



## VIIMSI VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Viimsi

13. juuni 2023 nr 31

Viimsi Vallavolikogu 12.05.1998 otsusega nr 385 „Detailplaneeringu kehtestamine: Püüsi külas MIKU IV maaüksus“ kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisest keeldumine Leevikese tee 1 ja Miku kinnistute osas

#### **I. Asjaolud**

Viimsi Vallavolikogu 12.05.1998 otsusega nr 385 kehtestati Püüsi küla, Miku IV maaüksuse detailplaneering, millega planeeriti kümme krunti – viis elamumaa krunti (põhijoonisel krundid M1, M2, M3, M6 ja M9), millest neli on ehitusõigusega, kaks maatulundusmaa krunti ilma ehitusõigusega (krundid M4 ja M5) ja kolm transpordimaa krunti (krundid M7, M8 ja M10) ning määrati hoonestustingimused. Planeeritava ala suurus oli 13 685 m<sup>2</sup>.

Miku IV maaüksuse detailplaneering on osaliselt üle planeeritud krundi M3 osas Leevikese tee 5 kinnistu detailplaneeringuga, mis on kehtestatud Viimsi Vallavalitsuse 23.11.1999 korraldusega nr 2099 ja krundi M6 osas Seene tee 5 detailplaneeringuga, mis on kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 10.12.2002 otsusega nr 262.

Püüsi küla, Leevikese tee 1 ja Miku kinnistute (krundid M4 ja M5) omanik esitas 17.02.2022 Viimsi Vallavalitsusele taotluse (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 10-10/922) Miku IV maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Leevikese tee 1 ja Miku kinnistute osas. Omaniku soov on planeerida juurdepääs Miku kinnistule läbi Leevikese tee 1 kinnistu ning määrata mõlemale kinnistule üksikelamu ja võimalusel ka abihoone ehitamiseks ehitusõigus.

Leevikese tee 1 (katastritunnus 89001:003:4130, katastri sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1337 m<sup>2</sup>) ja Miku (katastritunnus on 89001:003:0730, katastri sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1336 m<sup>2</sup>) kinnistutel kehtiva Miku IV maaüksuse detailplaneeringu kohaselt on Leevikese tee 1 (krunt M4) ja Miku (krunt M5) kinnistute maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa ning kruntide kasutamine elamumaana on võimalik vaid nende liitmisel mõnega kõrvalasuvatest kruntidest, kusjuures kruntide liitmisel moodustatud uue katastriüksuse ehitusõigust vaadeldakse koos juba olemasoleva ehitusõigusega.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on Leevikese tee 1 ja Miku kinnistud alal, mille juhtfunktsioon on looduslik rohumaa (AH). Viimsi valla mandriosa üldplaneering on kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1.

Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (edaspidi *elamuehituse teemaplaneering*) peatükis 4.1 sisalduva sätte kohaselt peavad kõik elamud Viimsi vallas asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal (EV/EVR/EHR/EK/EKR/ES) ning väljapoole elamumaad uusi elamuid ja nende abihooneid rajada ei ole lubatud. Elamuehituse teemaplaneering on kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32.

Leevikese tee 1 ja Miku kinnistutel kehtiva Miku IV maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist arutati Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 09.03.2022 ja 21.09.2022 koosolekutel ning Viimsi Vallavolikogu 06.04.2022 ja 14.09.2022 maa- ja planeerimiskomisjoni koosolekutel.

Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 09.03.2022 koosolekul otsustati, et kuna detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise pädevus on vallavolikogul, siis tuleb Miku IV maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Leevikese tee 1 ja Miku kinnistute osas seisukohta küsida Viimsi Vallavolikogu maa- ja planeerimiskomisjonilt. Ühtlasi oli Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjon seisukohal, et enne detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist on vajalik eraldada Leevikese tee 1 kinnistust kehtiva detailplaneeringuga avalikult kasutatava tee laiendamiseks ette nähtud transpordimaa krunt M8 (Tihase tee kurv) ja anda see vallale tasuta üle munitsipaalomandis oleva transpordimaaga liitmiseks. Viimsi Vallavolikogu maa- ja planeerimiskomisjoni 06.04.2022 koosolekul nõustuti detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisega, kuid selle eelduseks on koostöö naabritega ja nende nõusolek. Selle nõude eesmärk oli välja selgitada, kas detailplaneeringukohase maatulundusmaa muutmine elamumaaks ja selle hoonestamine oleks naabritele vastuvõetav.

Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 21.09.2022 koosolekul otsustati, et kuivõrd ei ole pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist võimalik anda kinnistutele välja projekteerimistingimusi põhjusel, et tegemist on üldplaneeringukohase loodusliku rohumaaga, ning ühtlasi ei olnud kõik piirinaabrid Miku IV maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisega Leevikese tee 1 ja Miku kinnistute osas nõus, siis ei ole detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise protsessiga jätkamine otstarbekas ning mõistlik on Miku IV maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisest Leevikese tee 1 ja Miku kinnistute osas keelduda. Viimsi Vallavolikogu maa- ja planeerimiskomisjoni 14.09.2022 seisukoht oli nimetatud kinnistutele elamuid mitte ette näha.

Lisaks kuulati Leevikese tee 1 ja Miku kinnistute omanik ehk taotleja ära Viimsi Vallavolikogu maa- ja planeerimiskomisjoni 15.03.2023 koosolekul ning teemat arutati nii Viimsi Vallavolikogu maa- ja planeerimiskomisjoni 15.03.2023 kui ka 12.04.2023 toimunud koosolekutel.

Leevikese tee 1 ja Miku kinnistute ehitusõiguse küsimust on arutatud ka varasematel Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni koosolekutel – 23.04.2018, 08.08.2018, 30.01.2019 ja 29.01.2020.

## **II. Kehtetuks tunnistamisest keeldumise 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 küll soovib PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt Miku IV maaüksuse detailplaneeringu elluviimisest kehtestatud kujul loobuda Leevikese tee 1 ja Miku kinnistute omanik, kuid kohaliku omavalitsuse üksus seda ei toeta ja keeldub Miku IV maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisest Leevikese tee 1 ja Miku kinnistute osas.

Tulenevalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi *KOKS*) § 22 lõike 1 punktist 33 ja PlanS § 140 lõikest 6 on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine vallavolikogu ainupädevuses. Planeerimisseaduse eelnõu juurde koostatud seletuskiri (vt <https://www.riigikogu.ee/download/4b53065b-c346-483b-ac41-5f36f5f1922b>, lk 179) märgib muu hulgas: „Kuna kehtestatud detailplaneeringu lahendus ei pruugi aja möödudes vastata muutunud majanduslikele, sotsiaalsetele, kultuurilistele ja keskkonnavajadustele ning ka avalikkuse hinnangule, peab kohalikul omavalitsusel olema selge võimalus teatud aja möödudes planeering üle vaadata ja vajadusel kehtetuks tunnistada. Samas peab arvestama, et kehtetuks tunnistamine saab muutunud olude alusel kõne alla tulla eelkõige siis, kui avalik huvi seda tingib“. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine on kohaliku omavalitsuse üksuse kaalutusotsus, vallavolikogul ei ole kohustust detailplaneering kehtetuks tunnistada ka mitte siis, kui planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Leevikese tee 1 ja Miku kinnistute omaniku eesmärk oleks pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist planeerida Miku kinnistule juurdepääs läbi Leevikese tee 1 kinnistu ning määrata mõlemale kinnistule üksikelamu ja võimalusel ka abihoone ehitusõigus. Kuna Leevikese tee 1 ja Miku kinnistud on katastris elamumaa sihtotstarbega, siis on kinnistute omanikul ootus nende hoonestamiseks. Miku IV maaüksuse detailplaneeringu kohaselt on Leevikese tee 1 ja Miku kinnistutele (krundid M4 ja M5) ette nähtud maatulundusmaa sihtotstarve. Põhijoonisel eristub see elamumaa sihtotstarbega kruntidest ka tähise ja värvi poolest – elamumaa on tähistatud tähekombinatsiooniga „EE“ ja on kollakat tooni ning maatulundusmaa on tähistatud tähekombinatsiooniga „M,EE“ ja on lillakat tooni. Detailplaneeringu kohaselt on kruntide M4 ja M5 kasutamine elamumaana võimalik vaid nende liitmisel mõnega kõrvalasuvatest kruntidest, kusjuures kruntide liitmisel moodustatud uue katastriüksuse ehitusõigust vaadeldakse koos juba olemasoleva ehitusõigusega.

