

OTSUS

Viimsi

16. aprill 2024 nr 35

Viimsi alevikus, Nelgi tee 25 katastriüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu ala, detailplaneeringu koostamise eesmärk ja ülesanne ning üldplaneeringu muudatuse ettepanek

Viimsi alevikus, katastriüksuse Nelgi tee 25 (89001:010:9980, maatulundusmaa 100%, suurus 1101 m²) detailplaneeringu eesmärk on muuta maa kasutamise sihtotstarvet maatulundusmaast elamumaaks ning ehitusõiguse andmine ühe üksikelamu ning abihoone püstitamiseks katastriüksusel, mille suurus on väiksem kui lubatud elamumaa krundile üldplaneeringu teemaplaneeringus „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“. Detailplaneeringuga piiritletakse hoonestusala, määratakse tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud kohased ülesanded.

Viimsi Vallavalitsuse 03.04.2024 korraldusega nr 131 määrati katastriüksuse Kristjani uueks aadressiks Nelgi tee 25.

Nelgi tee 25 katastriüksus jääb Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt väikeelamute reservmaa (EVR) juhtotstarbega alale (vt lisa 2). Nelgi tee 25 katastriüksus paikneb üldplaneeringu kohaselt tihehoonestusalal, mis on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Kõik elamud Viimsi vallas peavad asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt paikneb katastriüksus Nelgi tee 25 reserveeritud rohevõrgustiku puhveralal. Teemaplaneeringu kohaselt on rohevõrgustiku puhveralal eelistatud ja lubatud väikeelamute rajamine hoonestamiseks ettenähtud aladel vastavalt kehtivale teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ ja Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule.

Üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ määrab muuhulgas elamumaa krundi minimaalse lubatud suuruse, mis on teemaplaneeringu kohaselt 1200 m². Elamumaa kruntide miinimumsuurused on toodud skeemil „Elamuehituse piirkonnad“. Katastriüksuse Nelgi tee 25 suurus on 1101 m², mis on 99 m² võrra vähem, kui teemaplaneeringus lubatud elamukrundi miinimumsuurus.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve väikeelamute reservmaast (EVR) väikeelamute maaks (EV) ning anda ehitusõigus üksikelamu ja abihoone ehitamiseks üldplaneeringu teemaplaneeringus „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ lubatud elamukrundi miinimumsuurusest (1200 m²) väiksemale katastriüksusele.

Katastriüksusel Nelgi tee 25 ei ole kehtivat detailplaneeringut. Katastriüksusel Nelgi tee 25 on Viimsi Vallavalitsuse 22.02.2013 korraldusega nr 255 algatatud detailplaneering, mille menetlus on seiskunud. Algatatud detailplaneeringu eesmärk oli kinnistu maakasutuse sihtotstarbe määramine väikeelamumaaks vastavalt Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbele ja ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja vajadusel abihoone ehitamiseks. Viimsi Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel on 25.03.2013 sõlmitud haldusleping detailplaneeringu koostamise õiguste üleandmiseks.

Käesoleval hetkel puudub õiguslik alus elamu püstitamiseks maatulundusmaale ning maatulundusmaa muutmiseks elamumaaks ilma detailplaneeringut koostamata. Viimsi valla järelevalve osakond tuvastas 2023. aastal Nelgi tee 25 katastriüksusel õigusliku aluseta püstitatud hoone. Nelgi tee 25 katastriüksusele on taotletud ehitusõigust läbi projekteerimistingimuste, mis väljastati Viimsi Vallavalitsuse korraldusega 30.11.2020. Viimsi vald on projekteerimistingimuste väljastamisel teinud vea, kuna need on väljastatud õigusliku aluseta ja nende alusel ei saanud Nelgi tee 25 katastriüksuse omaniku poolt esitatud ehitisteatist õiguspäraselt menetleda. Kuna ehitisteatist ei menetletud, ehitas omanik katastriüksusele hoone, mis ei asu põhigabariitides projekteerimistingimustega ettenähtud asukohas.

