

OTSUS

Viimsi

12. november 2024 nr 76

Pringi küla, Rohuneeme tee 53 / Kingu
maaüksuse detailplaneeringu menetluse
lõpetamine

1. juulil 2015 kehtima hakanud planeerimisseaduse § 139 lõige 2 sätestab, et detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates. Planeerimisseaduse eelnõu juurde koostatud seletuskiri märgib kolme aastase tähtaja sätestamise kohta järgmist: „Nimetatud aja möödudes peab kohalik omavalitsus tegema detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsuse. Tähtaja kehtestamine aitab tagada, et detailplaneeringute koostamine toimuks mõistliku aja jooksul ega jääks venima.“

Viimsi Vallavalitsus on üle vaadanud pooleriolevaid detailplaneeringute menetlusi ja analüüsinud iga üksiku planeerimismenetluse juhtumit eraldiseisvalt. Põhjendatud juhtudel soovib Viimsi Vallavalitsus detailplaneeringu koostamise lõpetada.

I Asjaolud ja menetluskäik

Pringi küla, Rohuneeme tee 53 / Kingu maaüksuse detailplaneering algatati Viimsi Vallavalitsuse 28.09.2007 korraldusega nr 639. Viimsi Vallavalitsus ei ole sõlminud huvitatud isikuga lepingut detailplaneeringu koostamise kohta.

Planeeritav ala asub Pringi külas, praeguse aadressiga Rohuneeme tee 53 katastriüksusel (89001:003:3720, ärimaa 100%, 1978 m²). Detailplaneeringu eesmärk oli tingimuste väljaselgitamine krundi ehitusõigusega määratud hoonete ehitusaluse pindala suurendamiseks, restorani väliterrassi ehitamiseks. Planeering algatati üldplaneeringu kohasena.

Katastriüksusel Rohuneeme tee 53 kehtib Viimsi vabaõhumuuseumi maa-ala ja Kingu maaüksuse detailplaneering, kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.06.2000 otsusega nr 135.

Rohuneeme tee 53 katastriüksus on merepiiriga ala, millest tulenevalt ulatuvad planeeringualale ranna piiranguvöönd (200 m), ranna ehituskeeluvöönd (50 m), veekaitsevöönd (20 m) ja kallasrada (10 m). Lisaks ulatub planeeringualale Rohuneeme tee 53a katastriüksusel paikneva puurkaevu sanitaarkaitseala.

Ehitisregistri (EHR) kohaselt paikneb katastriüksusel Rohuneeme tee 53 toitlustusettevõtte (restoran), mille esmase kasutuselevõtu aasta on 2001 ning muu nimetamata rajatis (suev köök), mille esmase kasutuselevõtu aasta on 2018. Lisaks on EHR andmetel 17.05.2006 väljastatud ehitisluba kaldakindlustuse ja vaateplatoo rajamiseks, kuid ehitise seisund on märgitud

„kavandatav“. Maa-ameti ortofoto kohaselt paikneb katastriüksusel umbes 120 m² pindalaga katusealune, kaldakindlustus ning sillutatud vaateplatoo.

Detailplaneering koostati ja kooskõlastati Tallinna Tervisekaitsetalitusega, Põhja-Eesti Päästkeskusega ja Põhja Regionaalse Maanteeametiga.

Detailplaneeringuga kavandatu paikneb ranna ehituskeeluvööndis ning detailplaneeringu lahendusega tehti ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Kuna ehituskeelu vööndi piir on kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga, siis ehituskeelu vööndi vähendamise ettepanek on sisult üldplaneeringu muutmine, mis tingis selle, et detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavolikogu poolt (Viimsi Vallavolikogu 08.12.2009 otsus nr 116). Vallavolikogu otsuse kohaselt suurendatakse vastuvõetud detailplaneeringus krundi ehitusõigusega kavandatud hoonete ehitusalust pindala ja määratakse ehitusõigus restorani välisterrassi ehitamiseks 14 m kaugusele tavalisest veepiirist. Vastuvõtmise järgselt saab vastavalt looduskaitseaduse §-le 40 esitada detailplaneeringu ehituskeeluvööndi vähendamiseks Keskkonnaametile. Otsuse kohaselt plaaniti detailplaneering avalikule väljapanekule suunata pärast ehituskeeluvööndi vähendamise nõusoleku saamist.

Viimsi Vallavalitsus esitas detailplaneeringu materjalid 11.01.2010 kirjaga nr 10-7/81 Keskkonnaametile koos ehituskeeluvööndi vähendamise taotlusega.

