



VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

14. detsember 2021 nr 76

Viimsi Vallavolikogu 13.08.1996 otsusega nr 195 kehtestatud „M/Ü Salu“ detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Salu tee 8 kinnistu osas ning Salu tee 12 ja Salu tee 12a kinnistute piiride osas ning Viimsi Vallavolikogu 14.03.2000 otsusega nr 46 „Detailplaneeringu kehtestamine: Salu tee 10-ne ehituskrundi maa-ala“ kehtestatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

I Asjaolud

Viimsi Vallavolikogu 13.08.1996 otsusega nr 195 kehtestati Viimsi vald, Haabneeme alevik, M/Ü Salu detailplaneering, mille eesmärk oli suvilaühistu ümberplaneerimine elamukvartaliks. Planeeritava ala suurus oli ca 31599 m².

Viimsi Vallavolikogu 14.03.2000 otsusega nr 46 kehtestati Viimsi vald, Haabneeme alevik, Salu tee 10 detailplaneering, mille eesmärk oli korrigeerida krundi piire. Planeeritava ala suurus oli 1380 m².

Haabneeme alevik, Salu tee 8, Salu tee 10 ja Salu tee 10a kinnistute omanik esitas 15.07.2021 Viimsi Vallavalitsusele taotluse M/Ü Salu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Salu tee 8 kinnistu osas ning Salu tee 10 detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks (hõlmab Salu tee 10 ja Salu tee 10a kinnistuid) (registreeritud Viimsi valla dokumendiregistris nr 10-10/3815), sooviga liita läbi maakorralduslike toimingute Salu tee 8, Salu tee 10 ja Salu tee 10a kinnistud kokku. Pärast kehtetuks tunnistamist on omanikul võimalik maakorralduslike toimingute läbi realiseerida aja jooksul muutunud soove, kuivõrd kehtivad detailplaneeringud ei vasta omaniku ajas muutunud elulistele vajadustele.

II Kehtetuks tunnistamise õiguslikud alused ja põhjendused

Detailplaneering koostatakse planeerimiseseaduse (edaspidi *PlanS*) § 124 lõike 1 kohaselt kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa kohta ning vajaduse korral avalikes veekogudes kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitiste planeerimiseks. Sama sätte lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine, olles seeläbi lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Vastavalt *PlanS* § 124 lõikele 10 on detailplaneeringu koostamise korraldaja kohaliku omavalitsuse üksus.

PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Tulenevalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi *KOKS*) § 22 lõike 1 punktist 33 ja PlanS § 140 lõikest 6 on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine vallavolikogu ainupädevuses.

Salu tee 8, Salu tee 10 ja Salu tee 10a kinnistute omanik on teavitanud, et soovib M/Ü Salu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise ja Salu tee 10 detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida aja jooksul muutunud huve läbi maakorralduslike toimingute. M/Ü Salu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise ja Salu tee 10 detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eesmärk on detailplaneeringutega määratud kinnistute, Salu tee 8, Salu tee 10 ja Salu tee 10a, kokku liitmine ning peale liitmist olemasolevate hoonete lammutamine ja uue elamu ehitamine. Pärast kehtetuks tunnistamist on kinnistute omanikul võimalik läbi maakorralduslike toimingute liita kokku kinnistud ning taotleda projekteerimistingimused, millega määratakse üldplaneeringu teemaplaneeringuga kooskõlas olevad tingimused uue elamu ehitusprojekti koostamiseks.

Kuna taotlus on esitatud M/Ü Salu detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise kohta Salu tee 8 kinnistu osas, kuid M/Ü Salu detailplaneering hõlmab ka Salu tee 12 ja Salu tee 12a kinnistuid, mis on looduses ühe omaniku poolt kasutusel, siis on otstarbekas kehtetuks tunnistada M/Ü Salu detailplaneering ka Salu tee 12 ja Salu tee 12a kinnistute piiride osas. Pärast osaliselt kehtetuks tunnistamist on kinnistute omanikul võimalik läbi maakorralduslike toimingute kinnistud kokku liita.

