjaga nr 10-10/3855. Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasjade omanikega ning tehnoorkude valdajatega ja kooskõlastati vastavalt lähteseisukohtadele Põhja-Eesti Päästkeskusega ja Maanteeametiga. Detailplaneeringule andsid kirjaliku nõusoleku kõik planeeringuala kinnisasjade omanikud: Priit Oja 7.06.2018, Magnus Lepasalu 8.06.2018, Sergey Perov 8.06.2018 ja Virpi Lepasalu 10.06.2018.

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 25.09.2018 korraldusega nr 544, misjärel korraldati vallamajas perioodil 29.10.2018 – 12.11.2018 avalik väljapanek. Avalikkust väljapanekust informeeriti avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (12.10.2018) ja „Harju Elu“ (12.10.2018), puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse

12.10.2018 kirjaga nr 10-10/5614. Detailplaneering oli avalikkusele tutvumiseks kättesaadav vallamajas, aga ka valla kodulehel:

(<https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud/vastuvoetud-ja-avalikul-valjapanekul>).

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitas üks planeeringuala kinnisasjade omanikest Sergey Perov kirjaliku avalduse (registreeritud valla dokumendiregistris 29.10.2018 numbriga 10-10/5858), milles tegi ettepaneku muudatuse sisseviimiseks menetletavasse detailplaneeringusse selliselt, et planeeritava krundi pos 1 ehitisealune pind oleks detailplaneeringus määratud 310 m² asemel 356 m², viidates vajadusele viia detailplaneering vastavusse Ehitisregistri andmetega. Ehitisregistri vastava kande aluseks oli 21.06.2018 väljastatud ehitusloa saanud ehitusprojekti arvutusandmed. Ehitisealune pind 356 m² aga ei vastaks Elamuehituse Teemaplaneeringu nõuetele, kuivõrd 1 549 m² suuruse üksikelamukrundi suurim lubatud täisehitus tohib olla kuni 20 % ja kõnealuse krundi suurust arvestades saab see olla maksimaalselt 310 m², nagu kõigi kinnistuomanike, s.h Sergey Perovi enda poolt allkirjastatud ja avalikule väljapanekule esitatud detailplaneeringu lahenduses ka kajastatud on. Siinkohal tuleb rõhutada, et detailplaneeringut menetletakse üldplaneeringu kohasena ning praegusel juhul ei saa sellega teha ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks. Samas ei saa lugeda ka Ehitisregistri kannet ehitisealuse pinna 356 m² suhtes ainuõigeks, kuivõrd ehitusseadustiku § 3 lõike 5 alusel vastu võetud Majandus- ja taristuministri 5.06.2015 määruse nr 57 § 19 lõike 6 punkti 9 kohaselt ei võeta hoone maapealse osa aluse pinna leidmisel arvesse kuni ühe meetri laiuse katuseräästa pinda, mida Ehitisregister antud elamu puhul kajastab. Seega tuleks Ehitisregistri kanne viia vastavusse viidatud määrusega ning sel juhul ei esineks detailplaneeringus ja ehitusprojekti ehitisealuse pinna kajastamisel ka enam vastuolu ning kaoks ühtlasi vajadus suurendada nimetatud põhjusel detailplaneeringu ehitusõiguse näitajat, mis oleks ka vastuolus kehtiva üldplaneeringuga. Seda olukorda selgitati hr Perovile tema korduvat vastuvõttudel keskkonna- ja planeerimisosakonnas ning ehitus- ja kommunaalosakonnas, muudatust Ehitisregistri kandesse pole seni tehtud.

