

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

19. mai 2020 nr 33 nr

Viimsi alevikus, kinnistu Liilia põik 4
detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule
väljapanekule esitamine

Detailplaneeringu menetlus

Viimsi Vallavolikogu 13.12.2016 otsusega nr 100 algatati detailplaneeringu koostamine Viimsi alevikus kinnistul Liilia põik 4, eesmärgiga muuta kinnistu üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve väikeelamute maast korterelamumaaks, et võimaldada planeerimismenetluse kaudu seadustada 2003. aastal õigusliku aluseta püstitatud ja heausksetele ostjatele võõrandatud kahekorruseline korterelamu. Sama otsusega jäeti keskkonnamõju strateegiline hindamine detailplaneeringule algatamata. Viimsi Vallavolikogu 13.12.2016 otsusega nr 100 algatatud detailplaneeringu menetlusest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (10.02.2017) ja „Harju Elu“ (10.02.2017), puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 26.01.2017 kirjaga nr 10-10/444. Otsus avaldati Ametlikes Teadaannetes (15.12.2016) ja valla kodulehel.

Detailplaneering koostati koostöös planeeritava kinnisasja omanikega, naaberkinnisasjade omanikega ja tehnovõrkude valdajatega, Viimsi Vallavolikogu 26.03.2019 otsusega nr 20 pikendati detailplaneeringu vastuvõtmiseks esitamise tähtaega. Detailplaneering kooskõlastati Päästeametiga (12.09.2019 e-kiri) ja PlanS 142 lõike 4 alusel paluti riigihalduse ministril määrata detailplaneeringule kooskõlastused muude asutustega, Rahandusministeeriumi 07.11.2019 kirjaga nr 14-11/6161-2 (registreeritud valla dokumendiregistris 08.11.2019 numbriga 10-10/3345-2) ei pidanud minister vajalikuks täiendavaid kooskõlastusi detailplaneeringule määrata.

PlanS § 142 lõike 2 ja § 82 lõike 1 kohaselt korraldati detailplaneeringu eskiislahendust tutvustav avalik väljapanek, mis toimus vallamajas ajavahemikul 6.03.2020 kuni 6.04.2020. Eskiislahendus oli lisaks kättesaadav valla kodulehel <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud/eskiisid-avalikul-valjapanekul>.

Teade detailplaneeringu eskiislahendust tutvustava avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (21.02.2020) ja „Harju Elu“ (21.02.2020), puudutatud isikutetele edastati teave Viimsi Vallavalitsuse 19.02.2020 kirjaga nr 10-10/916. Eskiislahenduse avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta kirjalikke arvamusi.

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Käesoleva otsusega vastuvõetav detailplaneering hõlmab 2 000 m² suurust üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krundi Liilia põik 4 (89001:010:0136), mis asub väljakujunenud hoonestusega elukeskkonnas aleviku edelaosas. Lõunast ja läänest piirneb planeeritav krunt üksikelamutega, üle Liila tee läänes asub ka lillepood, idast piirneb planeeringuala ridaelamukruntidega ning põhjast korterelamukruntidega. Planeeringuala lähipiirkonna hoonestuses domineerivad 1970.-1990. aastatel ehitatud eluhooned, planeeritaval krundil asuv korterelamu sobitub nii funktsionaalselt, arhitektuurselt kui ka ehitusmahult ümbritsevasse keskkonda.

Detailplaneeringuga määratakse krundi maakasutamise sihtotstarbeks korterelamumaa ja ehitusõigus ühe kahekorruselise 8,5 meetri kõrguse korterelamu ehitamiseks, suurima lubatud ehitisealuse pinnaga 270 m². Krundile on lubatud ehitada üks hoone. Arvestades, et tegu on mitme korteriga elamuga, on parkimiskohti kavandatud 12. Detailplaneeringuga on määratud ka põhilised arhitektuurinõuded, sh lubatud välisviimistlus- ja katusekattematerjalid.

Kuigi korterelamukruntidele Viimsi vallas pole piirded üldjuhul lubatud, on planeeritavale krundile piire siiski ette nähtud, sest krunt asub väljakujunenud hoonestusega üksikelamukvartalis, kus hoonestus, piirded ja teedevõrk moodustavad ühtse arhitektuurse terviku. Piirde suurim lubatud kõrgus on 1,5 meetrit. Detailplaneeringuga on lahendatud haljastuse ja heakorra põhimõtted ja vertikaalplaneerimine ning määratud on tuleohutusnõuded ja tehnovõrkude lahendus.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Planeeringuala asub Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasel väikeelamute maa (EV) juhtotstarbega alal, kuhu üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ (Elamuehituse Teemaplaneering) kohaselt on lubatud ehitada üldjuhul vaid üksikelamuid. Käesoleva otsusega vastuvõetava detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks väikeelamute maast korruselamute maaks (EK).