Arvestades, et kõnealused detailplaneeringud on kehtestatud rohkem kui 25 aastat ja 21 aastat tagasi ning selle aja jooksul on muutunud kinnistute võõrandamisel ja omanike vahetumise tõttu nii omaniku huvid ja soovid, on praegusel juhul M/Ü Salu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine ja Salu tee 10 detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine põhjendatud. Haldusmenetluse seaduse (edaspidi *HMS*) § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi. Seetõttu tuleb nentida, et kinnistute omaniku eesmäärke on võimalik realiseerida läbi kehtivas õiguses sätestatud menetluste, uut detailplaneeringut koostamata.

Lähtudes omaniku õigusest oma omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada, ei ole praegusel juhul mõistlik jätta detailplaneeringuid täies ulatuses kehtima, seda olukorras, kus isik on esitanud tahteavalduse, millest ei nähtu, et omanik sooviks lähitulevikus kehtestatud kujul detailplaneeringute realiseerimist jätkata ning puudub avalik huvi detailplaneeringute täies ulatuses kehtima jäämise osas. Nagu eespool mainitud, on planeeringualal asuvate kinnistute omaniku taotletav eesmärk M/Ü Salu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise ja Salu tee 10 detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järgselt saavutatav isiku jaoks vähem koormava menetluse läbi. Samuti ei ilmne kohaliku omavalitsuse ülekaalukat huvi, mis oleks takistuseks M/Ü Salu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks ja Salu tee 10 detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks ning tingiks rohkem kui 25 ja 21 aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringute kehtima jäämise kogu ulatuses. Selleks, et omanikul oleks võimalik alustada maakorralduslike toimingute läbiviimisega, on vajalik ja otstarbekas rohkem kui 25 aastat kehtinud detailplaneering tunnistada osaliselt kehtetuks ning rohkem kui 21 aastat kehtinud detailplaneering tunnistada kehtetuks.

PlanS § 124 lõige 2 sätestab, et detailplaneering on aluseks lähiaastate ehitustegevusele. Kohtupraktikast tuleneb, et mida rohkem on aega möödunud detailplaneeringu kehtestamisest, seda ebatõenäolisem võib olla selle asjakohasus ning soov detailplaneeringut muutmata kujul realiseerida. Planeeringu koostamise korraldaja poole pöörduja taotlusele tuginedes võib asuda seisukohale, et rohkem kui 25 aastat ja 21 aastat kehtinud detailplaneeringud ei saa olla aja- ega asjakohased lähiaastate ehitustegevusele, mis arvestaks kinnistu omaniku huvidega. HMS § 64 lõike 3 kohaselt tuleb kaalutusõiguse teostamisel arvestada haldusakti andmise ja haldusakti kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikule, haldusakti andmise menetluse põhjalikkust, haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ning nende seost isiku osalemisega haldusakti andmise menetluses ja isiku muu tegevusega, haldusakti andmisest möödunud aega ning muid tähtsust omavaid asjaolusid. Siinjuures tulebki arvestada, et detailplaneeringute kehtestamisest on

möödunud rohkem kui 25 ja 21 aastat ning detailplaneeringute kehtivuse ajal on muutunud elulised vajadused ja isiku soovid detailplaneeringute realiseerimisel. M/Ü Salu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Salu tee 8 kinnistu osas, Salu tee 12 ja Salu tee 12a kinnistute piiride osas ei mõjuta ega takista detailplaneeringu lahenduse ellu viimist kehtima jäävas osas.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on praegusel juhul, arvestades omaniku soove, põhjendatud tunnistada M/Ü Salu detailplaneering osaliselt kehtetuks ja Salu tee 10 detailplaneering kehtetuks, kuna ajas muutunud eesmärgid ja vajadusi järgiv lahendus on kehtiva õiguse järgi saavutatav isikuid vähem koormavate menetlustega, mida on võimalik läbi viia pärast M/Ü Salu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist ja Salu tee 10 detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist, riivamata sealjuures kolmandate isikute huvisid ja üldist avalikku huvi.