01.02.2019 esitas hr Perov vallavalitsusele kirjaliku avalduse detailplaneeringu menetluse lõpetamiseks (registreeritud valla dokumendiregistris sama kuupäeval numbriga 10-10/551), põhjendades seda tema ja ta naabrite Magnus Lepasalu ja Virpi Lepasalu vahel sõlmitud kokkuleppe ja notari poolt tõestatud lepingu mittetäitmisega. Kuivõrd nimetatud episoodi puhul (s.t lepingu mittetäitmine) on tegu eraõigusliku vaidlusega, on vallavalitsus seisukohal, et võimalikud lahkelid, mis naabrite vahelistes suhetes võivad ette tulla, ei ole omavalitsuse lahendatavad ka käimasoleva planeeringumenetluse raames ning on põhjendusena asjassepuutumatu. Samas on hr Perov avaldanud valla ehitisosakonna ametnikele, et soovib krundile püstitada üle 40 m² suuruse abihoone/külalistemaja ning selle püstitamisel lähtuda seni kehtivast vastuolusid sisaldavast varasemast detailplaneeringust. Vallavalitsus on antud asjas seisukohal, et kuivõrd varem koostatud detailplaneering kehtestati enam kui 20 aastat tagasi ega ole selles sisalduvate vastuolude ning mitmeti tõlgendatavuse tõttu üheselt arusaadav, ja kuivõrd krundipiiride muutmise tõttu on koostamisel ja menetlemisel juba ka uus detailplaneering, mis lähtub isikute vahel sõlmitud notariaalsest kokkuleppest, siis ei saa ehitustegevus uutel kruntidel enam lähtuda kaasajastatud norme ignoreerivast 20 aasta vanusest detailplaneeringust. Kui muutuvad kruntide piirid ja kuju, on vältimatu, et sel juhul muutuvad ka uute kruntide ehitusõigused. Viimsi vallas on alates 2005. aasta septembrist olnud elamuehitust suunava praktika alusdokumendiks Elamuehituse Teemaplaneering, mida on järgitud pea 14 aastat ja kohaldatud kõikidele elamukruntidele

ehitusõiguse määramisel. Antud juhtumil ei esine ülekaalukat avalikku huvi, mis põhjendaks Elamuehituse Teemaplaneeringu nõuetest kõrvalekaldumist, et isik saaks oma krundile ehitada rohkem kui kehtiv üldplaneering võimaldab. Seetõttu ei saa detailplaneeringut menetleda ka üldplaneeringut muutvana. Lisaks on muude asjaolude kõrval vajalik arvesse võtta krundi merepoolset asendit ja hea planeerimistava arvestab muuhulgas merega piirnevate kruntide hoonestamisel ka merest kaugemale jäävate kinnistute omanike põhjendatud huve kaugvaadete tagamisel. Detailplaneeringu lahendus peab tasakaalustatult arvestama kõigi planeeringuala kinnistute ja sellega vahetult piirnevate naaberkinnistute omanike huve ja ootust võrdsele kohtlemisele ning omavalitsus ei saa eelistada siinjuures ühe isiku subjektiivseid huve teiste isikute põhjendatud huvidele. Antud juhul asub vallavalitsus seisukohale, et avalikule väljapanekule esitatud ja käesoleva korraldusega kehtestatav detailplaneering vastab kehtivatele üldplaneeringutele, seadustele ja muudele normidele, on ruumiliselt sobiv ja proportsionaalne ning arvestab tasakaalustatult detailplaneeringust mõjutatud isikute seadusest tulenevaid õigusi. Kõikidele kruntidele on määratud ehitusõigus liigilt üldisematest planeeringutest tulenevate nõuete alusel ja detailplaneering võimaldab kõikidele kruntidele ehitada ühe põhihoone ja kuni kaks abihoonet (pos 3, mille pindala on suurem, on lubatud kolm abihoonet), lubades hoonestuse alla hõivata 20 % krundi pindalast. Olukorras, kus üks detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikutest on menetluse käigus muutnud oma varasemaid seisukohti ning soovib planeeringu lahendusele antud nõusolekust loobuda ja menetlust lõpetada, on kohalik omavalitsus pädev otsustama detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise üle. Vallavalitsuse hinnangul ei esine hr Perovi avalduses sedavõrd kaalukaid argumente, mis põhjendaksid planeeringulahenduse muutmist üldplaneeringule mittevastavaks ega ka käimasoleva menetluse lõpetamist, ja kuivõrd kohaliku omavalitsuse üks kohustusi on tasakaalustatud ruumilise arengu suunamine ja ehitamise aluseks vajaliku planeeringu olemasolu tagamine, peab vallavalitsus igati põhjendatuks käesoleva detailplaneeringu kehtestamist. Ka teised menetlusosalised (kruntide pos 2 ja pos 3 omanikud) on teinud ettepaneku detailplaneeringu menetlusega jätkamiseks (Virpi Lepasalu ja Magnus Lepasalu 28.11.2018 kiri, registreeritud valla dokumendiregistris 30.11.2018 numbriga 10-10/6507 ja samade isikute 4.02.2019 kiri, registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/573) ning Priit Oja 4.03.2019 Anne Siitanile edastatud e-kiri.

