



VIIMSI VALLAVALITSUS

Maaomanikud

(vastavalt Lisa 3 – Katastriüksuste nimekirja punktile 1)

19.10.2023 nr 10-10/4795

Ajutise planeerimis- ja ehituskeelu
kehtestamise kavatsusest ja põhjustest
teavitamine

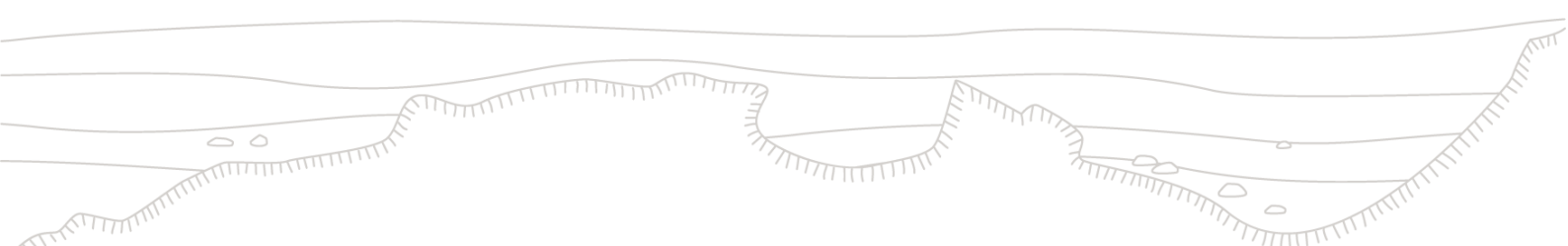
Lugupeetud maaomanik

Viimsi Vallavolikogu algatas 15.02.2022 otsusega nr 9 Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu koostamise eesmärgiga määratleda kogu valla territooriumi tasakaalustatud ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused, millest edaspidi lähtutakse maakasutuse ja ehitustingimuste seadmisel.

Lähtudes planeerimisseaduse § 6 punktist 12 koostas Viimsi Vallavalitsus üldplaneeringu lähteseisukohad. Selleks korraldati 11.03–03.04.2022 veebipõhine kaasamisküsitlus, millele laekus kokku 830 vastust. Kaasamisküsitluse tulemuste kohta ilmus ajalehes Viimsi Teataja põhjalik artikkel koos kommentaaride ja selgitustega. Sama aasta sügisel valmis Viimsi elanike rahulolu-uuring 2022, mis on samuti oluliseks sisendiks uue üldplaneeringu koostamisel.

Üldplaneeringu lähteseisukohtade eelnõu avalik väljapanek toimus 24.10–20.11.2022. Väljapaneku tulemuste avalik arutelu viidi läbi 18.11.2022. Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu lähteseisukohtade eelnõu täpsustati ja täiendati avalikul väljapanekul saadud tagasisidet arvestades.

Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu lähteseisukohtade koostamisel selgus, et kogukonna ootustele vastava elukeskkonna kvaliteedi saavutamine eeldab üldplaneeringus



määratavate kasutamis- ja ehitustingimuste osalist muutmist võrreldes kehtivates üldplaneeringutes ja üldplaneeringu teemaplaneeringutes määratud vastavate tingimustega.

Tulenevalt planeerimiseseaduse § 79 lõikest 1 võib üldplaneeringu koostamise korraldaja ehk vallavolikogu kehtestada üldplaneeringu koostamise ajaks planeeringualal või selle osal ajutise planeerimis- ja ehituskeelu, kui koostatava planeeringuga kavatsetakse muuta planeeringuala kohta varem kehtestatud kasutamis- ja ehitustingimusi.

Viimsi Vallavolikogu andis oma 17.01.2023 otsusega nr 4 vallavalitsusele ülesande koostada analüüs Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu ajaks ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise otstarbekuse, proportsionaalsuse ja ulatuse hindamiseks. Analüüsi koostas Viimsi Vallavalitsuse planeeringute osakond.

Analüüsis jõuti järeldusele, et peamine vastuolo valla territooriumil kehtivates üldplaneeringutes määratud kasutamis- ja ehitustingimuste ning valla kavatsuste vahel uue üldplaneeringu koostamisel seisneb ehitamiseks mõeldud reservadel seni hoonestamata haljasmaade täisehitamise lubamises või keelamises. Analüüsis leetakse, et selles osas on vastuolo piisavalt kaalukas nende aladele ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamiseks, et keskenduda uue üldplaneeringu koostamisel alternatiivsete ruumiliste lahenduste kaalumisele.

