



VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

15. august 2023 nr 37

Viimsi Vallavolikogu 08.02.2000 otsusega nr 28 „Detailplaneeringu kehtestamine: AÜ Leppneeme maa-ala“ kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Lehelinnu tee 2, Lehelinnu tee 4 ja Lehelinnu tee 6 kinnistute osas

I. Asjaolud

Viimsi Vallavolikogu 08.02.2000 otsusega nr 28 kehtestati Leppneeme küla, AÜ Leppneeme maa-ala detailplaneering, millega planeeriti 11 väikeelamumaa krunti ja määrati ehitusõigus. Planeeritava ala suurus oli 10 882 m².

Leppneeme küla, Lehelinnu tee 2 (katastritunnus 89003:001:0010, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1149 m²) ja Leppsilla tee 9 (katastritunnus 89003:003:0090, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1652 m²) kinnistute omanik, Lehelinnu tee 6 (katastritunnus 89003:001:0030, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1032 m²) kinnistu omanik ning Lehelinnu tee 4 (katastritunnus 89003:001:0020, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1032 m²) kinnistu omanikud (ehk samad Lehelinnu tee 2 ja Leppsilla tee 9 kinnistute omanik ning Lehelinnu tee 6 kinnistu omanik) esitasid Viimsi Vallavalitsusele 23.11.2022 avalduse (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 11-10/5515) kinnistute piiride muutmiseks.

Kinnistute piiride muutmise avaldust arutati Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 04.01.2023 koosolekul, kus otsustati, et kinnistute maakorralduslik jagamine soovitud kujul ei ole võimalik, sest neljast nimetatud kinnistust kolmel – Lehelinnu tee 2, Lehelinnu tee 4 ja Lehelinnu tee 6 – kehtib Leppneeme küla, AÜ Leppneeme maa-ala detailplaneering, mis ei näe ette soovitud krundijaotust. Komisjon otsustas, et soovitu saavutamiseks on kaks võimalust – kas algatada alale uus detailplaneering (selleks on esitatud taotlus 15.10.2018 reg-nr 10-10/5660) või tunnistada alal kehtiv AÜ Leppneeme maa-ala detailplaneering osaliselt kehtetuks Lehelinnu tee 2, Lehelinnu tee 4 ja Lehelinnu tee 6 kinnistute osas ning pärast seda viia läbi maakorraldustoimingud. Kui tunnistada alal kehtiv detailplaneering osaliselt kehtetuks, tuleb arvestada, et AÜ Leppneeme maa-ala detailplaneeringuga antud ehitusõigus pärast seda enam nimetatud kinnistutel ei kehti. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise soovi korral tuleb kinnistute omanikel esitada Viimsi Vallavalitsusele vastav taotlus.

Lehelinnu tee 2 kinnistu omanik, Lehelinnu tee 6 kinnistu omanik ja Lehelinnu tee 4 kinnistu omanikud esitasid Viimsi Vallavalitsusele 23.03.2023 taotluse (reg-nr 10-10/1400) kinnistutel kehtiva AÜ Leppneeme maa-ala detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Lehelinnu

tee 2, Lehelinnu tee 4 ja Lehelinnu tee 6 kinnistute osas, sest omanikud soovivad Lehelinnu tee 4 kinnistu jagada võrdselt kaheks ning sellest nii Lehelinnu tee 2 kinnistule kui ka Lehelinnu tee 6 kinnistule liita juurde 516 m². Selline on ka kinnistute praegune tegelik maakasutus.

AÜ Leppneeme maa-ala detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise taotlust Lehelinnu tee 2, Lehelinnu tee 4 ja Lehelinnu tee 6 kinnistute osas arutati Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 29.03.2023 koosolekul, kus sellega nõustuti.

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 AÜ Leppneeme maa-ala detailplaneeringu elluviimisest Lehelinnu tee 2, Lehelinnu tee 4 ja Lehelinnu tee 6 kinnistute osas loobuda nimetatud kinnistute omanikud.

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

Lehelinnu tee 2, Lehelinnu tee 4 ja Lehelinnu tee 6 kinnistute omanikud on teada andnud, et soovivad AÜ Leppneeme maa-ala detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida aja jooksul muutunud huve läbi maakorraldustoimingute läbiviimise, arvestades sealjuures vahepeelsel perioodil muutunud seadusandlust. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise eesmärk on muuta Lehelinnu tee 2, Lehelinnu tee 4 ja Lehelinnu tee 6 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.

