

OTSUS

Viimsi

27. august 2025 nr 27

Viimsi alevikus, Nelgi tee 25 katastriüksuse
detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule
väljapanekule esitamine

Detailplaneeringu menetlus

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

Viimsi Vallavolikogu 16.04.2024 otsusega nr 35 algatati Nelgi tee 25 katastriüksuse detailplaneering ja kinnitati lähteseisukohad. Viimsi alevikus, katastriüksuse Nelgi tee 25 (katastritunnus 89001:010:9980, maatulundusmaa 100%, suurus 1101 m²) detailplaneeringu eesmärk on muuta maa kasutamise sihtotstarve maatulundusmaast elamumaaks Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohasel väikeelamute reservmaa juhtotstarbega alal ning ehitusõiguse andmine ühe üksiklamu ning abihoone püstitamiseks olemasoleval katastriüksusel, mille suurus on väiksem kui lubatud elamumaa krundile üldplaneeringu teemaplaneeringus „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (26.04.2024) ja „Harju Elu“ (26.04.2024), kaasatud isikutele edastati teave detailplaneeringu algatamise kohta Viimsi Vallavalitsuse 23.04.2024 kirjaga nr 10-10/1954. Teade detailplaneeringu algatamise kohta avaldati 23.04.2024 Ametlikes Teadaannetes (teadaande number 2248138) ja valla kodulehel.

Viimsi Vallavolikogu 13.08.2024 otsusega nr 56 jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest teavitati avalikkust ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (23.08.2024) ja „Harju Elu“ (30.08.2024), kaasatud isikutele ja asutusele edastati teave keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta Viimsi Vallavalitsuse 03.09.2024 kirjaga nr 10-10/3799. Teade keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta avaldati 09.09.2024 Ametlikes Teadaannetes (teadaande number 2357880) ja valla kodulehel.

23.09–22.10.2024 oli Viimsi Raamatukogus ja valla kodulehel avalikul väljapanekul Viimsi alevik, Nelgi tee 25 katastriüksuse detailplaneeringu eskiislahendus. Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu kohta avaldati teated ajalehtedes „Viimsi Teataja“ (06.09.2024) ja „Harju Elu“ (30.08.2024), kaasatud isikuid teavitati Viimsi Vallavalitsuse 04.09.2024 kirjaga nr 10-10/3813. Avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu eskiislahenduse kohta kirjalikke arvamusi. Avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimus 05.11.2024 Viimsi Raamatukogus.

Detailplaneering koostati koostöös tehnoorkude valdajatega AS Viimsi Vesi (arvamus nr 9058, 28.10.2024) ja Imatra Elekter AS (31.10.2024, arvamus nr 30606) ning (planeeringuala) katastriüksuse Nelgi tee 25 omanikuga.

Detailplaneeringu lahenduse koostööstas Päästeameti Põhja päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo (13.12.2024 nr 7.2-3.17156-1, registreeritud valla dokumendiregistris nr 10-10/5207-1).

Vastavalt planeerimisseaduse § 81 lg 1 esitati liigilt üldisema planeeringu muutmise ettepanekut sisaldav Viimsi alevik, Nelgi tee 25 katastriüksuse detailplaneering 30.01.2025 kirjaga nr 10-6/477 täiendavate koostööstuse määramiseks Maa- ja Ruumiametile.

Maa- ja Ruumiamet andis oma seisukoha 27.03.2025 kirjaga nr 12-1/25/1662. Maa- ja Ruumiamet tegi ettepaneku selgitada ja põhjendada seletuskirjas ka üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarbe muutmise vajadust, sh kirjeldada, mida maakasutuse juhtotstarbe muutmine üldplaneeringust tulenevate tingimuste osas muudab. Lisaks tegi Maa- ja Ruumiamet ettepaneku lisada detailplaneeringu koosseisu ka üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ muudatuse ettepanek. Mõlemad täiendused viidi detailplaneeringusse sisse.

