



## VIIMSI VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Viimsi

16. august 2022 nr 31

Viimsi Vallavolikogu 11.06.2002 otsusega nr 138 „Detailplaneeringu kehtestamine: maaüksus Jaani VI” kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Käbi tee 7 kinnistu osas

#### **I Asjaolud**

Viimsi Vallavolikogu 11.06.2002 otsusega nr 138 kehtestati Pringi küla, Jaani-VI maaüksuse detailplaneering, millega planeeriti 11 elamu- ja metsamaa krunti, üks sotsiaalmaa krunt, üks tootmiskrunt, kolm transpordimaa krunti ning määrati hoonestustingimused. Planeeritava ala suurus oli 21 399 m<sup>2</sup>. Jaani-VI maaüksuse detailplaneering on osaliselt kehtetuks tunnistatud Viimsi Vallavolikogu 15.06.2021 otsusega nr 29 Käbi tee 1 ja Käbi tee 3 kinnistute osas.

Pringi küla, Käbi tee 7 kinnistu omanikud esitasid 11.05.2022 Viimsi Vallavalitsusele taotluse Jaani-VI maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Käbi tee 7 kinnistu osas (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 10-10/2004-2), kuna soovivad muuta krundi hoonestusala ja suurendada täisehitusprotsenti. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist on omanikel võimalik ehitusseadustikust tulenevate menetluste läbi realiseerida aja jooksul muutunud soove, kuivõrd kehtiv detailplaneering ei vasta omanike eluliste vajadustele.

#### **II Haldusakti kehtetuks tunnistamise õiguslikud alused ja põhjendused**

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse (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.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist reguleerib *PlanS* § 140. *PlanS* § 140 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asunud ellu viima ning punkti 2 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Käesoleval juhul soovivad Käbi tee 7 kinnistu omanikud Käbi tee 7 kinnistu osas planeeringu elluviimisest kehtestatud kujul loobuda.

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

Käbi tee 7 kinnistu omanikud on teavitanud, et soovivad detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida aja jooksul muutunud huve läbi ehitusseadustikus sätestatud menetluste läbiviimise, arvestades sealjuures vahepealsel perioodil muutunud seadusandlust. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise eesmärk on krundi hoonestusala muutmise, selleks et säilitada kinnistul kasvavaid kõrge väärtusega puid, arvestades seejuures päikese liikumise ja valguse jaotusega kinnistul, ning täisehitusprotsendi suurendamine vastavalt kehtivale Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted”, mille kohaselt on üksikelamukrundi suurim lubatud täisehitusprotsent kinnistu pindalast 20. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist on kinnistu omanikel võimalik taotleda projekteerimistingimused, millega määratakse üldplaneeringu teemaplaneeringuga kooskõlas olevad tingimused ehitusprojekti koostamiseks. Ühtlasi on projekteerimistingimustes vajalik märkida dendroloogilise hindamise tulemusel ka säilitamise kohustusega puud.

Arvestades, et kõnealune detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 20 aastat tagasi ning selle aja jooksul on muutunud kinnistu võõrandamisel ja maaomanike vahetumise tõttu nii maaomanike huvid ja soovid kui ka planeerimis- ja ehitusvaldkonda reguleerivad õigusaktid, on praegusel juhul detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine põhjendatud. Haldusmenetluse seaduse (edaspidi *HMS*) § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele. Seetõttu tuleb nentida, et kinnistu omanike eesmärged on võimalik realiseerida kehtivas õiguses sätestatud menetluste abil uut detailplaneeringut koostamata.

Lähtudes omanike õigusest oma omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada, ei ole praegusel juhul mõistlik jätta detailplaneeringut kehtima, seda olukorras, kus isik on esitanud tahteavalduse, millest ei nähtu, et omanik sooviks lähitulevikus detailplaneeringu realiseerimist kehtestatud kujul jätkata ning puudub ka avalik huvi detailplaneeringu täies ulatuses kehtima jäämise osas. Samuti ei ilmne kohaliku omavalitsuse ülekaalukat huvi, mis takistaks detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist ning tingiks rohkem kui 20 aastat tagasi kehtestatud ja tänaseni realiseerimata detailplaneeringu kehtima jäämise. Asjaolu, et detailplaneeringu kehtestamisest möödunud rohkem kui 20 aasta jooksul ei ole detailplaneeringut ellu viidud, näitab ilmekalt, et detailplaneeringu kehtestatud kujul realiseerimine ei ole kooskõlas ajas muutunud piirkonna ja kogu kohaliku omavalitsuse ruumilise arengu eesmärkide ja avalike huvidega.

