

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

15. juuni 2021 nr 29

Viimsi Vallavolikogu 11.06.2002 otsusega nr 138 „Detailplaneeringu kehtestamine: maaüksus Jaani VI“ kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Käbi tee 1 ja Käbi tee 3 kinnistute osas

I Asjaolud

Viimsi Vallavolikogu 11.06.2002 otsusega nr 138 kehtestati Pringi küla, Jaani-VI maaüksuse detailplaneering, millega planeeriti 11 väikeelamu krunti, 11 metsamaa krunti, tootmismaa krunt, sotsiaalmaa krunt, teedevõrgustik ning määrati hoonestustingimused. Planeeritava ala suurus oli 21 400 m².

Pringi küla, Käbi tee 1 kinnistu omanik esitas 09.03.2021 Viimsi Vallavalitsusele taotluse Jaani-VI detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Käbi tee 1 kinnistu osas (Viimsi valla dokumendiregistris nr 10-10/1274), kuna detailplaneering on vastuoluline ning detailplaneeringuga määratud hoonestusala ulatuses ei ole võimalik detailplaneeringuga määratud ehitusõigust realiseerida. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist on omanikul võimalik ehitusseadustikust tulenevate menetluste läbi realiseerida õiguspärane ehitusõigus soovitud lahenduse kujul.

Menetluse käigus esitas Pringi küla, Käbi tee 3 kinnistu omanik 25.03.2021 Viimsi Vallavalitsusele taotluse Jaani-VI detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Käbi tee 3 kinnistu osas (Viimsi valla dokumendiregistris nr 10-10/1638), kuna detailplaneering on vastuoluline ning detailplaneeringuga määratud hoonestusala ulatuses ei ole võimalik detailplaneeringuga määratud ehitusõigust realiseerida. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist on omanikul võimalik ehitusseadustikust tulenevate menetluste läbi realiseerida õiguspärane ehitusõigus soovitud lahenduse kujul.

II Haldusakti 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.

PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

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

Käbi tee 1 omanik on teavitanud, et soovib detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida aja jooksul muutunud huve läbi ehitusseadustikus sätestatud menetluste läbiviimise, arvestades vahepealsel perioodil muutunud seadusandlust. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise eesmärk on hoonestusala muutmise, et oleks võimalik abihoone ehitada hoonestusalast väljaspoole, kuna detailplaneeringuga määratud hoonestusala suurus ei võimalda oma pindalast tulenevalt määratud ehitusõigust ellu viia. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist on omanikul võimalik taotleda ehitusloa kohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimused, millega määratakse hoone asukoht ja märgitakse haljastuse hindamise tulemusel säilitamise kohustusega puud.

Käbi tee 3 omanik on teavitanud, et soovib detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida aja jooksul muutunud huve läbi ehitusseadustikus sätestatud menetluste läbiviimise, arvestades vahepealsel perioodil muutunud seadusandlust. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise eesmärk on hoonestusala muutmise, et oleks võimalik ehitada elamu ja abihoone hoonestusalast väljaspoole, kuna detailplaneeringuga määratud hoonestusala suurus ei võimalda oma pindalast tulenevalt määratud ehitusõigust ellu viia. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist on omanikul võimalik taotleda ehitusloa kohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimused, millega määratakse hoonete asukohad ja märgitakse haljastuse hindamise tulemusel säilitamise kohustusega puud.

Arvestades, et kõnealune detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 19 aastat tagasi ning selle aja jooksul on muutunud kinnistu võõrandamisel ja maaomanike vahetumise tõttu nii maaomanike huvid ja soovid kui ka planeerimis- ja ehitusvaldkonda reguleerivad õigusaktid, on praegusel juhul detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine põhjendatud. Haldusmenetluse seaduse (edaspidi *HMS*) § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi. Seetõttu tuleb nentida, et kinnistu omanike eesmärged on võimalik realiseerida läbi kehtivas õiguses sätestatud menetluste abil uut detailplaneeringut koostamata.

Lähtudes omanike õigusest oma omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada, ei ole praegusel juhul mõistlik jätta vastuolulist detailplaneeringut täies ulatuses kehtima, seda olukorras, kus isikud on esitanud tahteavalduse, millest ei nähtu, et maaomanike sooviks oleks lähitulevikus kehtestatud kujul detailplaneeringu realiseerimist jätkata ning puudub avalik huvi detailplaneeringu täies ulatuses kehtima jäämise osas. Nagu eespool mainitud, on planeeringualal asuva krundi maaomanikel võimalik muutunud oludele ja vajadustele vastavaid soove detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida maaomanike jaoks vähem koormava menetluse läbi. Samuti ei ilmne kohaliku omavalitsuse ülekaalukat huvi, mis oleks takistuseks vastuolulise detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks ja tingiks rohkem kui 19 aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringu kehtima jäämise kogu ulatuses. Selleks, et maaomanikel oleks võimalik alustada ehituslike toimingute läbiviimisega, on vajalik ja otstarbekas rohkem kui 19 aastat kehtinud detailplaneering tunnistada osaliselt kehtetuks.