Maa- ja Ruumiamet ei pidanud vajalikuks määrata täiendavalt valitsusasutusi, kellega Viimsi alevik, Nelgi tee 25 detailplaneeringu koostamisel koostööd teha.

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgmised uuringud: Geodeetiline alusplaan, OÜ AderGeo töö nr M070524, 04.05.2024; Nelgi tee 25 dendroloogiline aruanne, Ülle Jõgar, OÜ Aktiniidia töö nr 5/24, 2024; Viimsi vallas Viimsi alevikus Nelgi tee 25 katastriüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, Lemma OÜ, vastutav koostaja Mihkel Vaarik, 14.06.2024.

Detailplaneeringu menetluses on täidetud üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetlusele planeerimisseadusega kehtestatud nõuded ja detailplaneeringu on koostanud vastavat pädevust omav isik.

Planeeritud ala ja detailplaneeringuga kavandatu

Nelgi tee 25 katastriüksus (katastritunnus 89001:010:9980, maatulundusmaa 100%, suurus 1101 m²) asub Viimsi alevikus. Katastriüksus piirneb põhjaküljel loodusliku ilmeka Rabaääre katastriüksusega, millel paikneb Soosepa raba äärne väike veekogu. Planeeringuala idaküljel paikneb Nelgi tee 27 üksikelamu ning läänepool Nelgi tee 23 katastriüksusel paiknevad äri- ja tootmishooned. Planeeringualast lõunas üle Nelgi tee paikneb väikeelamute piirkond.

Nelgi tee 25 katastriüksus on piiratud võrkaiaga. Katastriüksusel on vähesel määral haljastust ning hoov on osaliselt kaetud muruga, osaliselt pinnasega.

Planeeringuala 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). Põhjast piirneb planeeringuala katastriüksusega Rabaääre (89001:001:0301, üldkasutatav maa 75%, veekogude maa 25%, 5085 m²).

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 ette nähtud 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 katastriüksused 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) ehitis 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 teiselaldatud.

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.

Detailplaneeringuga moodustatakse üks üksikelamu maa sihtotstarbega krunt, mille suurus on 1103 m². Detailplaneeringuga määratakse krundile ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone püstitamiseks. Krundi täisehitusprotsent on 20% ja suurim ehitisealune pind 220 m². Elamu maksimaalne korruselisus on 2/-1, abihoone max korruselisus 1/-. Elamu suurim lubatud kõrgus maapinnast on 8,5 m ja abihoone lubatud suurim kõrgus on olemasolev. Nelgi tee piirkonnas on erineva välisviimistlusega valdavalt viilkatustega elamud, seetõttu planeeritavate elamute ja abihoonete välisviimistlusmaterjalidele piiranguid (v.a ümarpalk välisviimistluses) ei seata, kuid soovituslik on viilkatus vahemikus 15–40 kraadi. Abihoone peab koos üksikelamuga moodustama

ühtse arhitektuurse terviku. Krundi võib ümbritseda kõigist külgedest 1,5 m kõrguse piirdeaia, piirdeaia rajamine ei ole kohustuslik. Parkimine on lahendatud omal krundil, teemaal parkimine ei ole lubatud. Sõidukite juurdepääs katastriüksusele Nelgi tee 25 on võimalik Nelgi teelt.

Detailplaneeringuga ei teki uut elamuühikut.

Viimsi Vallavolikogu kehtestas 12.12.2023 otsusega nr 55 ajutise planeerimis- ja ehituskeelu 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 muutmine, 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.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Detailplaneering on üldplaneeringut muutev. Üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu menetlus kuulub volikogu pädevusse.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on mh üldplaneeringuga määratud krundi minimaalsuure vähendamine PlanS § 142 lg 1 p 2 tähenduses.