*PlanS* § 124 lõige 2 sätestab, et detailplaneering on aluseks lähiaastate ehitustegevusele. Kohtupraktikast tuleneb, et mida rohkem aega on detailplaneeringu kehtestamisest möödunud, seda ebatõenäolisem võib olla selle asjakohasus ja soov detailplaneeringut muutmata kujul realiseerida. Planeeringu koostamise korraldaja poole pöördujate taotlusest nähtuvalt võib asuda seisukohale, et rohkem kui 20 aastat kehtinud detailplaneering ei ole aja- ega asjakohane alus lähiaastate ehitustegevusele. *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 detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud rohkem kui 20 aastat ning detailplaneeringu kehtivuse ajal on muutunud elulised vajadused ja huvid detailplaneeringu realiseerimisel.

Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Käbi tee 7 kinnistu osas ei mõjuta ega takista detailplaneeringu lahenduse elluviimist kehtima jäävas osas.

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

### **III Haldusakti eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine**

PlanS § 140 lõike 3 alusel esitati otsuse „Viimsi Vallavolikogu 11.06.2002 otsusega nr 138 „Detailplaneeringu kehtestamine: maaüksus Jaani VI” kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Käbi tee 7 kinnistu osas” eelnõu PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Keskkonnaamet esitas Viimsi Vallavalitsusele 15.07.2022 oma seisukoha (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 10-10/3114-1), et Keskkonnaamet on tutvunud esitatud otsuse eelnõuga ja selles toodud kaalutlustega ning ei oma vastuväiteid ega märkusi otsuse eelnõu osas.

Terviseamet esitas Viimsi Vallavalitsusele 28.07.2022 oma seisukoha (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 10-10/3115-1), et Terviseamet ei pea võimalikuks osaleda detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise protsessis. Terviseamet ei esitanud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise kohta vastuväiteid.

Kaasatud Käbi tee 4 kinnistu (katastritunnus 89001:003:1143) omanik G. Alver saatis Viimsi Vallavalitsusele 30.06.2022 kirja (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 10-10/3116-1), milles andis teada, et Käbi tee 4 kinnistu omanikud on nõus detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisega vastavalt kaaskirjas kirjeldatule.

Kaasatud Pringi küla külavanem K. Käärt esitas Viimsi Vallavalitsusele 30.06.2022 arvamuse (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 10-10/3116-2), et kui on tagatud väärtuslike puude säilimine, siis tal vastuväiteid ei ole.

Kaasatud Lehise kinnistut (katastritunnus 89001:001:1493) valitsema volitatud asutus Maa-amet saatis Viimsi Vallavalitsusele 14.07.2022 kirja (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 10-10/3116-3), milles andis teada, et Jaani-VI maaüksuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Käbi tee 7 kinnisasja osas ei mõjuta Lehise katastriüksust ja Maa-amet nõustub Jaani-VI maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisega vastavalt edastatud eelnõule.

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

PlanS § 140 lõige 4 sätestab, et kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu 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 Pringi küla, Jaani-VI maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine ei too kaasa planeeringuala puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. Samuti puudub avalik huvi, mis välistaks detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise ning ei ole teada asjaolusid, mis tingiksid detailplaneeringu kehtima jäämise kogu ulatuses. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine ei riiva kolmandate isikute õigusi ega huvisid.

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 ja § 70 lõike 1,

Viimsi Vallavolikogu

OTSUSTAB:

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Viimsi Vallavolikogu 11.06.2002 otsusega nr 138 „Detailplaneeringu kehtestamine: maaüksus Jaani VI” kehtestatud detailplaneering Käbi tee 7 kinnistu osas.
2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
3. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest arvates.

(allkirjastatud digitaalselt)

Lauri Hussar  
vallavolikogu esimees