



VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

16. mai 2023 nr 21

Viimsi Vallavolikogu 14.03.2000 otsusega nr 44 „Detailplaneeringu kehtestamine: mü Hülge I” ja Viimsi Vallavolikogu 10.10.2000 otsusega nr 198 „Detailplaneeringu kehtestamine: Hülge ja Hülge II–IV maaüksused” kehtestatud detailplaneeringute kehtetuks tunnistamine

I. Asjaolud

Viimsi Vallavolikogu 14.03.2000 otsusega nr 44 kehtestati Leppneeme küla, Hülge I maaüksuse detailplaneering, millega planeeriti üks elamu- ja üldmaa krunt ning määrati hoonestustingimused. Planeeritava ala suurus oli 3000 m². Detailplaneering kehtib praegusel Leppneeme Sadama tee 12 kinnistul (katastritunnus 89001:003:5280, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 2688 m²).

Viimsi Vallavolikogu 10.10.2000 otsusega nr 198 kehtestati Leppneeme küla, Hülge ja Hülge II–IV maaüksuste detailplaneering, millega planeeriti neli elamumaa krunti, kusjuures ehitusõigusega kahe elamu püstitamiseks, ja määrati hoonestustingimused. Ühtlasi muutis see detailplaneering osaliselt varem kehtestatud Hülge I maaüksuse detailplaneeringut. Planeeritava ala suurus oli 4799 m². Detailplaneering kehtib praegusel Leppneeme Sadama tee 10 kinnistul (katastritunnus 89001:003:1701, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 4875 m²).

Leppneeme Sadama tee 10 kinnistu kaks kaasomanikku ja Leppneeme Sadama tee 12 kinnistu omanik (sama, kes on üks Leppneeme Sadama tee 10 kinnistu kaasomanikest) esitasid 07.03.2022 Viimsi Vallavalitsusele avalduse (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 11-10/1145) kinnistute piiride muutmiseks vastavalt avalduse juurde esitatud skeemile. Kinnistute piiride muutmise eesmärk oli viia kinnistute piirid vastavusse tegeliku maakasutusega. Leppneeme Sadama tee 10 ja Leppneeme Sadama tee 12 kinnistute piiride muutmise avaldust arutati Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 30.03.2022 koosolekul. Komisjon nõustus kinnistute piiride korrastamisega avalduses esitatud kujul, kuid selle eelduseks on kinnistutel kehtivate detailplaneeringute kehtetuks tunnistamine.

Leppneeme Sadama tee 10 kinnistu kõik omanikud ja Leppneeme Sadama tee 12 kinnistu omanik esitasid 30.08.2022 Viimsi Vallavalitsusele taotluse (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 10-10/1973-5) kinnistutel kehtivate Hülge I maaüksuse detailplaneeringu ning Hülge ja Hülge II–IV maaüksuste detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks, sest soovivad muuta kinnistute piire, et viia need vastavusse tegeliku maakasutusega.

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 Hülge I maaüksuse detailplaneeringu ning Hülge ja Hülge II–IV maaüksuste detailplaneeringu elluviimisest kehtestatud kujul loobuda Leppneeme Sadama tee 10 kinnistu omanikud ja Leppneeme Sadama tee 12 kinnistu omanik. Nimetatud detailplaneeringute kehtetuks tunnistamist toetab ka kohaliku omavalitsuse üksus, sest Leppneeme Sadama tee 10 ja Leppneeme Sadama tee 12 kinnistute olukord ei vasta kehtivatele planeeringutele ning kohaliku omavalitsuse üksusel puudub otstarbekus ja vajadus nõuda planeeringu järgimist.

