

Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise teade

Avaldamise algus: 18.05.2018

Avaldamise lõpp: tähtajatu

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

Viimsi Vallavalitsus teatab Viimsi Vallavolikogu 15.05.2018 otsusest nr 40, millega on tunnistatud kehtetuks Viimsi Vallavolikogu 13.06.2000 otsusega nr 135 „Detailplaneeringu kehtestamine: Viimsi Vabaõhumuuseumi maa-ala ja Kingu maaüksus“ kehtestatud detailplaneering osaliselt, detailplaneeringu kohasel krundil pos nr 2 (katastritunnusega 89001:003:6280 – edaspidi „Muuseumi Kinnistu“).

„Muuseumi Kinnistu“ kuulub Viimsi valla tütarettvõttele OÜ Viimsi Haldus ning krundile on seatud 30. aastaks hoonestusõigus Sihtasutus Rannarahva Muuseumid kasuks, tähtajaga 20.03.2039. Sihtasutus, SA „Rannarahva Muuseum“ juhatuse liikme Janek Šafranovski isikus, on arendustegevuse eesmärgil avaldanud soovi (J.Šafranovski 12.04.2018 e-kiri, registreeritud valla dokumendiregistris 3.05.2018 numbriga 10-10/2493) püstitada „Muuseumi Kinnistule“ muuseumi teenindushoone koos ekspositsiooni-, toitlustus-, teenindus- ja seminariruumiga, kuid hoone ehitusalune pindala on eeldatavalt suurem kui kehtiv detailplaneering võimaldab ning ka soovitatv asukoht erineb kehtiva detailplaneeringuga määratud. Lisaks tuleb „Muuseumi Kinnistule“ ümber paigutada naaberkinnistul Mere tee 4 asuva ajaloolise Viimsi koolimaja osa, mida soovitakse edaspidi eksponeerida kavandatava teenindushoone mahus. Seega on kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigus saanud piiravaks asjaoluks, et eelkirjeldatud arendustegevust ellu viia, mistõttu on antud juhtumil parimaks võimalikuks lahenduseks detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 1 kohaselt võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul ja teatud tingimustel anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks ka projekteerimistingimusi, kuid sama seaduse § 27 lõike 4 punktis 2 on sätestatud, et hoonestusala tingimused, sealhulgas hoonestusala suurendamine, vähendamine, keeramine või nihutamine, ei või ületada enam kui 10 protsenti esialgsest lahendusest. Lisaks on kavandatava teenindushoone püstitamiseks ajaloolise koolihoone mahus tarvis oluliselt suurendada detailplaneeringuga määratud ehitusalust pindala, mida pole detailplaneeringu kehtivuse korral võimalik projekteerimistingimustega määrata. Kuivõrd ajalooline Viimsi koolimaja osa paikneb elamumaa sihtotstarbega erakinnistul, mille omanik soovib oma krundi sihtotstarbelise kasutamise eesmärgil hoonest võimalikult ruttu vabaneda, on antud juhul kõige efektiivsemaks võimaluseks uue ehitusõiguse määramisel ja koolihoone ümberpaigutamisel „Muuseumi Kinnistule“ vastavate projekteerimistingimuste väljastamine. See tingib vajaduse tunnistada detailplaneering osaliselt kehtetuks.

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. Otsuse vastuvõtmisel lähtub vallavolikogu „Muuseumi Kinnistu“ omaniku põhjendatud avaldusest ja selles antud selgitustest ning asjaolust, et ajaloolise koolihoone säilitamise ja edaspidise eksponeerimise seisukohalt annab detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine kõige eesmärgipärasema ja kiirema lahenduse ning võimaldab vältida ajaloolise hoone osadeks võtmist ja määramata ajaks ladustamist ning seeläbi ka üleliigseid kulutusi. Ühtlasi on „Muuseumi Kinnistu“ omanik selgitanud, et Viimsi Vabaõhumuuseumil on väga aktuaalne probleem seoses kaasaegsete tugiruumide puudumisega eeskätt külaliste vastuvõtuks, ja sellest tulenevalt on vajalik suurendada kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusalust pindala, et kavandatav teenindushoone suurus vastaks omaaegse koolimaja mahule ja muuhulgas ka kujule. Hoone asetus peaks aga olema võimalikult lähedal Kingu talu õuele, mis on külaliste saabumise ja vastuvõtu suund, kuid see asukoht ei vasta samuti kehtivale detailplaneeringule.

PlanS § 140 lõike 2 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus, s.h tehnovõrgud, on tänaseks valdavalt ellu viidud, mistõttu ei avalda detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine kahjustavat mõju planeeringualal asuvale teisele krundile ega sellel paiknevatele ehitistele (detailplaneeringus pos nr 1), ei muuda krundi ehitusõigust ega selle edasist kasutamist. Seetõttu puudub ka 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, detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine võimaldab väljastada projekteerimistingimused, mis annavad õigusliku aluse projekteerida „Muuseumi Kinnistule“ muuseumi tegevuseks vajaliku hoonete kompleksi, s.h eksponeerida ajaloolist koolihoone osa.

Dokumendid

- [Viimsi Vallavolikogu 15.05.2018 otsus nr 40 - "Viimsi Vallavolikogu 13.06.2000 otsusega nr 135: „Detailplaneeringu kehtestamine: Viimsi Vabaõhumuuseumi maa-ala ja Kingu maaüksus“ osaline kehtetuks tunnistamine, krundil pos nr 2"](#)

Viimsi Vallavalitsus
Viimsi, HARJUMAA, Nelgi tee 1
Telefon: 6028800
E-post: INFO@VIIMSIVV.EE

Teadanda number 1295066