Elamuehituse Teemaplaneeringu kohaselt on väikeelamute maale lubatud ehitada üksnes üksik-, kaksik- või erandina ridaelamuid ning elamupiirkonna esmaseks teenindamiseks vajalikke äri- või sotsiaalteenuseid pakkuvaid pindasid ning korterelamut on lubatud ehitada üksnes korruselamute maale. Teiste teemaplaneeringust tulenevate nõuetega on detailplaneeringu koostamisel arvestatud, s.h vastab korterelamu asukoht Elamuehituse Teemaplaneeringu tingimustele, sest korterelamute ehitamine on teemaplaneeringu kohaselt lubatud üksnes Viimsi ja Haabneeme alevikes.

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljöväärtuslikud alad“, kuivõrd planeeringualal puuduvad rohevõrgustiku elemendid.

Viimsi alevikus elamumaa sihtotstarbega krundil aadressil Liilia põik 4 (89001:010:0136) toimus aastatel 2001-2003 ehitustegevus 1989. a väljastatud ehitusloa alusel püstitatud poolelioleva üksikelamu ümberehitamiseks korterelamuks. Ehitise korterelamuks ümberehitamise ehitustööde teostamiseks puudus ehitusluba, valmishitatud korterid võõrandati. Korteri omandamisel, korteri omandanud isikud ei rakendanud piisavat hoolsuskohustust ning ei selgitanud enne ostu sooritamist omandatava kinnisasja õiguslikku alust ja hoonele kasutusloa saamise õiguslikke võimalusi. Samas ei ole avalik võim järelevalvemenetluse käigus õigusliku aluseta hoone õigusaktidest tulenevate nõuetega vastuolus olevate osade lammutamist nõudnud, mistõttu on korteri omandanud isikutel tekkinud õiguspärane ootus, et arvestatakse nende tekkinud usaldusega ehitise püsima jäämisele. Ühtlasi tuleb arvestada asjaoluga, et Liilia põik 4 kinnistu omanikud on soetanud

planeeringualal asuvasse ehitisse kodud, mille õigusaktide ja nõuetega kooskõlla viimiseks on huvitatud isikud valinud kohase meetme läbi detailplaneeringu menetluse. Kujunenud olukorras oli lisaks hoone seadustamisele vaja lahendada ka omandiküsimused ning kinnistu Liilia põik 4 kaasomanikud esitasid vallavalitsusele kahel korral avalduse detailplaneeringu algatamiseks. Kuivõrd sisult on tegu üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga (korterelamu oli ehitatud üldplaneeringu kohasele üksikelamumaa juhtotstarbega alale), mis peaks olema erandlik ning käesoleva detailplaneeringu eesmägi saavutamiseks ehk omavolilise ehitustegevuse käigus valminud hoone seadustamine, oleks asjakohasemaks meetmeks lahendada vastuolu maakasutuse osas menetletava Viimsi aleviku üldplaneeringuga. Ent arvestades asjaoluga, et üldplaneeringu menetlus ajutiselt peatati, nõustus vallavolikogu detailplaneeringu koostamisega. Samuti lähtub Liilia põik 4 detailplaneeringu vastuvõtmine haldusmenetluse eesmärgipärasuse printsiibist ning on kooskõlas põhimõttega, mille kohaselt haldusmenetlus viiakse läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele.

Üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu menetlus toimub antud juhul mitte niivõrd avalikes huvides, kuivõrd erahuvides, eesmärgiga tagada kodupuutumatus ja saavutada õiguskindlus. Detailplaneeringu menetluses on kohalik omavalitsus arvestanud taotleja põhjendatud huve ja lähtunud ennekõike korteri ostmise isikute heausksest toimingust korteri ostmisel, samuti asjaolust, et õigusliku aluseta püstitatud hoone suhtes ei viidud ka mõistliku aja jooksul läbi järelevalvemenetlust. Kortrerelamu on olnud kasutuses juba enam kui 15 aastat.

Kuivõrd kortrerelamu ehitusmaht arvestab ümbritseva piirkonna ehitusmahtusid, ega erine naaberhoonestusest ka arhitektuurselt, ning detailplaneeringu koostamisel on järgitud planeerimisseadusega detailplaneeringu menetlusele ettenähtud nõudeid, pole vallavolikogul alust detailplaneeringu vastuvõtmisest keelduda. Ka menetluses olev Viimsi aleviku üldplaneering toetab detailplaneeringu eesmärki, kuivõrd üldplaneeringuga on tehtud ettepanek planeeringualale kortrerelamute maa juhtotstarbe määramiseks. Seega vastab detailplaneering kohaliku omavalitsuse ruumilise arengu pikaajalistele suundumustele.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, planeerimisseaduse § 134 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 3 ning arvestades, et detailplaneering vastab õigusaktidele ning valla ruumilise arengu eesmärkidele, samuti lähtudes Vallavolikogu maa- ja planeerimiskomisjoni ning keskkonna- ja heakorralduskomisjoni seisukohtadest, Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu ja esitada avalikule väljapanekule Viimsi vallas, Viimsi alevikus, kinnistu Liilia põik 4 detailplaneering (Optimal Projekt OÜ projekt nr 330), millega tehakse ettepanek Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks väikeelamute maast (EV) korruselamute maaks (EK) ning ehitusõiguse määramiseks ühe kahekorruselise ja 8,5 meetri kõrguse kortrerelamu ehitamiseks, ehitisealuse pindalaga 270 m².
2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Taavi Kotka
Volikogu esimees