AÜ Leppneeme maa-ala detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 23 aastat tagasi. Lehelinnu tee 2 kinnistu omanikul, Lehelinnu tee 6 kinnistu omanikul ja Lehelinnu tee 4 kinnistu omanikel puudub huvi detailplaneeringu kehtima jäämise ja elluviimise suhtes nimetatud kinnistute osas. Ka kohaliku omavalitsuse üksus toetab kinnistute praeguse tegeliku maakasutuse jätkumist ning seetõttu puudub vallal huvi detailplaneeringu kehtima jäämise ja elluviimise suhtes nimetatud kinnistute osas. Kohaliku omavalitsuse üksus toetab, et detailplaneeringuga planeeritud kolme ehitusõigusega krundi asemel moodustatakse kaks olemasoleva hoonestusega kinnistut.

PlanS § 124 lõikes 2 sätestatakse, 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. AÜ Leppneeme maa-ala detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Lehelinnu tee 2, Lehelinnu tee 4 ja Lehelinnu tee 6 kinnistute osas ei mõjuta ega takista detailplaneeringu lahenduse elluviimist selle kehtima jäävas osas. Tagatud on planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates on praegusel juhul, arvestades avaldatud soovi, põhjendatud tunnistada AÜ Leppneeme maa-ala detailplaneering Lehelinnu tee 2, Lehelinnu tee 4 ja Lehelinnu tee 6 kinnistute osas kehtetuks, riivamata sealjuures kolmandate isikute huvisid ja üldist avalikku huvi.

III. Haldusakti eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse andmine

PlanS § 140 lõike 3 alusel esitati 22.06.2023 otsuse „Viimsi Vallavolikogu 08.02.2000 otsusega nr 28 „Detailplaneeringu kehtestamine: AÜ Leppneeme maa-ala“ kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Lehelinnu tee 2, Lehelinnu tee 4 ja Lehelinnu tee 6 kinnistute osas“ eelnõu PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Kooskõlastajana kaasatud Terviseamet saatis Viimsi Vallavalitsusele 10.07.2023 vastuse (reg-nr 10-10/2836-1), et Terviseamet on tutvunud esitatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise eelnõuga, kuid esitatud materjalidest ei selgu, milliseid tervisekaitseõuete rakendamisi on nimetatud detailplaneeringus käsitletud. Sellest tulenevalt ei pea Terviseamet võimalikuks osaleda detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise protsessis.

Arvamuse andjana kaasatud Keskkonnaamet esitas Viimsi Vallavalitsusele 03.07.2023 arvamuse (reg-nr 10-10/2837-2), et Keskkonnaamet on tutvunud esitatud otsuse eelnõu ja selles toodud kaalutlustega ning märgib, et ei oma vastuväiteid ega märkusi AÜ Leppneeme maa-ala detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kohta Lehelinnu tee 2, Lehelinnu tee 4 ja Lehelinnu tee 6 kinnistute osas. Keskkonnaameti seisukoht on antud Keskkonnaameti pädevusse jäävas osas.

Teine kooskõlastamise eesmärgil kaasatud asutus (Päästeamet) ning teised arvamuse andmise eesmärgil kaasatud isikud ja asutused ei andnud ettenähtud aja jooksul tagasisidet.

PlanS § 140 lõikes 4 sätestatakse, 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 AÜ Leppneeme maa-ala detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Lehelinnu tee 2, Lehelinnu tee 4 ja Lehelinnu tee 6 kinnistute osas 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 detailplaneeringu kehtima

jäämise Lehelinnu tee 2, Lehelinnu tee 4 ja Lehelinnu tee 6 kinnistute osas. 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 lõike 6 ning HMS § 64 lõiked 2 ja 3, § 68 lõike 2 ja § 70 lõike 1,

Viimsi Vallavolikogu

OTSUSTAB:

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Viimsi Vallavolikogu 08.02.2000 otsusega nr 28 „Detailplaneeringu kehtestamine: AÜ Leppneeme maa-ala“ kehtestatud detailplaneering Lehelinnu tee 2, Lehelinnu tee 4 ja Lehelinnu tee 6 kinnistute osas.

