

Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise teade

Avaldamise algus: 25.09.2017

Avaldamise lõpp: tähtajatu

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

Viimsi Vallavalitsus teatab Viimsi Vallavolikogu poolt 19.09.2017 vastuvõetud otsusest nr 62 "Viimsi Vallavolikogu 12.03.2002 otsusega nr 54: „Detailplaneeringu kehtestamine: maaüksus Aadu I“ kehtestatud detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine detailplaneeringu kohasel krundil nr 68, aadressiga Jugapuu tee 10".

Viimsi Vallavolikogu 12.03.2002 otsusega nr 54 kehtestati Randvere külas Viimsi valla mandriosa üldplaneeringut muutev Aadu I maaüksuse detailplaneering, millega moodustati 86 üksikelamukrunti, sealhulgas krunt pos nr 68, tänase aadressiga Jugapuu tee 10 (edaspidi Krunt). Detailplaneeringu kohased maakorraldustoimingud on tänaseks ellu viidud, kõik krundid on võõrandatud ja ülekaalukas osa neist ka hoonestatud. Tegu on väljakujunenud elurajooniga, kus aastate jooksul on kruntidele ehitatud erineva arhitektuurse välisilmega hoonestust, sealhulgas varieeruvad Krundi naabruses asuvate elamute katusekalded 0 kraadist 10 kraadini.

Detailplaneeringuga määrati kruntide ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused, lähtudes soovist luua planeeringualal tasakaalustatud arhitektuurne keskkond. Detailplaneeringu seletuskirja peatüki 3. Krundijaotus ja hoonestus alalõigus 3.3.1 on hoonete katuste lubatavate kallete vahemik määratud 15 kuni 30 kraadi, kuid paljudel kruntidel on hooned rajatud lamekatusega või siis kaldega kuni 10 kraadi. Seega pole planeeringuala kõikidel kruntidel kinni peetud detailplaneeringuga määratud arhitektuursest tingimusest. Arvestades aga, et nimetatud nõuet pole järgitud Krundiga piirneval ulatuslikumal alal, on praktikas kujunenud kõnealuses piirkonnas uus olukord, mis defineerib tänase arhitektuurse keskkonna ning seetõttu ei ole enam detailplaneeringuga määratud katusekalde tingimus asjakohane.

24.04.2017 esitasid Krundi omanikud K.Kokk ja K.Tearu taotluse (registreeritud valla dokumendiregistris 27.04.2017 numbriga 10-10/1995) detailplaneeringuga määratud katusekalde muutmiseks selliselt, et Krundile oleks võimalik ehitada naabruskonna hoonetega sarnases arhitektuurses stiilis elamu. Taotluse rahuldamine aga eeldaks detailplaneeringu vastava osa kehtetuks tunnistamist, kuivõrd ehitusseadustiku § 27 lõike 3 kohaselt ei või anda projekteerimistingimusi üldplaneeringut muutva detailplaneeringu täiendamiseks. Antud asjas on vallavolikogu seisukohal, et kuivõrd detailplaneeringuga määratud katusekaldeid on varasemalt muudetud ja detailplaneeringu põhieesmärgiks on arhitektuurselt tervikliku elamukvartali rajamine, on eelpool nimetatud katusekalde vahemiku kehtetuks tunnistamine Krundi suhtes mõistlik ning eelmainitud arhitektuurse nüansi kehtetuks tunnistamisega ei kahjustata kellegi seaduslikke õigusi. Otsuse vastuvõtmine pigem võimaldab hoone projekteerimisel paremini arvestada väljakujunenud olukorda ning sellest lähtuda, et tagada kvartali ühtne arhitektuurne ilme.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 140 lõike 1 kohaselt võib detailplaneeringu või selle osa 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. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt peab PlanS § 140 lõike 2 kohaselt olema tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine. Otsuse vastuvõtmisel lähtub vallavolikogu Krundi omanike avaldusest, tunnistada ülaltoodud põhjustel Krundil (detailplaneeringu positsioon nr 68, aadressiga Jugapuu tee 10) detailplaneeringuga määratud katusekalde vahemik 15 – 30 kraadi (detailplaneeringu seletuskirja peatükis 3.3.1) kehtetuks, arvestades sealjuures asjaolu, et detailplaneeringu kohane ehitusõigus jääb kehtima ja detailplaneeringu terviklahenduse elluviimine on pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist tagatud.

Dokumendid

- [Viimsi Vallavolikogu 12.03.2002 otsusega nr 54: „Detailplaneeringu kehtestamine: maaüksus Aadu I“ kehtestatud detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine detailplaneeringu kohasel krundil nr 68.](#)

[aadressiga Jugapuu tee 10](#)

Viimsi Vallavalitsus

Viimsi, HARJUMAA, Nelgi tee 1

Telefon: 6028800

E-post: INFO@VIIMSIVV.EE

Teadande number 1196054