

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi vald

28 . aprill 2020 nr 23

Viimsi Vallavalitsuse 13.09.2005 korraldusega nr 482 „Detailplaneeringu kehtestamine: Saaremetša, Nurmevälja, Saarsalu, Toomsalu, Paekaare tee 3 ja Paekaare tee 11 detailplaneering“ kehtestatud detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine

I Asjaolud

Viimsi Vallavalitsuse 13.09.2005 korraldusega nr 482 kehtestati Viimsi vallas, Lubja külas Saaremetša, Nurmevälja, Saarsalu, Toomsalu, Paekaare tee 3 ja Paekaare tee 11 detailplaneering (koostaja AS UBS), millega muudeti kinnistute piire ja ehitusõiguse ulatust, et rajada alale äri- ja elumupiirkond. Planeeritava maa-ala pindala on ca 10,7 ha.

Saaremetša, Nurmevälja, Saarsalu, Toomsalu, Paekaare tee 3 ja Paekaare tee 11 detailplaneeringu planeeringualasse kuulub ka kinnistu Paekaare tee 2 (katastritunnus 89001:010:2847, pindala 4 752 m², 50 % ärimaa ja 50% elumumaa). Kinnistu Paekaare tee 2 maaomanik Allstore Assets OÜ esitas 26.06.2019 (registreeritud valla dokumendiregistris nr 10-10/3343) Viimsi Vallavalitsusele Saaremetša, Nurmevälja, Saarsalu, Toomsalu, Paekaare tee 3 ja Paekaare tee 11 detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise avalduse, põhjendades seda sooviga loobuda detailplaneeringu kehtestatud kujul elluviimisest kinnistu Paekaare tee 2 osas. Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist on maaomanikul võimalik ehitusseadustikust tulenevate menetluste läbi realiseerida aja jooksul muutunud soove, kuivõrd kehtiv detailplaneering ei vasta maaomaniku eluliste 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.

Kinnistu Paekaare tee 2 maaomanik Allstore Assets OÜ on teavitanud, et soovib Saaremeta, Nurmevälja, Saarsalu, Toomsalu, Paekaare tee 3 ja Paekaare tee 11 detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida aja jooksul muutunud huve läbi ehitusseadustikus sätestatud ehituslike menetluste läbiviimise, arvestades vahepealsel perioodil muutunud seadusandlust.

Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise järgselt on võimalik kinnistu Paekaare tee 2 omanike huve ärihoone ehitamiseks arvestades tänapäevaseid nõudeid ja vajadusi (nutiladude kompleks, milleks vajalik ehitisealune pind oleks 2000 m² ja kõrgus kuni 8 m) realiseerida projekteerimistingimuste menetluses. Arvestades asukohta Lubja tee – Aiandi tee – Pärnamäe tee ristmiku vahetus läheduses suure liikluskooormusega tee ääres on äriefunktsioon kinnistul sobivam kui korruselamufunktsioon. Ka Lubja küla klindiaastangu piirkonna üldplaneeringus on kinnistu Paekaare tee 2 tähistatud kui valdavalt äriefunktsiooniga ala.

Arvestades, et kõnealune detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 14,5 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 eesmärged on võimalik realiseerida läbi kehtivas õiguses sätestatud menetluste uut detailplaneeringut koostamata, lähtudes ehitusõiguse realiseerimisel ehitusseadustikus sätestatud nõuetest.

Lähtudes omaniku õigusest oma omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada, ei ole praegusel juhul mõistlik jätta detailplaneeringut 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 vähemkooormava menetluse läbi, samuti ei ilmne kohaliku omavalitsuse ülekaalukat huvi, mis oleks takistuseks detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks ja tingiks rohkem kui 14,5 aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringu täies ulatuses kehtima jäämise. Selleks, et maaomanikul oleks võimalik alustada ehituslike menetluste läbiviimisega, on vajalik ning otstarbekas rohkem kui 14,5 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 rohkem kui 14,5 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 rohkem kui 14,5 aastat ning detailplaneeringu kehtivuse ajal on muutunud isiku soovid detailplaneeringu realiseerimisel.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on praegusel juhul maaomaniku soov Saaremeta, Nurmevälja, Saarsalu, Toomsalu, Paekaare tee 3 ja Paekaare tee 11 detailplaneering osaliselt, kinnistu Paekaare tee 2 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

15.08.2019 esitas Viimsi Vallavalitsus detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise eelnõu kinnistu Paekaare tee 2 omanikule Allstore Assets OÜ arvamuse avaldamiseks. 21.08.2019 kinnitas Allstore Assets OÜ (kiri on registreeritud valla dokumendiregistris 21.08.2019 nr 10-10/3423), et tutvus detailplaneeringu eelnõuga ja tal ei ole vastuväiteid selle kohta.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 3 alusel edastati 13.02.2020 kirjadega Viimsi Vallavalitsuse 13.09.2005 korraldusega nr 482 „Detailplaneeringu kehtestamine: Saaremeta, Nurmevälja, Saarsalu, Toomsalu, Paekaare tee 3 ja Paekaare tee 11 detailplaneering“ kehtestatud detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise eelnõu PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

13.02.2020 kirjadega 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 Lubja küla Saaremeta, Nurmevälja, Saarsalu, Toomsalu, Paekaare tee 3 ja Paekaare tee 11 detailplaneeringu osaline 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 13.09.2005 korraldusega nr 482 „Detailplaneeringu kehtestamine: Saaremetsa, Nurmevälja, Saarsalu, Toomsalu, Paekaare tee 3 ja Paekaare tee 11 detailplaneering“ kehtestatud detailplaneering kinnistu Paekaare tee 2 (katastritunnus 89001:010:2847) osas.
2. Otsus jõustub teatavastegemisest.
3. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Taavi Kotka
Vallavolikogu esimees