

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

18. veebruar 2020 nr 14

Viimsi Vallavolikogu 10. juuni 2008 otsusega nr 50 „Detailplaneeringu kehtestamine ning kinnistute omandamiseks sõlmitud notariaalse lepingu heakskiitmine: Tammneeme küla maaüksused Silla, Silla I, Silla II ja Silla III“ kehtestatud detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Tammneeme tee 14 kinnistu osas

I Asjaolud

Viimsi Vallavolikogu 10. juuni 2008 otsusega nr 50 kehtestati Viimsi vallas, Tammneeme külas maaüksuste Silla, Silla I, Silla II ja Silla III detailplaneering, millega määrati ehitusõigus üheteistkümne üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks. Planeeritava ala suurus oli ca 2,5 ha.

Tammneeme küla, Tammneeme tee 14 kinnistu omanik esitas 28. novembril 2019 Viimsi Vallavalitsusele detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise avalduse, põhjendades seda sooviga loobuda detailplaneeringu kehtestatud kujul elluviimisest Tammneeme tee 14 kinnistu osas. Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist on maaomanikul võimalik maakorralduslike ja ehitusseadustikust tulenevate menetluste läbi realiseerida aja jooksul muutunud soove, kuivõrd kehtiv detailplaneering ei vasta maaomaniku elulistele vajadustele ega ole enam aluseks lähiaastate ehitustegevusele.

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.

Tammneeme tee 14 maaomanik on teavitanud, et soovib detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida aja jooksul muutunud huve nii läbi ehitusseadustikus sätestatud ehituslike menetluste läbiviimise, arvestades vahepealsel perioodil muutunud seadusandlust kui läbi maakorralduslike toimingute. Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise eesmärk on detailplaneeringuga määratud hoonestusala nihutamine liiklusohutuse kaalutlusel läbi maakorralduslike toimingute kinnistute piiride muutmise menetluses, seoses Tammneeme tee kergliiklustee ehitamisega (kergliiklustee ja avaliku ruumi tekitamine Tammneeme tee ja Tammneeme tee 14 kinnistu vahele ja sellest tulenevalt ehitusala nihutamine Ehala tee 5 kinnistu suunas).

Tulenevalt Viimsi valla arengukavast 2020-2024 on valla teedevõrgu korraldamisel olulisemaks tegevuseks muuhulgas Tammneeme tee laiendamine ühistranspordi liikumisvõimaluste parandamiseks ja kergliiklustee ehitamine külaplatsini ning vastavate vahendite suunamine kergliiklustee ehitamiseks on ette nähtud ka arengukava ja eelarvestrateegia investeeringuobjektide all. Sellest tulenevalt on avalikes huvides, et detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise järgselt saab maakorralduslike toimingute tulemusena kinnistu piire muuta selliselt, et rajatav kergliiklustee jääb tulevikus valla teemaa koosseisu ning Tammneeme tee 14 hoonestusala määratakse projekteerimistingimuste menetluses teemaast kaugemale.

Arvestades, et kõnealune detailplaneering on kehtestatud ligi 12 aastat tagasi, selle aja jooksul on muutunud maaomaniku huvid ja soovid detailplaneeringu realiseerimisel, ühtlasi planeerimis- ja ehitusvaldkonda reguleerivad õigusaktid, on praegusel juhul detailplaneeringu osaline 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 kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Seetõttu tuleb nentida, et kinnistuomaniku eesmärke on võimalik realiseerida läbi kehtivas õiguses sätestatud menetluste uut detailplaneeringut koostamata, lähtudes ehitusõiguse realiseerimisel ehitusseadustikus sätestatud nõuetest ning kinnistu piiride muutmisel maakatastriseadusest.

Lähtudes omaniku õigusest oma omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada, ei ole praegusel juhul mõistlik jätta detailplaneering omaniku tahte vastaselt täies ulatuses kehtima, seda olukorras, kus isik on esitanud tahteavalduse, millest ei nähtu, et maaomanik sooviks lähitulevikus kehtestatud kujul detailplaneeringu realiseerimist jätkata ning puudub avalik huvi detailplaneeringu täies ulatuses kehtima jäämise osas. Nagu eespool mainitud, on maaomaniku taotletav eesmärk detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise järgselt saavutatav isiku jaoks vähemkoormavate menetluste läbi, samuti ei ilmne kohaliku omavalitsuse ülekaalukat huvi, mis oleks takistuseks detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks ja tingiks ligi 12 aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringu täies ulatuses kehtima jäämise. Selleks, et maaomanikul oleks võimalik alustada ehituslike menetluste ja maakorralduslike toimingute läbiviimisega, on vajalik ning otstarbekas ligi 12 aastat kehtinud detailplaneering osaliselt 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 12 aastat kehtinud detailplaneering ei saa olla aja- ega asjakohane alus lähiaastate ehitustegevusele, mis arvestaks kinnistuomaniku huvidega. HMS § 64 lõike 3 kohaselt tuleb kaalutlusõiguse 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 12 aastat ning detailplaneeringu kehtivuse ajal on muutunud isiku soovid detailplaneeringu realiseerimisel.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on praegusel juhul maaomaniku soov detailplaneering osaliselt, Tammneeme tee 14 kinnistu osas kehtetuks tunnistada, põhjendatud, kuna omaniku taotletav eesmärk on kehtiva õiguse järgi saavutatav isikut vähem koormavate menetlustega, mis on võimalik läbi viia pärast detailplaneeringu osalist 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 Vallavolikogu 10. juuni 2008 otsusega nr 50 „Detailplaneeringu kehtestamine ning kinnistute omandamiseks sõlmitud notariaalse lepingu heakskiitmine: Tammneeme küla maaüksused Silla, Silla I, Silla II ja Silla III“ kehtestatud detailplaneeringu osalise 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 tervisekaitseõuete rakendamisi, ei pea amet võimalikuks osaleda detailplaneeringu osalise 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 Silla I, Silla II ja Silla III maaüksuste detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei too kaasa planeeringuala puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. Samuti puudub avalik huvi, mis välistaks detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise ning ei ole teada asjaolusid, mis tingiksid detailplaneeringu täies ulatuses kehtima jäämise. Detailplaneeringu osaline 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 osaliselt kehtetuks Viimsi Vallavolikogu 10. juuni 2008 otsusega nr 50 „Detailplaneeringu kehtestamine ning kinnistute omandamiseks sõlmitud notariaalse lepingu heakskiitmine: Tammneeme küla maaüksused Silla, Silla I, Silla II ja Silla III“ kehtestatud detailplaneering Tammneeme tee 14 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 arvates korralduse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Taavi Kotka
Vallavolikogu esimees