PlanS § 124 lõige 2 sätestab, et detailplaneering on aluseks lähiaastate ehitustegevusele. Kohtupraktikast tuleneb, et mida rohkem on aega möödas detailplaneeringu kehtestamisest, seda ebatõenäolisem võib olla selle asjakohasus ning soov detailplaneeringut muutmata kujul realiseerida. Planeeringu koostamise korraldaja poole pöördujate taotlustele tuginedes võib asuda seisukohale, et rohkem kui 19 aastat kehtinud ning vastuoluline detailplaneering ei saa olla aja- ega asjakohane alus lähiaastate ehitustegevusele, mis arvestaks kinnistuomanike 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 19 aastat ja mille elluviimisel on ilmnunud vastuolu, mis ei võimalda määratud ehitusõigust realiseerida ning detailplaneeringu kehtivuse ajal on muutunud elulised vajadused ja huvid detailplaneeringu realiseerimisel. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Käbi tee 1 ja Käbi tee 3 kinnistute osas ei mõjuta ega takista detailplaneeringu lahenduse elluviimist kehtima jäävas osas.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on praegusel juhul, arvestades avaldatud soovi, põhjendatud tunnistada detailplaneering osaliselt kehtetuks, kuna ajas muutunud eesmärgid ja vajadusi järgiv lahendus on kehtiva õiguse järgi saavutatav isikuid vähem koormavate menetlustega, mida on võimalik läbi viia pärast vastuolulise detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist, riivamata sealjuures kolmandate isikute huvisid ja üldist avalikku huvi.

III Haldusakti eelnõu koostamine ja arvamuse avaldamine

PlanS § 140 lõike 3 alusel edastati otsuse „Viimsi Vallavolikogu 11.06.2002 otsusega nr 138 „Detailplaneeringu kehtestamine: maaüksus Jaani VI“ kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise Käbi tee 1 kinnistu osas“ eelnõu PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Kaasamise menetluse käigus andis Käbi tee 3 kinnistu omanik 25.03.2021 kirjaga number 10-10/1638 teada, et soovib taotleda Pringi küla, Jaani-VI detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist Käbi tee 3 kinnistu osas. Omaniku soov on hoonestusala muuta.

Maa-amet andis 14.04.2021 kirjaga number 10-10/1595-1 teada, et Jaani-VI detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Käbi tee 1 kinnisasja osas ei mõjuta reformimata Lehise katastriüksust. Maa-amet nõustub Jaani-VI detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega vastavalt edastatud eelnõule. Juhul kui Lehise katastriüksuse osas esines lahendamata teiste isikute taotlusi, paluti kooskõlastada eelnõu ka vastavate isikutega. Viimsi Vallavalitsuse maakorraldaja andmetel puuduvad Lehise katastriüksuse osas teiste isikute taotlused.

Terviseamet andis 20.04.2021 kirjaga number 10-10/1598-1 teada, et Terviseamet ei pea võimalikuks osaleda detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise protsessis, esitamata vastuväiteid detailplaneeringu osalisele kehtetuks tunnistamisele.

Keskkonnaamet andis 20.04.2021 kirjaga number 10-10/1599-1 teada, et Keskkonnaamet on tutvunud esitatud otsuse eelnõuga ja selles toodud kaalutlustega ning märgib, et ei oma vastuväiteid ega märkusi otsuse eelnõu osas.

Teised kooskõlastamise ja arvamuse andmise eesmärgil kaasatud asutused ja puudutatud isikud ei andnud ettenähtud aja jooksul tagasisidet.

PlanS § 140 lg 4 sätestab, et kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu osaliselt 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 Pringi küla, Jaani-VI maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine 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 vastuolulise detailplaneeringu kehtima jäämise kogu ulatuses. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine ei riiva kolmandate isikute õigusi ega huviseid.

Lähtudes eespool toodust ja võttes aluseks KOKS § 22 lõike 1 punkti 33, PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 ja lõiget 6 ning HMS § 64 lõikeid 2 ja 3, § 68 lõiget 2 ning § 70 lõiget 1:

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Viimsi Vallavolikogu 11.06.2002 otsusega nr 138 „Detailplaneeringu kehtestamine: maaüksus Jaani VI“ kehtestatud detailplaneering Käbi tee 1 ja Käbi tee 3 kinnistute 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