

KORRALDUS

Viimsi

31. detsember 2024 nr 571

Pärnamäe küla, Kesk-Kaare tee 81
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 küla, kinnistu Kesk-Kaare tee 81 detailplaneering algatati Viimsi Vallavalitsuse 15.12.2015 korraldusega nr 2059. Planeeringuala asub Pärnamäe küla, Kesk-Kaare tee 81 (89001:010:2426, elamumaa 100%, 1439 m²) katastriüksusel. Algatamise korralduse kohaselt tulenes detailplaneeringu koostamise vajadus eesmärgist suurendada varem kehtestatud detailplaneeringuga määratud ehitusalust pindala, mis kehtiva detailplaneeringu kohaselt oli 110 m², lisaks sooviti krundile ehitada abihoone, mis kehtiva detailplaneeringuga ei ole lubatud. Ehitusalust pindala sooviti uue detailplaneeringu koostamise läbi suurendada kuni 230 m²-ni. Detailplaneering algatati üldplaneeringu kohasena.

Kesk-Kaare tee 81 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)“).

Peale Kesk-Kaare tee 81 detailplaneeringu algatamist koostati detailplaneeringu lahendus koostöös tehnovõrkude valdajatega ja planeeringuala katastriüksuse omanikuga. Lahendus kooskõlastati Päästeameti Põhja päästkeskusega.

Viimsi Vallavalitsuse 06.06.2017 korraldusega nr 385 võeti detailplaneering vastu ning suunati avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus 31.07 kuni 13.08.2017 ning selle käigus esitati kirjalikke arvamusi.

Vastuväidete esitaja hinnangul on detailplaneeringuga lahendamata vee- ja kanalisatsioonivarustuse ning gaasivarustuse küsimus, lisaks oleks pidanud detailplaneeringu kooskõlastama eelnimetatud trasside omanikega (OÜ Aragvi Grupp ja OÜ Aleon Tehnika).

Vallavalitsus andis seisukoha edasi 08.09.2017 vastuskirjas nr 10-10/3091-2. Vallavalitsuse seisukoht oli, et vee-, kanalisatsiooni- ja gaasivõrgud on asjaõigusseaduse § 158¹ tähenduses avalikes huvides rajatud tehnovõrgud ning Kesk-Kaare tee 81 kinnistu omaniku huvi nende võrkude kaudu avalike teenuste saamiseks kaalub igal juhul üle Kesk-Kaare tee L9 kinnistu omaniku subjektiivsed huvid. Muu hulgas juhiti tähelepanu asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 152 lõikele 3, mille kohaselt on ka talumiskohustuse puudumise korral keelatud omaabi tehnovõrkude eemaldamiseks. Sellest järelduvalt tuleb pidada keelatuks ka olemasolevate trasside kaudu avalike teenuste kättesaadavuse takistamist. Detailplaneeringu kooskõlastamise nõuet eelnimetatud äriühingutega ei saa pidada põhjendatuks. Planeerimisotsuse tegemisel tuleb vallal kaalutlusõiguse alusel eelistada Kesk-Kaare tee 81 omaniku huve avalike teenuste saamiseks ning jätta tahaplaanile Kesk-Kaare tee L9 kinnistu omaniku huvid, kuivõrd Viimsi Vallavalitsus on seisukohal, et hoone ehitamine ja edaspidine eksploatatsioon Kesk-Kaare tee 81 kinnistule ei koorma ebamõistlikult ega kahjusta Kesk-Kaare tee L9 kinnistu omaniku huve.

Eelpool toodud seisukoht tulenes Pärnamäe küla, Soosepa tee, Lageda tee, Vehema tee ja Pärnamäe tee vahelise ala detailplaneeringu lahendusest, mis nägi ette, et elamumaa krundid on varustatud tehnovõrkudega ning kvartali siseteed on avaliku kasutuse kitsendusega. Pärnamäe küla, Kesk-Kaare tee 81 detailplaneeringu algatamise ajal kuulusid transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused Kesk-Kaare tee L8 ja Kesk-Kaare tee L9 ning tehnovõrgud endiselt eraomanikule.