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

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Nelgi tee äärne piirkond väikeelamute reservmaa (EVR). Aastal 2000 koostatud üldplaneeringus on põhimõtte, et esmajärjekorras tuleb keskenduda olemasolevate elumupiirkondade lõpuni väljaehitamine ja nende arendamisele, seejärel vajadusel hõlmata reservmaad. Maa reserveerimise all mõistetakse üldplaneeringus alasid, mis on reserveeritud mingiks muuks maakasutamise eesmärgiks kui seda on praegune maa kasutamise sihtotstarve. Reservmaad on võimalik sellekohase vajaduse ja soovi tekkimisel reserveeritud otstarbest lähtudes kasutamiseks (tiheasustusaladel ainult läbi detailplaneeringu) ümber vormistada. Nelgi tee 25 on maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus munitsipaalomandis oleva haljasala (Rabaääre) ja Nelgi tee vahel ning külgneb hoonestatud

katastriüksusega edelast ja loodest. Üldplaneeringust tulenev määratlus elamumaa reservmaana näitab, et potentsiaal avalikuks haljasalaks või kasvõi põllumajanduslikuks kasutuseks on vähene.

Viimsi alevikus, kui väljakujunenud taristuga elamupiirkonnas, on sihtotstarbe muutmine elamumaa reservmaast elamumaaks pigem vormiline küsimus mitte sisuline. Viimase 25 aasta jooksul, mil on kehtinud Viimsi valla mandriosa üldplaneering, on elamuarendus jõudnud ka reservmaadeni ning juhindudes valginnastumise vähendamisest on asulakeskuste tihendamine põhjendatud.

Nelgi tee 25 katastriüksuse detailplaneeringuga muudetakse üldplaneeringu teemaplaneeringut „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ osas, mis puudutab krundi miinimumsuurust. Teemaplaneering määrab muuhulgas elamumaa krundi minimaalse lubatud suuruse, mis on skeemi „Elamuehituse piirkonnad“ kohaselt antud piirkonnas 1200 m². Nelgi tee 25 katastriüksuse suurus on 1103 m², mis on 97 m² võrra vähem kui teemaplaneeringus lubatud elamukrundi miinimumsuurus. Muus osas vastab koostamisel olev Nelgi tee 25 katastriüksuse detailplaneering üldplaneeringu teemaplaneeringu tingimustele (nõuded hoone asukohale krundil, elamu kõrguse tingimused jne).

Nelgi tee 25 katastriüksuse suurus on teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ ette nähtud elamukrundi miinimumsuurusest 97 m² väiksem. Kuna nimetatud katastriüksus paikneb üldplaneeringuga määratud väikeelamu reservmaa juhtotstarbega maal, on omanikul põhjendatud ootus katastriüksusele püstitada üksikelamu. Lisaks on Nelgi tee 25 katastriüksus (endine Kristjani katastriüksus) oma mõõtmes moodustatud 1999. aastal ehk enne üldplaneeringu kehtestamist ning Nelgi tee äärsed naaberkatastriüksused on üksikelamutega hoonestatud.

Nelgi tee 25 katastriüksuse detailplaneering on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik“ kohane. Teemaplaneeringu kohaselt paikneb Nelgi tee 25 katastriüksus reserveeritud rohevõrgustiku puhveralal, kus väikeelamute püstitamine on lubatud hoonestamiseks ettenähtud aladel vastavalt kehtivale Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule ja üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“.

Nelgi tee 25 katastriüksus paikneb üldplaneeringu kohaselt tihehoonestusalal, mis on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Kõik elamud Viimsi vallas peavad asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal.

Arvestades eeltoodut ja seda, et planeeritav üksikelamu koos abihoonega sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, on käesoleval juhul üldplaneeringu muutmine põhjendatud.

Detailplaneering sobitub piirkonna miljöösse, vastab õigusaktidele, arengukavadele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Eeltoodu alusel ning juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 22 lõike 1 punktist 32, planeerimisseaduse §-st 86 ja § 142 lõikest 2 ning tulenevalt esitatud kaalutlustest,

Viimsi Vallavolikogu
OTSUSTAB:

1. Võtta vastu Viimsi alevik, Nelgi tee 25 katastriüksuse detailplaneering ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek 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. Detailplaneeringuga muudetakse krundi maakasutuse sihtotstarvet maatulundusmaast elamumaaks ning antakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone püstitamiseks.

2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Atso Matsalu

vallavolikogu esimees