III Haldusakti eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine

Planeerimisseaduse § 140 lõike 3 alusel edastati otsuse „Viimsi Vallavolikogu 13.08.1996 otsusega nr 195 kehtestatud „M/Ü Salu“ detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Salu tee 8 kinnistu osas ning Salu tee 12 ja Salu tee 12a kinnistute piiride osas. Viimsi Vallavolikogu 14.03.2000 otsusega nr 46 „Detailplaneeringu kehtestamine: Salu tee 10-ne ehituskrundi maa-ala“ kehtestatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine“ eelnõu PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Kaasamise menetluse käigus esitas Taluranna põik 3 kinnistu omanik 24.08.2021 kirjaga number 4222-1 küsimused, milles soovis teada, kas ja millistel tingimustel kehtestatakse uus detailplaneering liidetud kruntidele. Kas ja kuidas muutuvad ehitustingimused uuele suuremale krundile ja kuidas vältida uuele suurele krundile ridaelamu, paarismaja jms ehituslike monstrumite loomist.

Viimsi Vallavalitsus vastas 24.08.2021 kinnistu omanikule, millele järgnes 24.08.2021 täpsustav küsimus. Millised projekteerimistingimused kinnistule väljastatakse?

Viimsi Vallavalitsus vastas 24.08.2021 kinnistu omanikule, millele järgnes 24.08.2021 täpsustav küsimus. Millised on üldplaneeringu teemaplaneeringu nõuded hoone kõrgusele? Kas hilisemas menetlusprotsessis kõrval kinnistute omanike arvamust enam ei küsita?

Viimsi Vallavalitsus vastas 24.08.2021 kinnistu omanikule, millele järgnes 24.08.2021 e-kirja teel Taluranna põik 3 kinnistu omaniku nõusolek M/Ü Salu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise ja Salu tee 10 detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kohta.

Terviseamet andis 25.08.2021 kirjaga number 10-10/4220-1 teada, et Terviseamet ei pea võimalikuks osaleda detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise protsessis, esitamata vastuväiteid detailplaneeringu osalisele kehtetuks tunnistamisele.

Teised kooskõlastamise ja arvamuse andmise eesmärgil kaasatud asutused ja puudutatud isikud ei andnud ettenähtud aja jooksul tagasisidet.

PlanS § 140 lg 4 sätestab, et kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse otsuse eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti.

Eespool toodust tulenevalt leiab Viimsi Vallavolikogu, et Haabneeme alevik, M/Ü Salu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine ja Salu tee 10 detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei too kaasa planeeringuala puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. Samuti puudub avalik huvi, mis välistaks M/Ü Salu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise ja Salu tee 10 detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise ning ei ole teada asjaolusid, mis tingiksid detailplaneeringute kehtima jäämise kogu ulatuses. M/Ü Salu

detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine ja Salu tee 10 detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva kolmandate isikute õigusi ega huviseid.

Lähtudes eespool toodust ja võttes aluseks KOKS § 22 lõike 1 punkti 33, PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 ja lõike 6 ning HMS § 64 lõiked 2 ja 3, § 68 lõike 2 ning § 70 lõike 1:

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Viimsi Vallavolikogu 13.08.1996 otsusega nr 195 kehtestatud „M/Ü Salu“ detailplaneering Salu tee 8 kinnistu osas ning Salu tee 12 ja Salu tee 12a kinnistute piiride osas.
2. Tunnistada kehtetuks Viimsi Vallavolikogu 14.03.2000 otsusega nr 46 „Detailplaneeringu kehtestamine: Salu tee 10-ne ehituskruundi maa-ala“ kehtestatud detailplaneering.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
4. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

Lauri Hussar
Vallavolikogu esimees