Teise vastuväitega väljendati vastuseisu ehitusõiguse suurendamisele võrreldes kehtiva detailplaneeringuga ning abihoonete võimaldamisele. Viimsi Vallavalitsus andis arvamusele omapoolse seisukoha 08.09.2017 kirjaga nr 10-10/3835-1 ning vastuväide lahendati.

Pärnamäe küla, Kesk-Kaare tee 81 detailplaneering saadeti planeerimisseaduse § 138 lõike 1 alusel 21.06.2018 kirjaga nr 10-10/3596 Rahandusministeeriumile heakskiidu saamiseks. Rahandusministeerium esitas märkused 04.07.2018 kirjaga nr 14-11/5182-2. Kohalikul omavalitsusel paluti detailplaneeringule lisada avaliku väljapaneku teate väljavõte ajalehest või selgitada selle puudumist. Lisaks paluti detailplaneeringus ette näha tehnovõrkude servituutide asukoht ning seadmise vajadus planeeritava kinnisasja igakordse omaniku kasuks. Samuti juhiti tähelepanu asjaolule, et Kesk-Kaare tee 81 kinnistul puudub juurdepääs avalikule teele. Seega paluti kaaluda juurdepääsu lahendust piirkonna arengu seisukohast ning lahendada see Kesk-Kaare tee L9 sundvõõrandamise, sundvalduse seadmise, avalikuks kasutamiseks määramise või servituudi vajaduse määramise teel. Peale Rahandusministeeriumi poolt esitatud märkuseid seiskus detailplaneeringu menetlus, sest heakskiitu saamata ei ole võimalik detailplaneeringut kehtestada.

Viimsi Vallavolikogu 13.02.2024 otsusega nr 18 sundvõõrandati Kesk-Kaare tee L8, Kesk-Kaare tee L9 ja Suur-Kaare tee L13 katastriüksused. Selle otsusega seoses on täidetud Rahandusministeeriumi poolt esitatud märkus, mille kohaselt paluti kaaluda juurdepääsu lahendust piirkonna arengu seisukohast ning lahendada see Kesk-Kaare tee L9

sundvõõrandamise, sundvalduse seadmise, avalikuks kasutamiseks määramise või servituudi vajaduse määramise teel.

Ehitisregistri kohaselt on Kesk-Kaare tee 81 katastriüksusele püstitamisel üksikelamu, ehitisluba on väljastatud 09.12.2022. Püstitatud üksikelamu ehitisealune pind on 250,9 m², maapealsete korruste arv 1.

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 2015 on möödunud 9 aastat ja menetlus on seiskunud aastal 2018, s.o 5 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, Kesk-Kaare tee 81 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 81 katastriüksusele üksikelamu, mille ehitisealune pind on vähemalt sama suur, nagu Pärnamäe küla, Kesk-Kaare tee 81 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. Seega kehtiv Pärnamäe küla, Soosepa tee, Lageda tee, Vehema tee ja Pärnamäe tee detailplaneering ei keela abihoonete rajamist ning puudub vajadus detailplaneeringu edasine menetlemine 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, Kesk-Kaare tee 81 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 pole lubatud. Tulenevalt olukorrast, et Kesk-Kaare tee 81 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 Kesk-Kaare tee 81 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:

1. Lõpetada Pärnamäe küla, Kesk-Kaare tee 81 detailplaneeringu koostamine ja tunnistada kehtetuks Viimsi Vallavalitsuse 15.12.2015 korraldus nr 2059 „Pärnamäe küla, kinnistu Kesk-Kaare tee 81 detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

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)

Alar Mik
abivallavanem
vallavanema ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)

Merit Renlund
vallasekretär