Vastavalt elamuehituse teemaplaneeringule on üksikelamu krundile ette nähtud üks elamu v.a kui detailplaneeringuga on sätestatud teisiti. See tähendab, et kuivõrd Leevikese tee 1 ja Miku kinnistute naaberkinnistutel juba on kehtiv ehitusõigus, ei ole kehtiva detailplaneeringu kohaselt Leevikese tee 1 ja Miku kinnistutele detailplaneeringulist elamumaa otstarvet ja täiendavat iseseisvat ehitusõigust ette nähtud. Seetõttu ei saa väita, et tegemist on elamumaaga, millele on jäetud ehitusõigus andmata. Maakatastris katastriüksuse sihtotstarbe elamumaaks määramine ei pruugi tähendada seda, et on võimalik püstitada elamut, sest vastavalt planeerimisseadusele määrab detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ehitusloakohustusliku hoone püstitamisel krundi ehitusõiguse detailplaneering. Kui detailplaneering või detailplaneeringu

koostamise kohustus puudub, on võimalik kaaluda vastavalt ehitusseadustikule projekteerimistingimuste andmist.

Kuivõrd Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on Leevikese tee 1 ja Miku kinnistud alal, mille juhtotstarve on looduslik rohumaa (H) ja pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist ei muutu üldplaneeringukohane maakasutuse juhtotstarve, siis ei oleks võimalik kinnisasjale projekteerimistingimusi hoone püstitamiseks välja anda. Detailplaneeringu puudumisel peab vastavalt ehitusseadustiku § 12 lõikele 2 olema ehitatav ehitise kooskõlas üldplaneeringuga. Seetõttu ei ole detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise protsessiga jätkamine otstarbekas.

Kuigi Miku IV maaüksuse detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 25 aastat tagasi, on kohalikul omavalitsuse üksusel ja enamusel kaasatud lähinaabritel jätkuvalt huvi detailplaneeringu kehtima jäämise suhtes Leevikese tee 1 ja Miku kinnistute osas.

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 kohaliku omavalitsuse üksuse ja üldist avalikku huvi, põhjendatud Miku IV maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisest Leevikese tee 1 ja Miku kinnistute osas keelduda, riivamata olulisel määral kolmandate isikute huvisid.

### **III. Haldusakti eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse andmine**

PlanS § 140 lõike 3 alusel esitati otsuse „Viimsi Vallavolikogu 12.05.1998 otsusega nr 385 „Detailplaneeringu kehtestamine: Püünsi külas MIKU IV maaüksus“ kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisest keeldumine Leevikese tee 1 ja Miku kinnistute osas“ eelnõu PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutusele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Arvamuse andjana kaasatud Keskkonnaamet esitas Viimsi Vallavalitsusele 05.04.2023 arvamuse (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 10-10/1316-1), et Keskkonnaamet on tutvunud esitatud otsuse eelnõuga ja selles toodud kaalutlustega ning märgib, et ei oma vastuväiteid ega märkusi Püünsi küla, Miku IV maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisest keeldumise kohta Leevikese tee 1 ja Miku kinnistute osas. Keskkonnaameti seisukoht on antud Keskkonnaameti pädevusse jäävas osas.

Arvamuse andjana kaasatud piirinaaber Rukkilille tee 4 kinnistu omanik esitas Viimsi Vallavalitsusele 13.04.2023 arvamuse (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 10-10/1316-2), et on nõus Viimsi Vallavolikogu otsuse eelnõuga keelduda detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisest. Eelkõige põhineb omaniku seisukoht asjaolul, et ta on olnud kogu aeg teadlik, et tegemist on rohealaga ja see mõjutab oluliselt tema ostuotsust Rukkilille tee 4 kinnistu osas. Omanik avab osapooltega seotud ajaloolist tausta ja arvab muuhulgas, et sama teadmine on pidanud olema ka Leevikese tee 1 ja Miku kinnistute praegusel omanikul ehk detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise taotlejal.

