

OTSUS

Viimsi

15. oktoober 2024 nr 69

Pärnamäe küla, kinnistute Lauka tee 10, Lauka tee 12, Lauka tee 14, Turba tee 7, Turba tee 9, Turba tee 11, Turba tee 13, Turba tee 15 ja Turba tee 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 on otstarbekas detailplaneeringu koostamine lõpetada.

I Asjaolud ja menetluskäik

Pärnamäe küla, kinnistute Lauka tee 10, Lauka tee 12, Lauka tee 14, Turba tee 7, Turba tee 9, Turba tee 11, Turba tee 13, Turba tee 15 ja Turba tee detailplaneering algatati Viimsi Vallavalitsuse 14.07.2015 korraldusega nr 1267.

Planeeringuala sisse kuuluvad katastriüksused Lauka tee 10 (89001:001:0167, elamumaa 100%, 1466 m²), Lauka tee 12 (89001:001:0168, elamumaa 100%, 1448 m²), Lauka tee 14 (89001:001:0169, elamumaa 100%, 1441 m²), Turba tee 7 (praegune aadress Kuremarja põik 7, katastritunnus 89001:001:0171, elamumaa 100%, suurus 1521 m²), Turba tee 9 (89001:001:0172, elamumaa 100%, 1533 m²), Turba tee 11 (89001:001:0173, elamumaa 100%, 1419 m²), Turba tee 13 (89001:001:0174, elamumaa 100%, 1404 m²), Turba tee 15 (89001:001:0175, elamumaa 100%, 1436 m²) ja Turba tee (89001:001:0181, transpordimaa 100%, 6029 m²).

Huvitatud isiku ja Viimsi Vallavalitsuse vahel sõlmiti 09.09.2015 haldusleping detailplaneeringu rahastamise ja koostamise õiguste üleandmiseks, mis registreeriti 03.11.2015 Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 2-10.1/441.

Planeeringualal kehtib Pärnamäe küla, Kuremarja tee 14 (endine Niine maaüksus) detailplaneering, mis kehtestati Viimsi Vallavolikogu 21.01.2014 otsusega nr 3. Planeeringuga moodustati kaheksateist elamukrunti ja üks katastriüksus spordi- ja mänguväljakutele ning määrati kruntide ehitusõigus ühe nelja sektsiooniga ridaelamu, kuue kahe korteriga elamu ja

üheteistkümne üksikelamu ehitamiseks. Elamumaa sihtotstarbega katastriüksused Lauka tee 10, Lauka tee 12, Lauka tee 14, Turba tee 7, Turba tee 9, Turba tee 11, Turba tee 13 ja Turba tee 15 on moodustatud kehtiva Kuremarja tee 14 (endine Niine maaüksus) detailplaneeringu alusel ning kehtiva detailplaneeringu kohaselt on nimetatud katastriüksustel ehitusõigus üksikelamu püstitamiseks.

Algatatud detailplaneeringuga hõlmatud katastriüksused olid osa varem planeeritud ja osaliselt juba välja ehitatud arendusalast. Planeeringualasse hõlmatud katastriüksused olid küll moodustatud Kuremarja tee 14 (endine Niine maaüksus) detailplaneeringu alusel, ent ehitusõigus üksikelamute püstitamiseks oli uue detailplaneeringu algatamise hetkel realiseerimata. Pärnamäe küla, kinnistute Lauka tee 10, Lauka tee 12, Lauka tee 14, Turba tee 7, Turba tee 9, Turba tee 11, Turba tee 13, Turba tee 15 ja Turba tee detailplaneeringu koostamise eesmärk on elamukruntide piiride muutmise ja krundi ehitusõiguse määramine kaksikelamute ehitamiseks.

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavolikogu 13.03.2018 otsusega nr 21 ning oli avalikul väljapanekul 30.04-30.05.2018.

Detailplaneering algatati üldplaneeringu kohasena, kuid vastuvõtmise otsuse kohaselt jõuti menetluse käigus lahenduseni, kus planeeringuliselt ning maakorralduslikult loogilise ja ruumiliselt sobivaima krundijaotuse tõttu olid krundid plaanitud väiksemad, kui lubatud Viimsi valla mandriosa teemaplaneeringus „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ Kruntide planeeritavad suurus jäid vahemikku 1 819 m² kuni 2 201 m², teemaplaneeringu kohaselt on planeeritava ala piirkonnas krundi vähim lubatud suurus 2 250 m². Detailplaneeringu vastuvõtmise otsuses tuuakse välja, et otsus tulenes kokkuleppes planeeritava maa omanikuga, kes nõustus mainitud krundijaotuse heakskiitmisel talle kuuluva kinnistu Raudtee R1 koormamisega ÜVK trasside rajamiseks, seega liigilt üldisema planeeringu detailplaneeringuga muutmise oli kompromiss.

Detailplaneeringu menetlus seiskus 2018. aastal peale avalikku väljapanekut.