Viimsi valla planeerimiskomisjon on 02.10.2019 ja 06.03.2024 hinnanud, et ehitusõiguse andmine Nelgi tee 25 katastriüksusele on võimalik vaid üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Arvestades, et Nelgi tee äärne piirkond on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus perspektiivne elamumaa ja kõik kõrval asuvad katastriüksuse samal tänavapoolel on elamutega hoonestatud, ei ole avalikes huvides nõuda katastriüksusel Nelgi tee 25 oleva ehitise lammutamist, sest korrektse menetluse korral (üldplaneeringut muutev detailplaneering) oleks katastriüksuse Nelgi tee 25 hoonestamine lubatud. Tulenevalt ehitusseadustiku § 132 lg 3 otsustab korrakaitseorgan ehitise lammutamise eelkõige, kui:

- 1) ehitise ei vasta ehitisele esitatavatele nõuetele ja nõuetele mittevastavusega kaasneb oluline või kõrgendatud oht;
- 2) ehitise ebaseadusliku ehitamisega on kinnisasja omanikule või kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikele kaasnenud püsiv negatiivne mõju, mis on üleliia koormav ja mida ei ole võimalik piisavalt vähendada ega leevendada;
- 3) ehitusloas, kasutusloas või muus haldusaktis määratud ehitise lammutamise tähtaeg on saabunud ja ehitist ei ole lammutatud või teisedaldatud.

Kuna ükski nendest eeldustest ei ole lisaks avalikule huvile täidetud, ei ole õiguslikult korrektne nõuda ehitise lammutamist. Ka kohtupraktika kohaselt tuleb võimalusel pigem kaaluda ehitiste seadustamist, kui need ei riku avalikke ja kolmandate isikute huve.

Nelgi tee 25 vahetud naabrid on andnud oma nõusoleku katastriüksusele elamu ja abihoone rajamiseks.

Viimsi Vallavolikogu kehtestas 12.12.2023 otsusega nr 55 ajutise planeerimis- ja ehituskeeldu Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu koostamise ajal. Otsuse lisas toodud katastriüksustel keelati detailplaneeringu kehtestamine, välja arvatud juhul, kui detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitamist välistava üldplaneeringu juhtotstarbe määramine; ehitusloa andmine ehitise püstitamiseks; projekteerimistingimuste andmine ja katastriüksuse senise sihtotstarbe muutmise, välja arvatud juhul, kui määratakse ehitamist välistav sihtotstarve. Otsuse tegemisele eelnes analüüsi koostamine. Analüüsis tehti ettepanek rakendada ajutist planeerimis- ja ehituskeeldu nendele katastriüksusele, mis jäävad muu hulgas Viimsi valla mandriosa

üldplaneeringu kehtestatud muudatustega koondkaardi kohaselt väikeelamute reservmaale (EVR). Kuigi Nelgi tee 25 katastriüksus on kehtivas üldplaneeringus märgitud väikeelamute reservmaana, ei kuulu Nelgi tee 25 vallavolikogu otsuse lisas toodud katastriüksuste nimekirja.

Nelgi tee 25 katastriüksus ja Nelgi tee 27 katastriüksus jäävad Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kehtestatud muudatustega koondkaardi kohaselt samale väikeelamute reservmaa juhtotstarbega alale. Kuna ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise menetluse ajal olid mõlemad katastriüksused hoonestatud ning Nelgi tee 25 katastriüksuse kohta olid väljastatud projekteerimistingimused, mille väljastamise õiguslike aluste puudulikkuse kohta sel hetkel andmed puudusid, siis arvestades keelu seadmise eesmärke puudus kummagi katastriüksuse suhtes põhjendatud vajadus ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamiseks.

Planeeringuala (vt lisa 1) piirneb idast katastriüksusega Nelgi tee 27 (89001:010:9540, elamumaa 100%). Planeeringuala piirneb lõunast katastriüksusega Nelgi tee (89001:010:3452, transpordimaa 100%). Planeeringuala piirneb läänest katastriüksusega Nelgi tee 23 (89001:010:2885, ärimaa 80% ja tootmismaa 20%, 2240 m²). Planeeringuala piirneb idast katastriüksusega Nelgi tee 27 (89001:010:9540, elamumaa 100%, 2726 m²). Põhjust piirneb planeeringuala katastriüksusega Rabaääre (89001:001:0301, üldkasutatav maa 75%, veekogude maa 25%, 5085 m²).

Planeeringualaga piirnevatel katastriüksustel kehtib üks detailplaneering - Viimsi Vallavalitsuse 09.04.2019 korraldusega nr 199 on kehtestatud Viimsi alevik, Nelgi tee 23 detailplaneering, millega planeeriti krundile väikeettevõtlus- ja laohoone.

Sõidukite juurdepääs katastriüksusele Nelgi tee 25 on võimalik Nelgi teelt. Katastriüksus on piiratud võrkaiaga. Kõrghaljastus katastriüksusel puudub ning hoov on osaliselt kaetud muruga, osaliselt pinnasega.