Kuivõrd detailplaneeringu kohta avalikul väljapanekul teisi arvamusi ei esitatud ja ainsa kirjaliku ettepaneku esitas isik, kes on detailplaneeringu algatamist ise soovinud ja selle lahendusega 13.06.2017 nõustunud, ja kuivõrd küsimus seisneb peamiselt selles, kas menetlus lõpetada või mitte, pole vallavalitsuse hinnangul avaliku arutelu korraldamine ega ka järelevalvemenetluse läbiviimine antud asjas detailplaneeringu kehtestamise üle otsustamiseks vajalik. Detailplaneering arvestab kehtiva õigusega ja üldplaneeringutega, kõiki planeeringuala kinnisasjade omanikke on koheldud võrdselt, planeeringu koostamisel on arvestatud planeerimisseadusega detailplaneeringu menetlusele sätestatud nõudeid ja kuivõrd kohaliku omavalitsuse ülesanne on tagada kehtivatele normidele vastava planeeringu olemasolu, puudub antud juhul põhjendatud alus detailplaneeringu menetluse lõpetamiseks. Seni planeeringualal kehtinud detailplaneering on vananenud, sisaldab hulgaliselt vastuolusid ega ole kooskõlas kehtivate normide ja planeeringuala kruntide piiride ning kujuga, mistõttu ei saa seda ehitamise alusena enam arvestada. Vallavalitsuse kohus on kinni pidada volikogu poolt heakskiidetud ja kehtestatud normidest, mis on ehitustegevuse reguleerimiseks üldplaneeringu tasandil kokku lepitud, kohaldades neid võrdselt kõigile. Antud asjas puudub ülekaalukas avalik huvi liigilt

üldisema planeeringu muutmiseks detailplaneeringuga, et isik võiks krundile ehitada lubatust suurema maja või enam hooneid.

Vallavalitsus edastas 26.06.2019 e-kirjaga detailplaneeringu kehtestamise eelnõu osapooltele tutvumiseks ja arvamuse andmiseks ning paluti nimetatud isikutel anda soovi korral tagasiside hiljemalt 20. juuliks 2019. Priit Oja 27.06.2019 e-kirjas ning Magnus Lepasalu ja Virpi Lepasalu 30.06.2019 e-kirjas teatasid, et nõustuvad eelnõus esitatuga ning toetavad detailplaneeringu kehtestamist. Hr Perov tagasisidet ei andnud.

Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktide 2 ja 3 alusel otsustab detailplaneeringu kehtestamise vallavalitsus, kui detailplaneering on üldplaneeringuga vastavuses. Detailplaneeringu menetlust kajastavad dokumendid on köidetud detailplaneeringusse ja need säilitatakse vallavalitsuse arhiivis, aadressil Nelgi tee 1, Viimsi alevik.

Ülaltoodud asjaoludest ja kaalutlustest lähtudes ning juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 139 lõikest 1 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016. a määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktide 2 ja 3 ning arvestades, et detailplaneering vastab seadustele ja muudele õigusaktidele ning valla ruumilise arengu eesmärkidele:

1. Kehtestada Viimsi vallas, Pringi külas, kinnistute Rohuneeme tee 56 ja Rohuneeme tee 56a detailplaneering (OÜ Arhitektibüroo Orub töö nr 503, põhijoonise väljatrükk: 4.06.2018). Detailplaneeringuga moodustatakse kolm üksikelamukrunti, suurustega 1 549 m² (pos 1), 1 462 m² (pos 2) ja 2 121 m² (pos 3) ning määratakse krundi ehitusõigus ühe põhihoone (üksikelamu) ja olenevalt krundi suurusest kahe kuni kolme abihoone püstitamiseks. Suurim lubatud ehitisealune pind on 310 m² (pos 1), 290 m² (pos 2) ja 420 m² (pos 3). Põhihoonete suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist on 8,5 meetrit, abihoonetel 5,0 meetrit.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
3. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/ allkirjastatud digitaalselt/

Laine Randjärv
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Helen Rives
vallasekretär