

KORRALDUS

Viimsi

30. september 2025 nr 368

Haabneeme alevik, kinnistu Nurme tee 29
detailplaneeringu menetluse lõpetamine

1. juulil 2015 kehtima hakanud planeerimisseaduse § 139 lg 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 pooleliolevaid detailplaneeringute menetlusi ja analüüsinud iga üksiku planeerimismenetluse juhtumit eraldiseisvalt. Põhjendatud juhtudel soovib Viimsi Vallavalitsus detailplaneeringu koostamise lõpetada.

I Asjaolud ja menetluskäik

Detailplaneering on algatatud Viimsi Vallavalitsuse 16.05.2017 korraldusega nr 323.

Detailplaneeringu ala hõlmab ühte katastriüksust – Nurme tee 29 (katastritunnus 89001:010:0787, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 1905 m²).

Detailplaneeringu algatamise eesmärk oli muuta 1 905 m² suurusel hoonestatud elamukrundil Viimsi Vallavolikogu 13.02.2001 otsusega nr 26 kehtestatud Selja maaüksuse detailplaneeringuga määratud ehitusõigust, suurendades krundi täisehitusprotsenti 10%-lt 20%-le ning lubada määrata ehitusõigust täiendavalt kahele abihoonele.

Algatamise korralduse kohaselt vastab detailplaneering Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule, teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ ja üldplaneeringu teemaplaneeringule „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“.

Detailplaneering kooskõlastati Päästeametiga 25.09.2017.

Detailplaneeringu menetlus rauges peale Päästeametiga kooskõlastamist (samal aastal, mil detailplaneering algatati).

Detailplaneeringu lähteülesande kohaselt oli Nurme tee 29 detailplaneeringuga lubatud määrata ehitusõigust ühe kahekorruselise üksiklamu ja kahe ühekorruselise abihoone ehitamiseks.

Planeeringualal kehtib Selja maaüksuse detailplaneering, mis on kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.02.2001 otsusega nr 26 ning millega planeeriti üksikelamute ala. Kehtestatud planeeringuga nähti ühe tänava ääres paiknenud elamukruntidele sama täisehitusprotsent (10%). Kehtiva detailplaneeringuga oli lubatud ühe kahekorruselise hoone ehitamine. Abihoonete ehitamist kehtiv Selja maaüksuse detailplaneering ei käsitle.

Nurme tee 29 katastriüksuse suurus ei vasta kehtivale Selja maaüksuse detailplaneeringule.

Ehitisregistri andmetel paikneb katastriüksusel Nurme tee 29 üksikelamu (ehitisealune pind 297 m²), mille esmase kasutuselevõtu aasta on 2018 ja saun (ehitisealune pind 46 m²), mille esmase kasutuselevõtu aasta on 2008. Ehitisluba üksikelamu püstitamiseks on väljastatud 2004 ning 2006 aasta ortofoto (Maa- ja Ruumiameti ajalooliste ortofotode rakendus) kohaselt on nii üksikelamu kui abihoone püstitatud. Mõlema hoone ehitisealune pind kokku vastab kehtivale Selja maaüksuse detailplaneeringule.

Detailplaneeringu algatamise taotluse esitanud isik ei ole käesoleval hetkel katastriüksuse Nurme tee 29 omanik.

II Haldusakti põhjendused

Planeerimisseaduse § 139 lg 2 sätestab, et detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates. Detailplaneeringu algatamisest aastal 2017 on möödunud 9 aastat ja menetlus on seiskunud samal aastal, kui detailplaneering algatati.

Haldusmenetluse seaduse § 40 lg 3 p 3 kohaselt võib haldusmenetluse läbi viia menetlusosalise arvamust ja väiteid ära kuulamata, kui asja ei otsustata selle menetlusosalise kahjuks. Kuna katastriüksusel Nurme tee 29 on ellu viidud kehtiva Selja maaüksuse kohane detailplaneeringu lahendus ning rajatud üks üksikelamu ning üks abihoone, mille ehitisealune pind kokku jääb 342 m² sisse, siis ei too Nurme tee 29 detailplaneeringu menetluse lõpetamine katastriüksuse omanikule kahju. Algatatud detailplaneeringu menetluse lõpetamine ei kahjusta katastriüksuse Nurme tee 29 omaniku huve ega mõjuta omandit negatiivselt.

Selja maaüksuse detailplaneering on kehtestatud ajal, mil kehtis planeerimisseaduse varasem redaktsioon (planeerimis- ja ehitusseadus), milles sätestatud põhimõtte kohaselt üldjuhul detailplaneeringuga kõrvalhooneid ja väikehooneid ei käsitletud. Seega kehtiva detailplaneeringu alusel ei ole keelatud abihoonete rajamine, kui krundi ehitisealune pind vastab kehtivas detailplaneeringus lubatule. Katastriüksusel Nurme tee 29 on ellu viidud kehtiva Selja maaüksuse kohane ehitusõigus.

Nurme tee 29 detailplaneeringu algatamise korralduses puuduvad kaalutlused, mis selgitaksid, miks peeti vajalikuks detailplaneeringu algatamist ainult Nurme tee 29 katastriüksuse täisehitusehituse protsendi suurendamiseks ning abihoonete rajamise reguleerimiseks. Selja maaüksuse detailplaneering on kehtestatud ajal, mil kehtis planeerimisseaduse varasem redaktsioon, milles sätestatud põhimõtte kohaselt üldjuhul detailplaneeringuga kõrvalhooneid ja väikehooneid ei käsitletud.

Kuivõrd Haabneeme alevik, Nurme tee 29 detailplaneeringu menetlus on algatatud 9 aastat tagasi, on lõpuni viimata planeerimisseaduse § 139 lg 2 viidatud perioodi jooksul ning kuna Nurme tee 29 üksikelamu ja abihoone on püstitatud vastavalt kehtivale Selja maaüksuse detailplaneeringuga antud ehitusõigusele, samuti kuna detailplaneeringu algatamise korralduses puuduvad põhjendused, miks oli vajalik ühe Nurme teel paikneva katastriüksuse täisehituse

protsendi suurendamine, on põhjendatud detailplaneeringu menetluse lõpetamine ja detailplaneeringu koostamise algatamise korralduse kehtetuks tunnistamine.

Juhindudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 124 lg 10, § 139 lg 2, haldusmenetluse seaduse § 40 lg 3 p 3 ning Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 p 2 ning tulenevalt esitatud kaalutlustest:

1. Lõpetada Haabneeme alevikus, kinnistu Nurme tee 29 detailplaneeringu koostamine ja tunnistada kehtetuks Viimsi Vallavalitsuse 16.05.2017 korraldus nr 323 “Haabneeme alevikus, kinnistu Nurme tee 29 detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

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)

Illar Lemetti
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Merit Renlund
vallasekretär