Planeeringuala ümbritseb põhjaküljel loodusliku ilmega Rabaääre katastriüksus, millel paikneb Soosepa raba äärne väike veekogu. Planeeringuala idaküljel paikneb Nelgi tee 27 üksikelamu ning lääneküljel katastriüksusel Nelgi tee 23 paiknevad äri- ja tootmishooned. Planeeringualast lõunas üle Nelgi tee paikneb väikeelamute piirkond.

Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks:

- Detailplaneeringuga anda hoonestuse arhitektuurilised tingimused (mahud, katusekalle, materjalid jm) ning tingimused piirdeaedadele (kõrgus, materjalid jm).
- Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks on soovitatav (enne hoonete projekteerimist) määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni hoonesse sisse imbumise tõkestamiseks (teemat käsitleda detailplaneeringus).
- Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 topo-geodeetilisele alusplaanile. Topo-geodeetilise uuringu peab olema koostanud kutsetunnistust omav geodeet (minimaalne tase 5) ja uuring peab vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“. Vastavalt määruse § 10 lg 1 peab uuringu tegija esitama digitaalse maa-ala plaani ning uuringu aruande tellijale ja 10 päeva jooksul uuringu valmimise päevast alates ehtisregistrile ja kohaliku omavalitsuse üksusele. Uuring esitada Viimsi Vallavalitsuse geoarhiivi aadressil <https://geoveeb.viimsi.ee>. Kui topo-geodeetiline uuring ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.“
- Detailplaneering koostada kooskõlas piirkonnas kehtivate asjakohaste üldplaneeringutega ja üldplaneeringu teemaplaneeringutega (leitavad valla kodulehelt:

<https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/uldplaneeringud/kehtestatud-uldplaneeringud>), välja arvatud osas, millega detailplaneering teeb käesoleva otsuse alusel ettepaneku üldplaneeringute muutmiseks.

- Detailplaneeringu koosseisus esitada ruumiline analüüs ja tuua välja seosed naaberaladega ning seletuskirjas esitada põhjendused liigilt üldisemate planeeringute detailplaneeringuga muutmise vajaduse kohta.
- Detailplaneeringuga on lubatud määrata ehitusõigus üksikelamu ja abihoone ehitamiseks.
- Detailplaneeringuga tagada üksikelamu sobivus ümbritsevasse ehitatud- ja looduslikku keskkonda.
- Detailplaneeringuga määrata planeeritud krundi haljastuse põhimõtteline lahendus ning näidata olemasolev kõrghaljastus.
- Detailplaneeringuga lahendada nii sõidukite kui jalakäijate juurdepääs planeeritud krundile. Parkimine lahendada krundisiseseelt.
- Tehnovõrkude lahendused planeerida vastavalt tehnovõrkude valdajate väljastatud tehnilistele tingimustele. Sademevee ärajuhtimine lahendada vastavalt Viimsi vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna väljastatud tehnilistele tingimustele. Eelistada säästlikke sademeveelahendusi, sh sademevee taaskasutust.
- Detailplaneering peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada kontaktvööndi analüüs, tugiplaan (M 1:500), põhijoonis (M 1:500), illustreerivad 3D joonised. Haljastuse lahendus, tehnovõrgud ja liikluskorraldus võivad olla kajastatud põhijoonisel.
- Detailplaneeringu seletuskirja eraldi peatükis esitada põhjendused liigilt üldisemate planeeringute detailplaneeringuga muutmiseks.
- Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn, avalikustamiseks *.pdf). Detailplaneering esitada kehtestamiseks ühes eksemplaris paber kandjal ja üleriigilisse planeeringute andmekogusse PLANK esitamiseks digitaalselt.

Enne detailplaneeringu vastuvõtmist kooskõlastada detailplaneering Päästeameti Põhja päästkeskusega.

Detailplaneeringu koostamisse kaasata olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude omanikud ning naaberkinnisasjade omanikud.

Juhindudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 22 lg 1 punkti 31, planeerimisseaduse § 124 lg 1, 2 ja 10, § 128 lg 1 ja § 142 lg 2, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 punkti 1 ning tulenevalt esitatud kaalutlustest

Viimsi Vallavolikogu

OTSUSTAB:

1. Algatada detailplaneering Viimsi alevikus katastriüksusel Nelgi tee 25 Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks väikeelamute reservmaast (EVR) väikeelamute maaks (EV). Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus üksikelamu ja abihoone ehitamiseks teemaplaneeringus „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ lubatust väiksema suurusega katastriüksusel.

2. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada kontaktvööndi analüüs, tugiplaan (M 1:500), põhijoonis (M 1:500), illustreerivad 3D joonised.

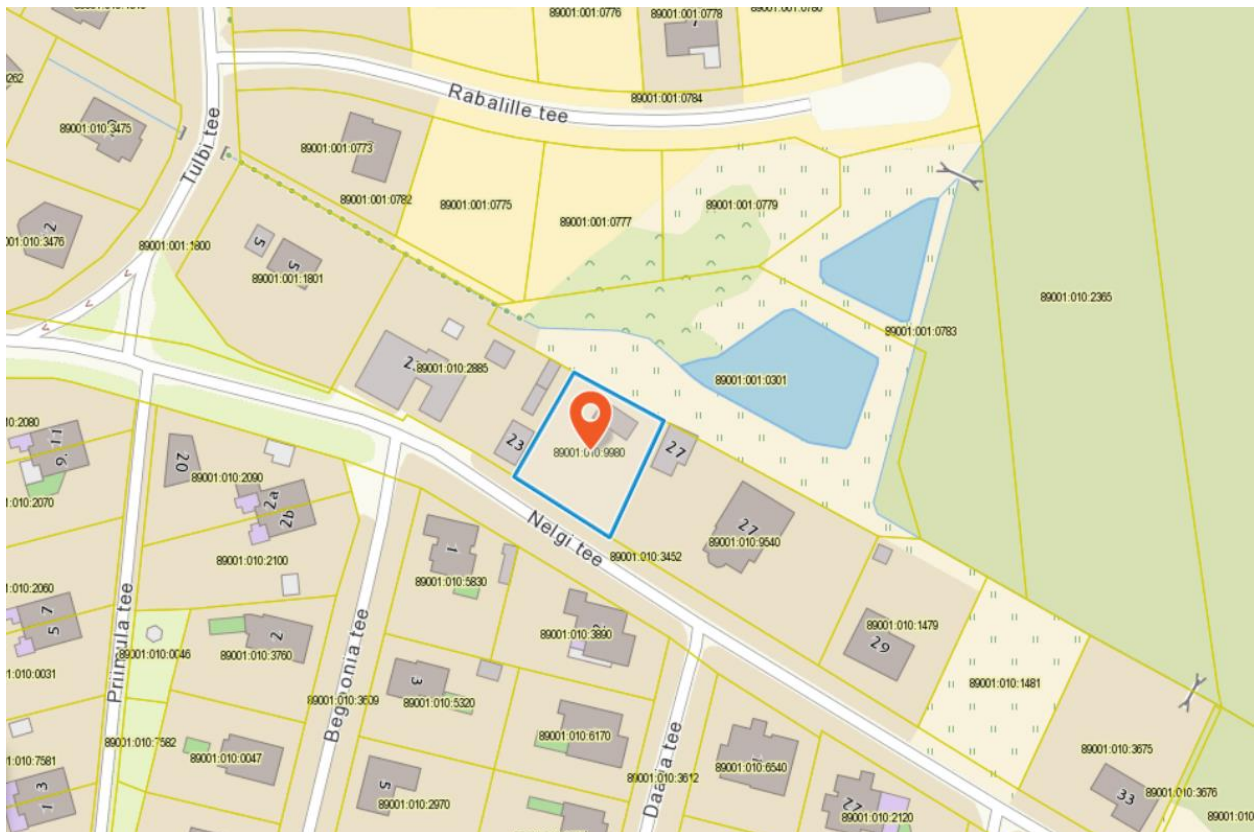
3. Detailplaneeringu koosseisus esitada mõjuala ruumiline analüüs ja tuua välja seosed naaberaladega.
4. Detailplaneeringu koostamisel lahendada planeerimisseaduse § 126 lõige 1 punktides 1-19 loetletud ülesannete täitmiseks avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadust.
5. Kaasata detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada, sh olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad ning naaberkinnisasjade omanikud.
6. Detailplaneeringu algatamisest teavitada planeerimisseaduse § 128 lõigete 6, 7 ja 8 kohaselt.
7. Detailplaneeringu koostamisel viia läbi topo-geodeetiline uuring ja dendroloogiline uuring.
8. Viia läbi eelhindang, et selgitada välja keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadus.
9. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)


Atso Matsalu
vallavolikogu esimees

Planeeringuala piirid

Nelgi tee 25 katastriüksus



Väljavõte Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardist

 Planeeringuala asukoht