10.10.2023 võttis Viimsi Vallavolikogu eelnõu esimesel lugemisel vastu otsuse, mille kohaselt kavatsetakse kehtestada ajutine planeerimis- ja ehituskeeld 132 katastriüksusele. Täpsemad kaalutlused ja põhjendused ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamiseks ning katastriüksuste nimekirj, millele ja millises ulatuses kavatsetakse keeld kehtestada on toodud käesolevale kirjale lisatud volikogu otsuses ja selle lisades.

Eeltoodust tulenevalt ning lähtudes planeerimiseseaduse § 79 lõikest 5 teavitan Teid Viimsi Vallavolikogu kavatsusest kehtestada kaheks aastaks Teile kuuluvale katastriüksusele ajutine planeerimis- ja ehituskeeld.

Ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtimise ajal on keelatud Teile kuuluval katastriüksusel detailplaneeringute 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.

Juhul, kui Teile kuuluv katastriüksus jääb osaliselt reservmaa ja osaliselt ehitamist võimaldava üldplaneeringu juhtotstarbega alale, kehtib keeld katastriüksuse osa kohta, mis jääb reservmaa üldplaneeringu juhtotstarbega alale.

Erandina on lubatud Teile kuuluvale katastriüksusele kehtestada detailplaneering, mille koostamise eesmärgiks on üldplaneeringu juhtotstarbe muutmine üldkasutatavate hoonete jaoks, või avalikes huvides (nt ringmajanduse või veetootmisega vms seotud) ehitise püstitamiseks ehitusõiguse andmine.

Samuti on erandina lubatud Teile kuuluvale katastriüksusele anda ehitisluba ehitise püstitamiseks, väljastada projekteerimistingimusi ja muuta katastriüksuse senist sihtotstarvet, kui see on vajalik avalikes huvides ehitatava ehitise (nt ühiskondliku hoone, ringmajanduse või veetootmisega seotud rajatise vms) püstitamiseks või kasutuselevõtuks.

Oluline on märkida, et ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamisel ei määrata katastriüksusele, mille suhtes keeld rakendub, üldplaneeringu juhtotstarvet, kasutus- ja ehitustingimusi või muid planeeringulahendust iseloomustavaid näitajaid. Samuti ei takista keeld maaomanikel kasutada oma omandit tänasel kasutusotstarbel ja -viisil. Katastriüksusele varem väljastatud load jäävad kehtima ning põhjendatud juhtudel võib jätkata pooleliolevate detailplaneeringute koostamist eeldusel, et need kehtestatakse pärast ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtivuse lõppemist.

Haldusmenetluse seaduse § 40 lõike 1 kohaselt peab haldusorgan enne haldusakti andmist andma menetlusosalisele võimaluse esitada kirjalikus, suulises või muus sobivas vormis asja kohta oma arvamus või vastuväited.

Palun Teil soovi korral esitada oma seisukoht käesolevale kirjale lisatud Viimsi Vallavolikogu otsuse eelnõu „Ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamine Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu koostamise ajal“ koos lisadega kohta hiljemalt 5. novembriks 2023.

Küsimuste korral palun pöörduda valla peaarhitekti Endrik Männi poole e-posti aadressil endrik.mand@viimsivv.ee.

Heade soovidega

(allkirjastatud digitaalselt)

Endrik Mänd
peaarhitekt

Lisad:

1. Viimsi Vallavolikogu otsuse „Ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamine Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu koostamise ajal“ eelnõu;
2. Lisa 3 – Katastriüksuste nimekiri;

Järgmised lisad on kättesaadavad Viimsi valla kodulehelt:

3. Lisa 1 – Analüüs
(<https://viimsivald.ee/sites/default/files/inline-files/APEK%20anal%C3%BC%C3%BCs.pdf>);
4. Lisa 2 – Analüüsi kaart
(<https://viimsivald.ee/sites/default/files/inline-files/Lisa%20APEK%20anal%C3%BC%C3%BCsi%20kaart.pdf>);
5. Lisa 4 – Katastriüksuste asukoha kaart
(<https://viimsivald.ee/sites/default/files/inline-files/APEK%20asukoha%20kaart.pdf>).