

## KORRALDUS

Viimsi

09. oktoober 2024 nr 441

Tammneeme külas, Tammetõru tee 2,  
Tammetõru tee 4 ja osaliselt Mäeotsa  
maaüksuste 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 poolleiolevaid detailplaneeringute menetlusi ja analüüsinud iga üksiku planeerimismenetluse juhtumit eraldiseisvalt. Põhjendatud juhtudel soovib Viimsi Vallavalitsus detailplaneeringu koostamise lõpetada.

### **I Asjaolud ja menetluskäik**

Tammneeme küla, Tammetõru tee 2, Tammetõru tee 4 ja osaliselt Mäeotsa maaüksuste detailplaneering algatati Viimsi Vallavalitsuse 22.08.2007 korraldusega nr 532.

Planeeritav ala asub Tammneeme külas, Tammetõru tee 2 (89001:006:0020, elamumaa 100%, 1209 m<sup>2</sup>) ja Tammetõru tee 4 (89001:006:0003, elamumaa 100%, 2665 m<sup>2</sup>) katastriüksustel. Detailplaneeringu algatamise eesmärk algatamise korralduse kohaselt oli tingimuste väljaselgitamine kinnistute liitmiseks kaheks elamukrundiks ja krundi ehitusõiguse määramiseks kahekordse üksikelamu ehitamiseks ning sellele juurdepääsu tagamiseks. Planeering algatati üldplaneeringu kohasena.

Tammetõru tee 2 ja Tammetõru tee 4 katastriüksustel kehtib Tammneeme suvilaühistu detailplaneering, mis on kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 10.06.1997 otsusega nr 160. Kehtiva detailplaneeringuga nähti ette suvilate ümberehitus elamuteks. Detailplaneeringu arhitektuursed tingimused olid küllaltki vabad.

Viimsi Vallavalitsuse 04.03.2008 korraldusega nr 143 muudeti Tammneeme külas, Tammetõru tee 4 (kinnistu registriosa nr 1617602, pindala 1667 m<sup>2</sup>, katastritunnus 89001:006:0040, sihtotstarve elamumaa) ja Mäeotsa katastriüksuste (kinnistu registriosa nr 6226402, pindala 10 882 m<sup>2</sup>, katastritunnus 89001:003:0412, sihtotstarve maatulundusmaa) piire. Korraldusega moodustati uute piiridega katastriüksused: Tammetõru tee 4 (pindala 2667 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa 60% ja maatulundusmaa 40%) ja Mäeotsa (pindala 9883 m<sup>2</sup>, sihtotstarve

maatulundusmaa 100%). Mäeotsa katastriüksuse jagamise tulemusel ei kuulu Mäeotsa katastriüksus uutes piirides algatatud detailplaneeringuala sisse.

Viimsi Vallavalitsuse 23.09.2020 korraldusega nr 518 jagati Mäeotsa katastriüksus kaheks maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuseks, moodustati Väike-Tammetõru ja Mäeotsa katastriüksus. Kumbki katastriüksus ei kuulu algatatud Tammneeme küla, Tammetõru tee 2, Tammetõru tee 4 ja osaliselt Mäeotsa maaüksuste detailplaneeringu ala piiridesse.

Ehitisregistri kohaselt on Tammetõru tee 2 katastriüksusel üksikelamu, mille esmase kasutuselevõtu aasta on 2002. Ehitisregistri kohaselt on Tammetõru tee 4 katastriüksusel üksikelamu, mille esmase kasutuselevõtu aasta on 2023, ehitusluba hoone püstitamiseks on väljastatud 03.06.2008. Lisaks on Maa-ameti kaardi põhjal katastriüksusel üks Ehitisregistrisse kandmata abihoone. Maa-ameti ajalooliste kaartide kohaselt oli detailplaneeringu algatamise ajal Tammetõru tee 4 katastriüksusel hoone, mis on tänaseks lammutatud.

### **III Haldusakti põhjendused**

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

HMS § 40 lg 3 p 3 kohaselt võib haldusmenetluse läbi viia menetlusosalise arvamust ja vastuväiteid ära kuulamata, kui asja ei otsustata selle menetlusosalise kahjuks. Tammneeme küla, Tammetõru tee 2, Tammetõru tee 4 ja osaliselt Mäeotsa maaüksuste detailplaneeringu eesmärk kinnistute liitmiseks kaheks elamukrundiks on saavutatud läbi maakorraldustoimingu (Viimsi Vallavalitsuse 04.03.2008 korraldusega nr 143), millega liideti Tammetõru tee 4 katastriüksusele osa Mäeotsa katastriüksusest. Detailplaneeringu eesmärki krundi ehitusõiguse määramiseks kahekordse üksikelamu ehitamiseks täidab juba varasemast kehtiv detailplaneering, st nii Tammetõru tee 2 kui Tammetõru tee 4 katastriüksusel on ehitusõigus suvila ümberehitamiseks elamuks vastavalt kehtivale Tammneeme suvilaühistu detailplaneeringule. Lubatud korruste arvu kehtiv detailplaneering ei reguleeri. Ehitisregistri kohaselt on mõlemale katastriüksusele püstitatud kahekordne üksikelamu ning väljastatud kasutusluba.

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

Kuivõrd Tammneeme külas, Tammetõru tee 2, Tammetõru tee 4 ja osaliselt Mäeotsa detailplaneeringu menetlus on algatatud 17 aastat tagasi ja on lõpuni viimata ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikes 4 toodud tähtajaks ja detailplaneeringu koostamise üks eesmärkidest on saavutatud maakorraldusliku toimingu abil ning teine algatamise korralduses toodud eesmärkidest on olnud võimalik kehtiva Tammneeme suvilaühistu detailplaneeringu alusel, on põhjendatud detailplaneeringu menetluse lõpetamine ja detailplaneeringu koostamise algatamise korralduse kehtetuks tunnistamine.

Juhindudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 124 lg 10, haldusmenetluse seaduse § 40 lg 3 p 3 ja § 43 lg 2, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 4 ning Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 p 2 ning tulenevalt esitatud kaalutlustest:

1. Lõpetada Tammneeme külas, Tammetõru tee 2, Tammetõru tee 4 ja osaliselt Mäeotsa detailplaneeringu koostamine ja tunnistada kehtetuks Viimsi Vallavalitsuse 22.08.2007 korraldus nr 532 „Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine: Tammneeme külas, Tammetõru tee 2, Tammetõru tee 4 ja osaliselt Mäeotsa maaüksused“.

2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

3. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Merit Renlund  
vallasekretär