

## Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise teade

Avaldamise algus: 27.06.2017

Avaldamise lõpp: tähtajatu

Viimsi Vallavalitsus avaldab teadaande [planeerimisseaduse \(PlanS\) § 140 lõike 5 ja 139 lõike 3](#) alusel.

Viimsi Vallavalitsus teatab Viimsi Vallavolikogu poolt 20.06.2017 vastuvõetud otsusest nr 41 - "Viimsi Vallavolikogu 14.05.2002 otsusega nr 86: „Detailplaneeringu kehtestamine: Allika 2 maaüksusel I“ kehtestatud detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine, krundi pos nr 18 osas".

Viimsi Vallavolikogu 14.05.2002 otsusega nr 86 kehtestati Pärnamäe külas Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldav Allika-2 maaüksuse detailplaneering (maaüksuse I osas), millega muudeti üldplaneeringu kohane maatulundusmaa väikeelamute maaks, jagati maa-ala elamukruntideks ning määrati krundi ehitusõigus üksikelamute ehitamiseks. Planeeringualasse jääb ka kinnistu, aadressiga Suur-Kaare tee 71 (edaspidi Kinnistu), mis detailplaneeringu põhijoonise kohaselt on krunt pos nr 18. Detailplaneeringuga määrati elamute suurim lubatud ehitusalune pindala, mis kõikidel kruntidel on 15%, hoonete korruselisus aga on krunditi erinev – Pärnamäe tee äärsetel elamukruntidel, kus paikneb ka Kinnistu, on lubatud ehitada kolm (3) korrust, maapinna langevat reljeefi järgides korruselisus edela suunas väheneb ning suurim lubatud korruste arv on seal vaid poolteist (1,5). Detailplaneeringuga määrati hoonete põhilised arhitektuursed nõuded ja muuhulgas ka katuse kaldenurk, mis seletuskirja peatüki 2.3 Olulisemad arhitektuurinõuded kohaselt on 30 – 40 kraadi. Enamus planeeringuala kruntidest on tänaseks hoonestatud, kahekümnest krundist kolm on hoonestamata, nende hulgas ka Kinnistu.

Hoonestatud elamukruntidele, mis paiknevad Kinnistuga samas tänavaruumis ja asuvad samal pool teed on püstitatud kahekorruselised lamekatusega elamud, kuigi detailplaneeringu kohased arhitektuursed tingimused nõudsid sellele alale kaldkatusega hoonete ehitamist (vt seletuskirja peatükk 2.3). Ehitatud keskkonna hoonestusstiiliga sobituvat arhitektoonikat soovib oma elamu projekteerimisel järgida ka Kinnistu omanik, kes esitas ehitusametile taotluse vastavate projekteerimistingimuste saamiseks. Amet andis keelduva vastuse, sest ehitusseadustiku § 27 lõike 3 kohaselt pole lubatud väljastada projekteerimistingimusi üldplaneeringut muutva detailplaneeringu täiendamiseks, mistõttu esitas Kinnistu omaniku OÜ Jaager esindaja Ilmar Tamme 20.04.2017 avalduse (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/1885) Allika-2 maaüksuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks detailplaneeringu kohasel krundil pos nr 18 (aadressiga Suur-Kaare tee 71).

Vallavolikogu on taotluse suhtes seisukohal, et kuivõrd Kinnistut ümbritsev maa-ala on ühtses arhitektuurses võtmes juba valdavas osas hoonestatud ja tänane õigusruum ei võimalda projekteerimistingimustega täpsustada üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldavat detailplaneeringut, tuleb ühtse arhitektuurse keskkonna kindlustamise huvides ning haldusmenetluse eesmärgipäraseks ja efektiivseks läbiviimiseks rakendada antud olukorras ainsa seadusliku võimalusena planeerimisseaduse kohast meetet ning tunnistada detailplaneeringu vastav osa kehtetuks. Planeerimisseaduse § 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. Otsuse vastuvõtmisel lähtub vallavolikogu eelkõige Allika 2 maaüksuse planeeringuala krundi pos nr 18 (Suur-Kaare tee 71) omaniku avaldusest ja asjaolust, et detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine võimaldab väljastada projekteerimistingimused, mis annavad õigusliku aluse projekteerida Kinnistule naaberkruntide elamutega arhitektuurselt sobituva, kuid kehtiva detailplaneeringu nõuetega vastuolus oleva elamu. Laiem eesmärk on tagada piirkonna arhitektuurne ansambiline tervik.

Kuivõrd detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine puudutab üksnes taotluse esitanud isikule kuuluvat krunti ning otsusel on piirkonna arhitektuurse tasakaalu ja ruumi esteetika seisukohalt positiivne mõju, ja arvestades, et ka naaberkruntidel on ehitusõigus tänaseks realiseeritud, puudub 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.

#### **Dokumendid**

- [Viimsi Vallavolikogu 20.06.2017 otsus nr 41 "Viimsi Vallavolikogu 14.05.2002 otsusega nr 86: „Detailplaneeringu kehtestamine: Allika 2 maaüksusel I“ kehtestatud detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine, krundi pos nr 18 osas"](#)

Viimsi Vallavalitsus

Viimsi, HARJUMAA, Nelgi tee 1

Telefon: 6028800

E-post: INFO@VIIMSIVV.EE

Teadanda number 1155219