



VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

15. veebruar 2022 nr 8

Viimsi Vallavolikogu 13.03.2001 otsusega nr 56 „Detailplaneeringu kehtestamine: Ranna maaüksus“ kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Taluranna põik 3 kinnistu piiride ja täisehitusprotsendi osas

I Asjaolud

Viimsi Vallavolikogu 13.03.2001 otsusega nr 56 kehtestati Viimsi vald, Haabneeme alevik, Ranna maaüksuse detailplaneering, millega nähti ette 20 krunti, millest 15 olid elamukrundid. Lisaks kruntide moodustamisele oli üheks planeeringu põhiideeks teeühenduse loomine Hundi tee ja Männi tee vahele, millelt hargneb elamukvartali sisetee Ranna maaüksusel. Planeeritava ala suurus oli 31 000 m².

Haabneeme alevik, Taluranna põik 3 kinnistu omanik esitas 24.11.2021 Viimsi Vallavalitsusele taotluse Ranna maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Taluranna põik 3 kinnistu piiride ja täisehitusprotsendi osas (reg nr 10-10/6280), sooviga muuta naaberkinnistu Salu tee 8 (89001:010:2750) omanikuga kokkuleppel kinnistute vahelist piiri ning Taluranna põik 3 kinnistu täisehitusprotsenti. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist on omanikul võimalik maakorralduslike toimingute ja ehitusseadustikust tulenevate menetluste läbi realiseerida aja jooksul muutunud soove, kuivõrd kehtiv detailplaneering ei vasta omaniku elulistele 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.

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.

Taluranna põik 3 kinnistu omanik on teavitanud, et soovib detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida aja jooksul muutunud huve läbi maakorralduslike toimingute ja läbi ehitusseadustikus sätestatud menetluste läbiviimise. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise eesmärk on Taluranna põik 3 ja Salu tee 8 kinnistute vahelise piiri muutmine, vastavalt omanike kokkuleppele, mis tagab mõlema kinnistu kuju ja piiride vastavuse maakorraldusseaduse §-s 5 sätestatud nõuetele ning Taluranna põik 3 kinnistu täisehitusprotsendi vastavuse kehtivale üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ (edaspidi teemaplaneering). Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist on omanikul võimalik läbi maakorralduslike toimingute muuta Taluranna põik 3 kinnistu piiri ning tulevikus lähtuda teemaplaneeringuga kehtestatud täisehitusprotsendist, milleks on 20.

Arvestades, et kõnealune detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 20 aastat tagasi ning selle aja jooksul on muutunud kinnistu võõrandamisel ja omanike vahetumise tõttu nii omaniku huvid ja soovid, 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. Seetõttu tuleb nentida, et kinnistu omaniku eesmärged 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 detailplaneeringut täies ulatuses kehtima, seda olukorras, kus isik on esitanud tahteavalduse, millest ei nähtu, et omanik sooviks lähitulevikus kehtestatud kujul detailplaneeringu realiseerimist jätkata ning puudub avalik huvi detailplaneeringu täies ulatuses kehtima jäämise osas. Nagu eespool mainitud, on planeeringualal asuva kinnistu omaniku taotletav eesmärk detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt saavutatav isiku jaoks vähem koormava menetluse läbi. Samuti ei ilmne kohaliku omavalitsuse ülekaalukat huvi, mis oleks takistuseks detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks ja tingiks rohkem kui 20 aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringu kehtima jäämise kogu ulatuses. Selleks, et omanikul oleks võimalik alustada maakorralduslike toimingute läbiviimisega, on vajalik ja otstarbekas rohkem kui 20 aastat kehtinud detailplaneering tunnistada osaliselt 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 20 aastat kehtinud detailplaneering ei saa olla aja- ega asjakohane alus 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 detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud rohkem kui 20 aastat ning detailplaneeringu kehtivuse ajal on muutunud elulised vajadused ja isiku soovid detailplaneeringu realiseerimisel. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Taluranna põik 3 kinnistu piiride ja täisehitusprotsendi 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 detailplaneering osaliselt kehtetuks, kuna ajas muutunud eesmärgid ja vajadusi järgiv lahendus on kehtiva õiguse järgi saavutatav isikut 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

Planeerimisseaduse § 140 lõike 3 alusel edastati otsuse „Viimsi Vallavolikogu 13.03.2001 otsusega nr 56 „Detailplaneeringu kehtestamine: Ranna maaüksus“ kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise Taluranna põik 3 kinnistu piiride ja täisehitusprotsendi osas“ eelnõu PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Terviseamet andis 07.01.2022 kirjaga number 10-10/6868-1 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, Ranna 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, HMS § 64 lõiked 2 ja 3, § 68 lõike 2 ning § 70 lõike 1:

Viimsi Vallavolikogu

OTSUSTAB:

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Viimsi Vallavolikogu 13.03.2001 otsusega nr 56 „Detailplaneeringu kehtestamine: Ranna maaüksus“ kehtestatud detailplaneering Taluranna põik 3 kinnistu piiride ja täisehitusprotsendi osas.
2. Otsus jõustub teatavastegemisest.
3. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Lauri Hussar