

KORRALDUS

Viimsi

14. jaanuar 2025 nr 7

Pärnamäe küla, kinnistu Kesk-Kaare tee 77
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

Pärnamäe külas, kinnistu Kesk-Kaare tee 77 detailplaneering algatati Viimsi Vallavalitsuse 27.03.2018 korraldusega nr 160. Planeeringuala asub Pärnamäe küla, Kesk-Kaare tee 77 (89001:010:2424, elamumaa 100%, 1341 m²) katastriüksusel. Algatamise korralduse kohaselt tulenes detailplaneeringu koostamise vajadus eesmärgist suurendada krundil Kesk-Kaare tee 77 kehtiva Soosepa tee, Lageda tee, Vehema tee ja Pärnamäe tee vahelise ala detailplaneeringuga määratud ehitusalust pindala 110 m²-lt 230 m²-ni ja määrata täiendav ehitusõigus abihoone püstitamiseks. Detailplaneering algatati üldplaneeringu kohasena.

Viimsi Vallavalitsus ei ole huvitatud isikuga sõlminud lepingut detailplaneeringu koostamise kohta.

Kesk-Kaare tee 77 katastriüksusel kehtib Soosepa tee, Lageda tee, Vehema tee ja Pärnamäe tee vahelise ala detailplaneering, mis on kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 10.02.2004 otsusega nr 24. Detailplaneeringuga planeeriti ca 70 krundiga elamuala nii üksikelamute kui kahe korteriga elamute püstitamiseks. Detailplaneering on ellu viidud, st elamuala on tänaseks rajatud.

Viimsi Vallavolikogu 20.10.2020 otsusega nr 60 tunnistati Viimsi Vallavolikogu 10.02.2004 otsusega nr 24 „Detailplaneeringu kehtestamine: Pärnamäe külas, Soosepa tee, Lageda tee, Vehema tee ja Pärnamäe tee vaheline ala“ kehtestatud detailplaneering kehtetuks tingimuse osas, millega on sätestatud kruntide suurim lubatud ehitisealune pind [detailplaneeringu põhijoonisel olev tabel „Moodustatavate kruntide pindala ja ehitusõigus“ kuues tulp „Max. lubatud ehitusalune pind (m²)“].

Pärnamäe külas, kinnistu Kesk-Kaare tee 77 detailplaneeringu menetlus seiskus peale algatamist.

Ehitisregistri kohaselt on Kesk-Kaare tee 77 katastriüksusele väljastatud 21.03.2024 ehitusluba üksikelamu püstitamiseks. Kavandatava üksikelamu ehitisealune pind on 257,0 m², maapealsete korruste arv 1. Varasemalt on Kesk-Kaare tee 77 katastriüksusele väljastatud ehitusluba 25.06.2009 üksikelamu püstitamiseks (ehitisealune pind 179,7 m²), mis on aga tühistatud 19.05.2022.

II Haldusakti põhjendused

Planeerimisseaduse § 139 lg 2 kohaselt tehakse detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates. Detailplaneeringu algatamisest aastal 2018 on möödunud 6 aastat ja menetlus on seiskunud aastal 2018, s.o 6 aastat tagasi.

Viimsi Vallavolikogu 20.10.2020 otsusega nr 60 tunnistati kehtiv detailplaneering kehtetuks ehitisealuse pinna osas. See tähendab, et puudub vajadus menetleda Pärnamäe küla, kinnistu Kesk-Kaare tee 77 detailplaneeringut, mille algatamise eesmärk on suurendada ühe krundi ehitisealust pinda. Kuna eelnimetatud vallavolikogu otsusega on tunnistatud kehtetuks Pärnamäe küla, Soosepa tee, Lageda tee, Vehema tee ja Pärnamäe tee vahelise ala detailplaneeringuga kruntidele määratud ehitisealune pind, on maksimaalse lubatud ehitisealuse pinna arvestamisel aluseks Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted". Teemaplaneeringu kohaselt ei või üksikelamu krundi täisehituse protsent olla üle 20%. See tingimus võimaldab ka Pärnamäe küla, Soosepa tee, Lageda tee, Vehema tee ja Pärnamäe tee vahelise ala detailplaneeringu alusel püstitada Kesk-Kaare tee 77 katastriüksusele üksikelamu, mille ehitisealune pind on vähemalt sama suur, nagu Pärnamäe küla, kinnistu Kesk-Kaare tee 77 detailplaneeringu algatamise korralduses märgitud eesmärk suurendada kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusalust pindala kuni 230 m²-ni.

Pärnamäe küla, Soosepa tee, Lageda tee, Vehema tee ja Pärnamäe tee detailplaneeringu koostamise ajal kehtis planeerimisseaduse nn vanem versioon, milles sätestatud põhimõtte kohaselt üldjuhul detailplaneeringuga kõrvalhooneid ja väikehooneid ei käsitletud. Kehtiv Pärnamäe küla, Soosepa tee, Lageda tee, Vehema tee ja Pärnamäe tee detailplaneering ei keela abihoonete rajamist ning seega puudub vajadus detailplaneeringut edasi menetleda abihoonete planeerimiseks.

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, kinnistu Kesk-Kaare tee 77 detailplaneeringu algatamise korralduses on eesmärgina välja toodud, et ehitusalust pindala soovitakse uue detailplaneeringu koostamise läbi suurendada kuni 230 m²-ni ja lisaks sooviti krundile ehitada abihoone, mis kehtiva detailplaneeringuga ei ole lubatud. Tulenevalt olukorrast, et Pärnamäe küla, kinnistu Kesk-Kaare tee 77 detailplaneeringu algatamise korralduses välja toodud eesmärk on võimalik saavutada ilma uut detailplaneeringut koostamata, sest ehitisealuse pinna suurust ei määra enam kehtiv (Pärnamäe küla, Soosepa tee, Lageda tee, Vehema tee ja Pärnamäe tee vahelise ala) detailplaneering, vaid Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted", ei otsustata asja menetlusosalise kahjuks. Teemaplaneeringu kohaselt on üksikelamu krundi täisehituse protsenti kuni 20 %, mis ületab Pärnamäe küla, kinnistu Kesk-Kaare tee 77 detailplaneeringu algatamise korralduses välja toodud eesmärki (suurim lubatud ehitusalune pindala 230 m²).

Juhindudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 124 lg 10 ja § 139 lg 2, haldusmenetluse seaduse § 40 lg 3 p 3, Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 p 2 ning tulenevalt esitatud kaalutlustest Viimsi Vallavalitsus otsustab:

1. Lõpetada Pärnamäe külas, kinnistu Kesk-Kaare tee 77 detailplaneeringu koostamine ja tunnistada kehtetuks Viimsi Vallavalitsuse 27.03.2018 korraldus nr 160 „Pärnamäe külas, kinnistu Kesk-Kaare tee 77 detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“.
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