Arvamuse andjana kaasatud piirinaaber Rukkilille tee 2 kinnistu omanik esitas Viimsi Vallavalitsusele 15.04.2023 arvamuse (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 10-10/1316-3), et nõustub arvamuse andmiseks saadetud Viimsi Vallavolikogu otsuse eelnõuga esitatud kujul. Omanik ostis oma kinnistu teadmise, et kehtib detailplaneering, millega on määratud, et antud kinnistuga piirneb roheala. Kinnistu piirnemine rohealaga sai selle ostmisel määravaks. Omanik avab osapooltega seotud kogemusi ja on seisukohal, et detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine ei oleks õigustatud ja riivaks olulisel määral naaberkinnistute omanike (sh tema) huve.

Arvamuse andjana kaasatud piirinaaber Tihase tee 9 kaasomanikud esitasid Viimsi Vallavalitsusele 16.04.2023 arvamuse (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 10-10/1316-5), et nad on nõus Viimsi Vallavolikogu otsuse eelnõus esitatud analüüsiga ja toetavad eelnõu. Omanikud avavad osapooltega seotud ajaloolist tausta ja arvavad muuhulgas, et taotleja omandas nii Miku kui ka Leevikese tee 1 kinnistud täie teadmise juures, et seal kehtib Viimsi Vallavolikogu 12.05.1998 otsusega nr 385 kehtestatud Püüksi küla, Miku IV maaüksuse detailplaneering, mille kohaselt puudub kinnistutel iseseisev ehitusõigus. Ühtlasi pidi taotlejale teada olema ka Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu järgne maakasutus. Omanikel on keeruline aru saada, millisele seadusandlikule aktile või muudele asjaoludele tuginedes on tekkinud taotlejal ootus mõlemad kõnealused kinnistud eraldiseisvalt hoonestada.

Arvamuse andjana kaasatud Leevikese tee 9 kaasomanikud esitasid Viimsi Vallavalitsusele 16.04.2023 arvamuse (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 10-10/1316-4), et nemad pigem oleksid praegu esitatud otsuse eelnõu vastu. Nimelt on sellel detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks taotletaval alal sisuliselt tühermaa ja see seisab täiesti asjata. Omanikud leiavad, et oleks parem, kui sinna saaks keegi soovi korral ehitada eramu. Lisaks saatis üks Leevikese tee 9 kaasomanikest 16.04.2023 täpsustuse (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 10-10/1316-6), et hetkel on ala kasutuseta ja seega ka hooldamata. See ei rikasta elukeskkonda, vaid just riivab silma. Kui jätta see ala vastavalt kehtivale detailplaneeringule looduslikuks rohealaks, siis see eeldaks ka sobivat hooldust. Kahjuks aga on selliste aladega reaalsus see, et regulaarset hooldust ei tehta.

Seoses detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisest keeldumise otsuse eelnõule arvamuse andmisega esitas taotleja ehk Leevikese tee 1 ja Miku kinnistute omanik 16.04.2023 sooviavalduse (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 10-10/1316-7) pikendada otsuse eelnõu kohta arvamuse andmise tähtaega kuni Viimsi Vallavolikogu maa- ja planeerimiskomisjoni seisukoha selgumiseni. Viimsi Vallavalitsus vastas taotlejale 27.04.2023 (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 10-10/1316-8), et Viimsi Vallavolikogu maa- ja planeerimiskomisjoni koosolekud toimusid 15.03.2023 ja 12.04.2023 ning koosolekute protokollid on dokumendiregistris kättesaadavad ning edastas aprillis toimunud komisjoni koosoleku protokolliga kirja lisana. Seoses sellega pikendati taotlejale arvamuse andmise tähtaega otsuse eelnõu kohta kuni 04.05.2023 (k.a). Taotleja siiski ka uueks tähtajaks arvamust ei avaldanud.

Kooskõlastamise eesmärgil kaasatud Päästeamet ning 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 Miku IV maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisest keeldumine Leevikese tee 1 ja Miku kinnistute osas ei too kaasa negatiivseid mõjutusi ega olukorra halvenemist. Samuti puudub avalik huvi detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise osas. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisest keeldumine ei riiva olulisel määral kolmandate isikute õigusi ega huviseid.

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. Keelduda Viimsi Vallavolikogu 12.05.1998 otsusega nr 385 „Detailplaneeringu kehtestamine: Püüsi külas MIKU IV maaüksus“ kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisest Leevikese tee 1 ja Miku kinnistute osas.
2. Otsus jõustub teatavastegemisest arvates.
3. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul otsuse teatavastegemisest arvates.

(allkirjastatud digitaalselt)

Atso Matsalu

vallavolikogu esimees