



VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

18. aprill 2023 nr 13

Viimsi Vallavolikogu 14.08.2007 otsusega nr 76 „Detailplaneeringu kehtestamine: Haabneeme alevik, maaüksus Kuuse” kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Põdra tee 2 ja Karu tee 7a kinnistute osas

I. Asjaolud

Viimsi Vallavolikogu 14.08.2007 otsusega nr 76 kehtestati Haabneeme alevik, Kuuse maaüksuse detailplaneering, millega planeeriti 30 krunti – 21 elamumaa krunti, üks tootmismaa krunt, kolm üldmaa krunti ja viis transpordimaa krunti ning määrati hoonestustingimused. Planeeritava ala suurus oli 6,76 hektarit.

Haabneeme alevik, Põdra tee 2 kinnistu omanikud esitasid 25.08.2022 Viimsi Vallavalitsusele taotluse (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 10-10/3898) Kuuse maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Põdra tee 2 kinnistu osas (katastritunnus 89001:001:1734, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 3338 m²) seoses abihoone planeerimisega. Kinnistu omanikud soovivad detailplaneeringuga lubatud kahe abihoone asemele planeerida ühe, kuid lubatud hoonestusalast väljapoole. Taotlust arutati Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 14.09.2022 koosolekul, kus leiti, et detailplaneering on vaja osaliselt kehtetuks tunnistada ka Karu tee 7a kinnistu osas (katastritunnus 89001:001:1735, sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 47 m²), sest olemasolev olukord ei vasta detailplaneeringuga planeeritule.

II. 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, mille 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 sama sätte 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 PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt Kuuse maaüksuse detailplaneeringu elluviimisest kehtestatud kujul loobuda Põdra tee 2 kinnistu omanikud Põdra tee 2 kinnistu osas ja planeeringu koostamise korraldaja Karu tee 7a kinnistu osas.

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

Põdra tee 2 kinnistu omanikud on teada andnud, et soovivad Kuuse maaüksuse 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 Põdra tee 2 kinnistule abihoonet planeerimine detailplaneeringuga lubatud hoonestusalast väljapoole, kuivõrd detailplaneeringuga planeeritud hoonestusala on väike ega võimalda krundile mõistlikul viisil abihoonet paigutada. Kehtiva Kuuse maaüksuse detailplaneeringu kohaselt võib Põdra tee 2 kinnistule püstitada kolm hoonet (üksikelamu ja kaks abihoonet) maksimaalselt lubatud hoonetealuse pinnaga 300 m². Ehitisregistri andmetel asub Põdra tee 2 kinnistul üksikelamu, mille ehitisealune pind on 249,1 m². Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist tuleb edasisel projekteerimisel ja ehitamisel järgida planeerimisseadust ning võtta aluseks ehitusseadustik, kehtiv üldplaneering ja üldplaneeringu teemaplaneeringud.

Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 14.09.2022 koosolekul leiti, et detailplaneering on vaja osaliselt kehtetuks tunnistada ka tootmismaa sihtotstarbega Karu tee 7a kinnistu osas, sest olemasolev olukord ei vasta detailplaneeringule. Karu tee 7a kinnistul asub elektrialajaam nimetusega Krillimäe (nr FID1954356), mille omanik on Imatra Elekter AS. Kuuse maaüksuse detailplaneeringu kohaselt on alajaama krunt (pos 22) planeeritud praeguse Põdra tee 2 kinnistu idapoolsesse nurka, aga realiseeritud on see Põdra tee 2 kinnistu jaoks ette nähtud elamumaa sihtotstarbega krundil (pos 17). Kuivõrd alajaamale planeeritud asukohas kasvab hiidamm, mille mahavõtmine oleks olnud keskkonnakaitseliselt ebamõistlik, leiti alajaamale uus asukoht, mis asub Põdra tee 2 kinnistul esialgsest kohast mõned meetrid lõuna poole. Vastavalt sellele muudeti Viimsi Vallavalitsuse 11.12.2019 korraldusega nr 770 Põdra tee 2 ja Karu tee 7a kinnistute piire. Kuivõrd Põdra tee 2 ja Karu tee 7a kinnistute piiride muutmise puhul oli tegemist väheldase muudatusega planeeringualal ning see ei muutnud oluliselt ja olemuslikult detailplaneeringu põhilahendust, sest detailplaneeringu lahendus nägigi ette alajaama krundi moodustamise, ei peetud tol korral vajalikuks detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist. Praegu aga vaadeldes detailplaneeringu planeeringuala Põdra tee 2 ja Karu tee 7a kinnistute osas tervikuna, on mõistlik tunnistada Kuuse maaüksuse detailplaneering osaliselt kehtetuks mõlema kinnistu osas.

Kuuse maaüksuse detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 15 aastat tagasi ning nii Põdra tee 2 kinnistu omanikel kui ka kohaliku omavalitsuse üksusel puudub huvi Kuuse maaüksuse detailplaneeringu kehtima jäämise ja elluviimise osas Põdra tee 2 ja Karu tee 7a kinnistute osas.

PlanS § 124 lõige 2 sätestab, et detailplaneering on aluseks lähiaastate ehitustegevusele. Kohtupraktikast tuleneb, et mida rohkem aega on detailplaneeringu kehtestamisest möödas, seda ebatõenäolisem on selle asjakohasus, et detailplaneeringut saaks muutmata kujul realiseerida. Haldusmenetluse seaduse (edaspidi *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. Kuuse maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Põdra tee 2 ja Karu tee 7a kinnistute osas ei mõjuta ega takista detailplaneeringu lahenduse elluviimist selle kehtima jäävas osas. Tagatud on planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates on praegusel juhul, arvestades avaldatud soovi ja kohaliku omavalitsuse üksuse huvisid alajaama krundi osas, põhjendatud tunnistada Kuuse maaüksuse detailplaneering Põdra tee 2 ja Karu tee 7a osas kehtetuks, 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 14.08.2007 otsusega nr 76 „Detailplaneeringu kehtestamine: Haabneeme alevik, maaüksus Kuuse” kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Põdra tee 2 ja Karu tee 7a kinnistute osas” eelnõu PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Keskkonnaamet esitas Viimsi Vallavalitsusele 09.03.2023 oma seisukoha (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 10-10/867-1), et Keskkonnaamet on tutvunud esitatud otsuse eelnõu ja selles toodud kaalutlustega ning ei oma vastuväiteid ega märkusi otsuse eelnõu osas. Keskkonnaameti seisukoht on antud Keskkonnaameti pädevusse jäävas osas.

Teised kooskõlastamise eesmärgil kaasatud asutused ning arvamuse andmise eesmärgil kaasatud isikud ja asutused 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 Haabneeme alevik, Kuuse maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Põdra tee 2 ja Karu tee 7a kinnistute osas 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 Põdra tee 2 ja Karu tee 7a kinnistute osas. 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 14.08.2007 otsusega nr 76 „Detailplaneeringu kehtestamine: Haabneeme alevik, maaüksus Kuuse” kehtestatud detailplaneering Põdra tee 2 ja Karu tee 7a kinnistute osas.

2. Otsus jõustub teatavastegemisest arvates.

3. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul otsuse teatavastegemisest arvates.

(allkirjastatud digitaalselt)

Atso Matsalu
Vallavolikogu esimees