

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 20.06.2017 otsusega nr 40 - Viimsi Vallavalitsuse 17.02.2006 korraldusega nr 83: „Detailplaneeringu kehtestamine Rohuneeme küla, Uuetalu maaüksuse detailplaneering“ kehtestatud detailplaneeringu - osalisest kehtetuks tunnistamisest.

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 arhitektuuristiilis elamud. Kuivõrd kõik planeeringuala krundid on seni hoonestamata ning taotletav katusekalde vahemik 0° kuni 20° vastab ka lähipiirkonna väljakujunenud hoonestusstiilile, võimaldab katusekalde muutmine luua naaberladele rajatud uushoonestusega arvestava arhitektuurse terviku.

Eelnimetatud volikogu otsusega tunnistatakse 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°.“.

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 stiilist 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.

Detailplaneeringu terviklahenduse elluviimine on pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist tagatud.

Dokumendid

- [Viimsi Vallavolikogu 20.06.2017 otsus nr 40 "Viimsi Vallavalitsuse 17.02.2006 korraldusega nr 83: „Detailplaneeringu kehtestamine Rohuneeme küla, Uuetalu maaüksuse detailplaneering“ kehtestatud detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine"](#)

Viimsi Vallavalitsus

Viimsi, HARJUMAA, Nelgi tee 1

Telefon: 6028800

E-post: INFO@VIIMSIVV.EE

Teadaande number 1155207