Ehitisregistri kohaselt paikneb Lauka tee 10 katastriüksusel üksikelamu, mille esmane kasutuselevõtu aasta on 2022. Lauka tee 12 katastriüksusel paikneb üksikelamu, mille esmane kasutuselevõtu aasta on 2021. Lauka tee 14 katastriüksusel paikneb üksikelamu, mille esmane kasutuselevõtu aasta on 2023. Kuremarja põik 7 (varasem aadress Turba tee 7) katastriüksusel paikneb üksikelamu, mille esmane kasutuselevõtu aasta on 2021. Turba tee 9 katastriüksusel paikneb üksikelamu, mille esmane kasutuselevõtu aasta on 2022. Turba tee 11 katastriüksusel paikneb Maa-ameti kaldaerofoto kohaselt üksikelamu ning Ehitisregistri kohaselt on tegemist kavandava hoonega (ehitusluba väljastatud 05.04.2023). Turba tee 13 katastriüksusel paikneb üksikelamu, millele on väljastatud kasutusluba 14.08.2024. Turba tee 15 katastriüksusel paikneb üksikelamu, millele on väljastatud kasutusluba 06.02.2024.

See tähendab, et käesolevaks hetkeks on olemasolevad hooned katastriüksustel Lauka tee 10, Lauka tee 12, Lauka tee 14, Turba tee 7, Turba tee 9, Turba tee 11, Turba tee 13 ja Turba tee 15 välja ehitatud kehtiva Pärnamäe küla, Kuremarja tee 14 (endine Niine maaüksus) detailplaneeringuga antud ehitusõiguse kohaselt.

III Haldusakti põhjendused

Planeerimisseaduse § 129 lg 1 p 1 kohaselt võib detailplaneeringu koostamise lõpetada, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus. Kuivõrd detailplaneeringu menetlus on seiskunud juba aastal 2018 ning vahepealse aja jooksul on ellu viidud kehtiva Kuremarja tee 14 (endine Niine maaüksus) detailplaneeringu järgne lahendus, siis

ei ole tõenäoline, et hiljuti rajatud ja veel rajatavate üksikelamute omanikud sooviksid jätkata poolleioleva detailplaneeringu menetlust algatamise ja vastuvõtmise korraldustes välja toodud eesmärgi saavutamiseks.

Planeerimisseaduse § 139 lg 2 kohaselt tehakse detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates. Detailplaneering on algatatud Viimsi Vallavalitsuse 14.07.2015 korraldusega nr 1267, st algatamisest on möödunud 9 aastat ja menetlus on seiskunud aastal 2018, peale detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikku väljapanekut.

Haldusmenetluse seaduse § 40 lg 3 p 3 kohaselt võib haldusmenetluse läbi viia menetlusosalise arvamust ja vastuväiteid ära kuulamata, kui asja ei otsustata selle menetlusosalise kahjuks. Pärnamäe küla, kinnistute Lauka tee 10, Lauka tee 12, Lauka tee 14, Turba tee 7, Turba tee 9, Turba tee 11, Turba tee 13, Turba tee 15 ja Turba tee (algatatud Viimsi Vallavalitsuse 14.07.2015 korraldusega nr 1267) detailplaneeringu koosseisus olevad krundid omavad ehitusõigust, mille annab varem kehtestatud Pärnamäe küla, Kuremarja tee 14 (endine Niine maaüksus) detailplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 21.01.2014 otsusega nr 3). Kehtiva detailplaneeringu kohane ehitusõigus (üksikelamute püstitamiseks) on kõikidel kruntidel tänaseks ellu viidud – väljastatud on ehitusload üksikelamute püstitamiseks, üksikelamud on valmis ehitatud ning valdavale osale üksikelamutest on väljastatud ka kasutusluba. Sellest tulenevalt ei kahjusta Pärnamäe küla, kinnistute Lauka tee 10, Lauka tee 12, Lauka tee 14, Turba tee 7, Turba tee 9, Turba tee 11, Turba tee 13, Turba tee 15 ja Turba tee detailplaneeringu menetluse lõpetamine, millega planeeriti elamukruntide piiride muutmist ja krundi ehitusõiguse määramist kaksikelamute ehitamiseks, detailplaneeringust huvitatud isikut ega katastriüksuste praeguseid omanikke.

Juhindudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 124 lg 10, § 129 lg 1 p 1 ning § 139 lg 2, haldusmenetluse seaduse § 40 lg 3 p 3 ja § 68 lg 2 ning tulenevalt esitatud kaalutlustest

Viimsi Vallavolikogu

OTSUSTAB:

1. Lõpetada Pärnamäe küla, kinnistute Lauka tee 10, Lauka tee 12, Lauka tee 14, Turba tee 7, Turba tee 9, Turba tee 11, Turba tee 13, Turba tee 15 ja Turba tee detailplaneeringu menetlus ja tunnistada kehtetuks Viimsi Vallavalitsuse 14.07.2015 korraldus nr 1267 "Pärnamäe küla, kinnistute Lauka tee 10, Lauka tee 12, Lauka tee 14, Turba tee 7, Turba tee 9, Turba tee 11, Turba tee 13, Turba tee 15 ja Turba tee detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine".
2. Tunnistada kehtetuks Viimsi Vallavolikogu 13.03.2018 otsus nr 21 „Pärnamäe külas, kinnistute Lauka tee 10, Lauka tee 12, Lauka tee 14, Turba tee 7, Turba tee 9, Turba tee 11, Turba tee 13, Turba tee 15 ja Turba tee detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine“.
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