

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

15. detsember 2020 nr 69 nr

Viimsi alevik, kinnistu Liilia põik 4
detailplaneeringu kehtestamine

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 püsitatud ja heausksetele ostjatele võõrandatud kahekorruseline korterelamu. Sama otsusega jäeti detailplaneeringule algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. 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.

Detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavolikogu 19.05.2020 otsusega nr 33 ja detailplaneeringu lahenduse tutvustamiseks korraldati perioodil 30.07.2020 kuni 31.08.2020

avalik väljapanek. Avalikust väljapanekust informeeriti avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (19.06.2020) ja „Harju Elu“ (19.06.2020), puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 13.07.2020 kirjaga nr 10-10/3836. Teave detailplaneeringu avaliku väljapaneku kohta, samuti detailplaneeringu materjal oli tutvumiseks kättesaadav ka valla kodulehel <https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/detailplaneeringud/vastuvoetud-ja-avalikul-valjapanekul>.

Kuivõrd avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta kirjalikke arvamusi, ei peetud planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõikest 2 tulenevalt ja PlanS § 88 lõike 2 alusel avaliku arutelu korraldamist vajalikuks ning detailplaneering esitati riigihalduse ministri heakskiidu andmiseks. PlanS § 142 lõikest 5 tulenevalt ja sama seaduse § 90 lõike 2 alusel andis riigihalduse minister 26.11.2020 kirjaga nr 14-11/7066-3 (registreeritud valla dokumendiregistris 26.11.2020 numbriga 10-10/3345-5) heakskiidu detailplaneeringule ja tagastas selle kohalikule omavalitsusele kehtestamise üle otsustamiseks.

Planeeritav ala ja detailplaneeringuga kavandatav

Käesoleva otsusega kehtestatav 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, teisel pool Liila teed läänes asub 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 maakasutuse sihtotstarbeks korterelamumaa ja ehitusõigus ühe kahekorruselise 8,5 meetri kõrguse korterelamu ehitamiseks. Suurim lubatud ehitisealune pind on 270 m², krundile on lubatud ehitada üks hoone. Arvestades, et tegu on mitme korteriga elamuga, on parkimiskohti kavandatud 12. Detailplaneeringuga on määratud 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 on määratud tuleohutusnõuded ja tehnovõrkude lahendus.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

Planeeringuala asub Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu¹ kohasel väikeelamute maa (EV) juhtotstarbega alal, kuhu üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“² (Elamuehituse Teemaplaneering) kohaselt on lubatud ehitada üldjuhul vaid üksikelamuid. Käesoleva otsusega kehtestatava detailplaneeringuga muudetakse üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve väikeelamute maast korruselamute maaks (EK).

Elamuehituse Teemaplaneeringu kohaselt on väikeelamute maale lubatud ehitada üksnes

¹ Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1): https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi_YP_2012_Kataster.pdf

² Üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32): https://www.viimsivald.ee/public/ww_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf

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

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Rohevõrgustik ja miljööväärtslikud alad“³, 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. Korterite omandamisel, korterite omandanud isikud ei rakendanud piisavat hoolsuskohustust ning ei selgitanud enne ostu sooritamist omandatava kinnisasja õiguslikku alust ega 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 korterite 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. Samuti lähtub Liilia põik 4 detailplaneeringu kehtestamine haldusmenetluse eesmärgipärasuse printsiibist ning on kooskõlas põhimõttega, mille kohaselt haldusmenetlus viiakse läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele.

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

Kuivõrd korterelamu ehitusmaht arvestab ümbritseva piirkonna ehitusmahtusid ega erine naaberhoonestusest ka arhitektuurselt, detailplaneeringu koostamisel on järgitud planeerimisseadusega detailplaneeringu menetlusele ettenähtud nõudeid ning detailplaneeringule on andnud heakskiidu järelevalvet teostav minister, pole vallavolikogul alust detailplaneeringu kehtestamisest keelduda.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1 ja § 22 lõike 1 punktist 33, planeerimisseaduse § 139 lõikest 1 ja Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 3 punktist 3 ning lähtudes vallavolikogu maa- ja planeerimiskomisjoni seisukohtadest, Viimsi Vallavolikogu

³ Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22) https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi_RV_VM_tp_kehtestamisele.JPG

o t s u s t a b:

1. Kehtestada 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 8,5 meetri kõrguse korterelamu ehitamiseks, ehitisealuse pindalaga 270 m².
2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
3. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Urve Palo
Volikogu aseesimees