2. Otsus jõustub selle teatavakstegemisest arvates.

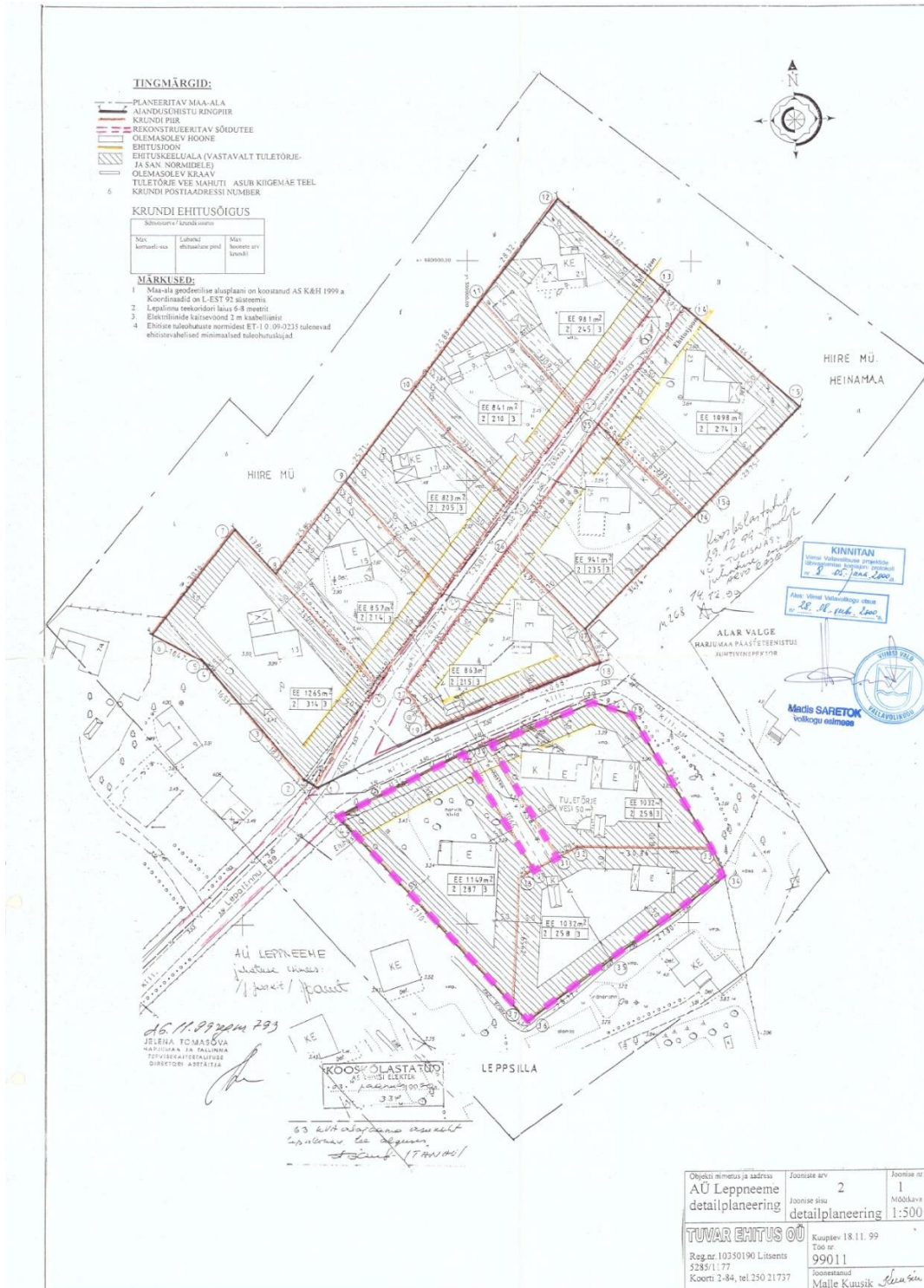
3. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest arvates.

(allkirjastatud digitaalselt)

Atso Matsalu

vallavolikogu esimees

**AÜ Leppneeme maa-ala
detailplaneeringu osaliselt kehtetuks
tunnistamine Lehelinnu tee 2, Lehelinnu
tee 4 ja Lehelinnu tee 6 kinnistute osas**



AÜ Leppneeme maa-ala detailplaneeringu põhijoonise vähendatud väljavõtte. Roosa punktiiriga on tähistatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistatav ala.