Keskkonnaamet teatas 17.02.2010 kirjaga nr 14-9/5544-2 (registreeritud valla dokumendihaldussüsteemis nr 10-7/81-1), et on tutvunud detailplaneeringu materjalide ja Viimsi Vallavalitsuse poolsete põhjendustega ehituskeeluvööndi vähendamise taotlusega. Keskkonnaamet toob välja, et planeeringuga kavandatav varjualune on kinnistule rajatud juba mitu aastat tagasi ja planeeringuga kavandatakse ehitise seadustamist. Seetõttu ei ole kirja kohaselt Keskkonnaametil võimalik esitatud ehituskeeluvööndi vähendamise taotlust rahuldada, kuna planeerimislahendus on vastuolus seadusandlusega ja puudub vajadus taotluse üle otsustamiseks asuda sisuliselt kaaluma planeeringuga kavandatu vastavust ranna kaitse eesmärkidele. Lisaks informeeriti, et õigusliku aluseta ehitise rajamisest ehituskeeluvööndisse ja veekaitsevööndisse on teavitatud Keskkonnainspektsiooni.

Detailplaneeringu menetlus jäi pooleli pärast Keskkonnaametilt vastuskirja saamist aastal 2010.

II Huvitatud isiku seisukohad

Käesoleva haldusakti eelnõu edastati 26.09.2024 (registreeritud valla dokumendihaldussüsteemis nr 10-10/4248) detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule. Huvitatud isikul paluti eelnõuga tutvuda ja arvamust avaldada kahe nädala jooksul, st hiljemalt 10.10.2024. Lisaks selgitati, et kirjale mittevastamisel loeb vallavalitsus, et huvitatud isikul vastuväited puuduvad.

Kuivõrd detailplaneeringu algatamist taotlenud isik ei vastanud detailplaneeringu menetluse lõpetamise kirjale, siis võib järeldada, et tal puuduvad vastuväited Pringi küla, Rohuneeme tee 53 / Kingu maaüksuse detailplaneeringu menetluse lõpetamisele.

III Haldusakti põhjendused

Kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseadus planeerimismenetluse lõpetamise aluseid ei sätestanud, mistõttu tuleb lähtuda haldusmenetluse seaduse (HMS) regulatsioonist.

HMS § 40 lg 1 kohaselt peab haldusorgan enne haldusakti andmist andma menetlusosalisele võimaluse esitada kirjalikus, suulises või muus sobivas vormis asja kohta oma arvamus ja vastuväited.

HMS § 43 lg 2 kohaselt antakse haldusakti andmata jätmise kohta haldusakt, kui taotletud haldusakt otsustatakse jätta andmata. Käesoleva korraldusega lõpetatava detailplaneeringu menetlus on seiskunud juba aastaid tagasi, aga seni ei ole väljastatud haldusakti, mis menetluse lõpetaks.

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 4 kohaselt tuleb viia enne 2015. aastal kehtima hakanud planeerimisseaduse jõustumist algatatud detailplaneeringute menetlused lõpule hiljemalt 2018. aasta 1. juuliks. Pringi küla, Rohuneeme tee 53 / Kingu maaüksuse detailplaneering algatati enne 2015. aastal kehtima hakanud planeerimisseaduse jõustumist.

Kuivõrd Pringi küla, Rohuneeme tee 53 / Kingu maaüksuse detailplaneeringu menetlus on algatatud 17 aastat tagasi ja on lõpuni viimata ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikes 4 toodud tähtjaks ja detailplaneeringu koostamise eesmärki, detailplaneeringuga seadustada ehituskeeluvööndisse rajatud restorani väliterrass, ei ole võimalik saavutada (tulenevalt Keskkonnaameti keelduvast vastusest ehituskeeluvööndi vähendamise taotlusele ning viitele, et planeerimislahendus on vastuolus seadusandlusega ja puudub vajadus taotluse üle otsustamiseks asuda sisuliselt kaaluma planeeringuga kavandatu vastavust ranna kaitse eesmärkidele), on põhjendatud detailplaneeringu menetluse lõpetamine.

Juhindudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 124 lg 10, § 129 lg 1 p 1 ja, haldusmenetluse seaduse § 40 lg 1, § 43 lg 2 ja § 68 lg 2, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõike 4

Viimsi Vallavolikogu
OTSUSTAB:

1. Lõpetada Viimsi Vallavalitsuse 28.09.2007 korraldusega nr 639 „Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine: Pringi küla, Rohuneeme tee 53 / Kingu maaüksus“ algatatud ja Viimsi Vallavolikogu 08.12.2009 otsusega nr 116 “Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine: Pringi küla, kinnistu Rohuneeme tee 53 / Kingu” vastuvõetud detailplaneeringu koostamine.
2. Detailplaneeringu menetluse lõpetamisest teavitada planeerimisseaduse § 129 lg 2 kohaselt.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
4. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest

(allkirjastatud digitaalselt)

Atso Matsalu
vallavolikogu esimees