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

Leppneeme Sadama tee 10 kinnistu omanikud ja Leppneeme Sadama tee 12 kinnistu omanik on teada andnud, et soovivad Hülge I maaüksuse detailplaneeringu ning Hülge ja Hülge II–IV maaüksuste detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida aja jooksul muutunud huve läbi maakorraldustoimingute läbiviimise, arvestades sealjuures vahepealsel perioodil muutunud seadusandlust. Detailplaneeringute kehtetuks tunnistamise eesmärk on muuta Leppneeme Sadama tee 10 ja Leppneeme Sadama tee 12 kinnistute piire, et viia need vastavusse tegeliku maakasutusega. Pärast detailplaneeringute kehtetuks tunnistamist tuleb edasiste maakorraldustoimingute läbiviimisel järgida maakorraldusseadust ning aluseks võtta kehtiv üldplaneering ja üldplaneeringu teemaplaneeringud.

Hülge I maaüksuse detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 23 aastat tagasi ning Hülge ja Hülge II–IV maaüksuste detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 22 aastat tagasi. Nii Leppneeme Sadama tee 10 kinnistu omanikel, Leppneeme Sadama tee 12 kinnistu omanikul kui ka kohaliku omavalitsuse üksusel puudub huvi nii Hülge I maaüksuse detailplaneeringu kui ka Hülge ja Hülge II–IV maaüksuste detailplaneeringu kehtima jäämise ja elluviimise osas.

PlanS § 124 lõige 2 sätestab, et detailplaneering on aluseks lähiaastate ehitustegevusele. Kohtupraktikast tuleneb, et mida rohkem aega on detailplaneeringu kehtestamisest möödunud, seda ebatõenäolisem on selle asjakohasus ja soov, 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.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates on praegusel juhul, arvestades avaldatud soovi, põhjendatud tunnistada Hülge I maaüksuse detailplaneering ning Hülge ja Hülge II–IV maaüksuste detailplaneering 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 14.03.2000 otsusega nr 44 „Detailplaneeringu kehtestamine: mü Hülge I” ja Viimsi Vallavolikogu 10.10.2000 otsusega nr 198 „Detailplaneeringu kehtestamine: Hülge ja Hülge II–IV maaüksused” kehtestatud detailplaneeringute kehtetuks tunnistamine” eelnõu PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutusele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Kooskõlastamise eesmärgil kaasatud asutus ei andnud ettenähtud aja jooksul tagasisidet.

Kaasatud Keskkonnaamet esitas Viimsi Vallavalitsusele 15.03.2023 oma arvamuse (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 10-10/972-1), milles märgib, et kuna alal on olemasolevad elamud ja väljakujunenud õuealad ning detailplaneeringute kehtetuks tunnistamisega soovitakse kinnistute piirid viia kooskõlla tegelikkusega, ei ole Keskkonnaametil vastuväiteid kehtivate detailplaneeringute kehtetuks tunnistamise osas. Keskkonnaameti seisukoht on antud Keskkonnaameti pädevusse jäävas osas.

Kaasatud Maa-amet esitas Viimsi Vallavalitsusele 16.03.2023 oma arvamuse (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 10-10/972-2), milles märgib, et Maa-ametil ei ole vastuväiteid detailplaneeringute kehtetuks tunnistamise osas.

Teised 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 Hülge I maaüksuse detailplaneeringu ning Hülge ja Hülge II–IV maaüksuste detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei too kaasa planeeringualade puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. Samuti puudub avalik huvi, mis välistaks detailplaneeringute kehtetuks tunnistamise ning ei ole teada asjaolusid, mis tingiksid detailplaneeringute kehtima jäämise. Detailplaneeringute 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 kehtetuks Viimsi Vallavolikogu 14.03.2000 otsusega nr 44 „Detailplaneeringu kehtestamine: mü Hülge I” ja Viimsi Vallavolikogu 10.10.2000 otsusega nr 198 „Detailplaneeringu kehtestamine: Hülge ja Hülge II–IV maaüksused” kehtestatud detailplaneeringud.

2. Otsus jõustub teatavakstegemisest arvates.

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Atso Matsalu
vallavolikogu esimees