

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

18. veebruar 2020 nr 13

Viimsi vallavalitsuse 22. juuni 2010 korraldusega nr 510 „Detailplaneeringu kehtestamine: Tammneeme küla, kinnistu Ehala tee 3“ kehtestatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

I Asjaolud

Viimsi vallavalitsuse 22. juuni 2010 korraldusega nr 510 kehtestati Viimsi vallas, Tammneeme külas kinnistu Ehala tee 3 detailplaneering, millega määrati ehitusõigus polüfunktsionaalsete spordi-, puhke- ja mänguväljakute rajamiseks ning parkla ja abihoone ehitamiseks. Planeeritava ala suurus oli ca 2800 m².

Tammneeme küla, Ehala tee 3 kinnistu omaniku esindaja esitas 27. novembril 2019 Viimsi vallavalitsusele detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise avalduse, põhjendades seda sooviga loobuda detailplaneeringu kehtestatud kujul elluviimisest. Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist on maaomanikul võimalik maakorralduslike ja ehitusseadustikust tulenevate toimingute läbi realiseerida aja jooksul muutunud soove, kuivõrd kehtiv detailplaneering ei vasta maaomaniku eluliste vajadustele ega ole enam aluseks lähiaastate ehitustegevusele. Maaomaniku eesmärk on muuhulgas võõrandada üks osa temale kuuluvast kinnistust Viimsi vallale avaliku ruumi loomiseks Tammneeme tee äärsel alal.

II Haldusakti kehtetuks tunnistamise õiguslikud alused ja põhjendused

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse (edaspidi ka 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 ning 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 kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

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

Ehala tee 3 maaomanik on teavitanud, et soovib detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida aja jooksul muutunud huve nii läbi ehitusseadustikus sätestatud ehituslike menetluste läbiviimise, arvestades vahepealsel perioodil muutunud seadusandlust kui läbi maakorralduslike toimingute, võõrandades vallale 740 m² suuruse osa Ehala tee 3 kinnistust

avalikes huvides kergliiklustee rajamiseks ja ühiskondlikult kasutatava rekreatsiooniala kujundamiseks.

Tulenevalt Viimsi valla arengukavast 2020-2024 on valla teedevõrgu korraldamisel olulisemaks tegevuseks muuhulgas Tammneeme tee laiendamine ühistranspordi liikumisvõimaluste parandamiseks ja kergliiklustee ehitamine kuni külaplatsini ning vastavate vahendite suunamine kergliiklustee ehitamiseks on ette nähtud ka arengukava ja eelarvestrateegia investeeringuobjektide all. Sellest tulenevalt on avalikes huvides, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järgselt saab maakorralduslike toimingute tulemusena kinnistu piire muuta selliselt, et osa Ehala tee 3 kinnistust liidetakse valla transpordimaa koosseisu eesmärgiga rajada avalikult kasutatavad kergliiklustee ja rekreatsiooniala.

Arvestades, et kõnealune detailplaneering on kehtestatud ligi 10 aastat tagasi, selle aja jooksul on muutunud kinnistu võõrandamisel ja maaomaniku vahetumisel huvid ja soovid detailplaneeringu realiseerimisel, ühtlasi planeerimis- ja ehitusvaldkonda reguleerivad õigusaktid, on praegusel juhul detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine põhjendatud. Haldusmenetluse seaduse (edaspidi ka 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 omaniku eesmärged on võimalik realiseerida läbi kehtivas õiguses sätestatud menetluste uut detailplaneeringut koostamata, lähtudes ehitusõiguse realiseerimisel ehitusseadustikus sätestatud nõuetest ning maakatastriseadusest eraldiseisva kinnistu moodustamiseks.

Lähtudes omaniku õigusest oma omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada, ei ole praegusel juhul mõistlik jätta detailplaneering omaniku tahte vastaselt kehtima, seda olukorras, kus isik on esitanud tahteavalduse, millest ei nähtu, et maaomanik soovib lähitulevikus kehtestatud kujul detailplaneeringu realiseerimist jätkata ning puudub avalik huvi detailplaneeringu kehtima jäämise osas. Nagu eespool mainitud, on maaomaniku taotletav eesmärk detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järgselt saavutatav isiku jaoks vähemkoormavate menetluste läbi, samuti ei ilmne kohaliku omavalitsuse ülekaalukat huvi, mis oleks takistuseks detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel ja tingiks ligi 10 aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringu kehtima jäämise. Selleks, et maaomanikul oleks võimalik alustada ehituslike ja maakorralduslike menetluste läbiviimisega, on vajalik ning otstarbekas ligi 10 aastat kehtinud detailplaneering kehtetuks tunnistada.

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. Maaomaniku avaldusele tuginedes võib asuda seisukohale, et ligi 10 aastat kehtinud detailplaneering ei saa olla aja- ega asjakohane alus lähiaastate ehitustegevusele, mis arvestaks kinnistuomaniku 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 ligi 10 aastat ning detailplaneeringu kehtivuse ajal on muutunud isiku soovid detailplaneeringu realiseerimisel.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on praegusel juhul maaomaniku soov detailplaneering kehtetuks tunnistada, põhjendatud, kuna omaniku taotletav eesmärk on kehtiva õiguse järgi saavutatav isikut vähem koormavate menetlustega, mis on võimalik läbi viia pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist, riivamata sealjuures kolmandate isikute huvisid ja üldist avalikku huvi.

III Haldusakti eelnõu koostamine ja arvamuse avaldamine

Planeerimisseaduse § 140 lõike 3 alusel edastati Viimsi Vallavalitsuse 22. juuni 2010 korraldusega nr 510 „Detailplaneeringu kehtestamine: Tammneeme küla, kinnistu Ehala tee 3“ kehtestatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks. Tagasiside andis Terviseamet (17.01.2020 kirjaga nr 9.3-1/19/7531-2) teavitades, et kuivõrd detailplaneering ei käsitlenud tervisekaitsenõuete rakendamisi, ei pea amet võimalikuks osaleda detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise protsessis. Teised kooskõlastamise ja arvamuse andmise eesmärgil kaasatud puudutatud isikud oma tagasisidet ei andnud.

Vastavalt PlanS § 140 lõikele 4 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 Tammneeme küla Ehala tee 3 kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei too kaasa planeeringuala puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. Samuti puudub avalik huvi, mis välistaks detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise ning ei ole teada asjaolusid, mis tingiksid detailplaneeringu kehtima jäämise. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva kolmandate isikute õigusi ega huvisid.

Lähtudes eespool toodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 2 ja lg 6 ja haldusmenetluse seaduse § 64 lg 2 ja 3, § 68 lg 2, § 70 lg 1:

1. Tunnistada kehtetuks Viimsi Vallavalitsuse 22. juuni 2010 korraldusega nr 510 „Detailplaneeringu kehtestamine: Tammneeme küla, kinnistu Ehala tee 3“ kehtestatud detailplaneering.
2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
3. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Taavi Kotka
Vallavolikogu esimees