

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

17. august 2021 nr 43

Viimsi Vallavalitsuse 11.03.2003 korraldusega nr 164 „Detailplaneeringu kehtestamine: Künka V, Lageda tee 21 maaüksused“ kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine kruntidele määratud ehitisealuse pinna, hoonete arvu ja krundi piirist lubatud ehitusala (hoonestusala) kauguse osas

I Asjaolud

Viimsi Vallavalitsuse 11.03.2003 korraldusega nr 164 kehtestati Pärnamäe küla, Künka V ja Lageda tee 21 maaüksuste detailplaneering, millega planeeriti 16 väikeelamu krunti, teedevõrgustik ning määrati hoonestustingimused. Planeeritava ala suurus oli 17 884 m².

Pärnamäe küla, Künka tee 2 // Lageda tee 27 kinnistu omanik esitas 21.05.2021 Viimsi Vallavalitsusele taotluse Künka V, Lageda tee 21 maaüksuste detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Künka tee 2 // Lageda tee 27 kinnistu osas (registreeritud Viimsi valla dokumendiregistris nr 10-10/2852). Omaniku soov on ehitisealuse pinna, hoonete arvu ja krundipiirist lubatud ehitusala (hoonestusala) kauguse muutmine, vastavalt kehtivale üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ (edaspidi üldplaneeringu teemaplaneering). Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist on omanikul võimalik ehitusseadustikust tulenevate menetluste läbi realiseerida aja jooksul muutunud soove, kuivõrd kehtiv detailplaneering ei vasta omaniku elulistele vajadustele.

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.

Künka tee 2 // Lageda tee 27 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 ehitisealuse pinna, hoonete arvu ja krundipiirist lubatud ehitusala (hoonestusala) kauguse muutmine vastavalt kehtivale üldplaneeringu teemaplaneeringule, mille kohaselt on üksikelumukrundi suurim lubatud täisehitusprotsent 20, lubatud ehitusala kaugus kinnistu piiridest 7,5 m ning üle 1000 m² elamukrundile on lubatud abihooned. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist on omanikul võimalik taotleda projekteerimistingimused, millega määratakse üldplaneeringu teemaplaneeringuga kooskõlas olevad tingimused ehitusprojekti koostamiseks.

Kuna taotlus on esitatud Viimsi Vallavalitsuse 11.03.2003 korraldusega nr 164 kehtestatud detailplaneeringu alal oleva ühe kinnistu osas kehtetuks tunnistamiseks, kuid detailplaneering hõlmab lisaks eelnevalt mainitud kinnistule veel 15 kinnistut, mis on elamumaa sihtotstarbega, siis on tõenäoline, et teiste planeeringualal asuvate maaüksuste omanikud esitavad soovi detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks ka oma kinnistute osas. Vastavalt kehtivale detailplaneeringule saab kinnistutele ehitada üksikelumud. Kuna kehtiva detailplaneeringuga on seni hoonestamata kruntide täisehitus protsent 10-11% kinnistu pindalast, hoonete arv on üks ja hoonestusala kinnistute piiridest on väga varieeruv 3 m – 17 m, siis ei ole selline ehitusõigus antud asukohas arvestades muutunud vajadusi ja arenguid planeeringu koostaja korraldaja arvates rohkem kui 18 aastat peale detailplaneeringu kehtestamist enam mõistlik ega vasta tänastele vajadustele. Sellest tulenevalt leiab planeeringu koostamise korraldaja, et kehtestatud kujul detailplaneeringu kehtima jäämine ei ole põhjendatud ning mõistlik on kehtetuks tunnistada maaüksuse Künka V, Lageda tee 21 detailplaneering ehitisealuse pinna, hoonete arvu ja krundipiirist lubatud ehitusala (hoonestusala) kauguse osas, et võimaldada realiseerida üldplaneeringu teemaplaneeringuga lubatud ehitusõigust 20% krundi pindalast, nihutada hoonestusala kooskõlas üldplaneeringu teemaplaneeringuga määratud tingimustega ning juurde saada abihoonete ehitamise võimalus. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist on omanikel võimalik taotleda projekteerimistingimused, millega määratakse tingimused ehitusprojekti koostamiseks.

Arvestades, et kõnealune detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 18 aastat tagasi ning kohalikele omavalitsusele teadaolvalt on selle aja jooksul muutunud kinnistute 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 kulutusi ja ebameeldivusi. Seetõttu tuleb nentida, et kinnistu omaniku eesmärgid on võimalik realiseerida kehtivas õiguses sätestatud menetluste abil uut detailplaneeringut koostamata.

Lähtudes omaniku õigusest oma omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada, kooskõlas avaliku võimu poolt kehtestatud viisi ja tingimustega, ei ole praegusel juhul mõistlik jätta detailplaneeringut täies ulatuses kehtima, seda olukorras, kus vallale on esitatud tahteavaldus, millest ei nähtu, et jätkuvalt soovitakse lähitulevikus kehtestatud kujul detailplaneeringu realiseerimist jätkata ning puudub avalik huvi detailplaneeringu täies ulatuses kehtima jäämise

ja muutmatul kujul elluviimise osas. Tulenevalt hea haldustava printsiibist tuleb samas situatsioonis olevaid isikuid kohelda ühetaoliselt ning kohaliku omavalituse tegevus samade asjaolude esinemisel peab olema prognoositav ega tohi olla vastuoluline analoogsete asjaolude esinemisel. Sellest tulenevalt on otstarbekas ja põhjendatud kohelda planeeringualal olevaid maaomanikke ühetaoliselt, et vältida ebavõrdset kohtlemist ning vastuollu minemist hea halduse põhimõttega. Nagu eespool mainitud, on planeeringualal asuvate kruntide maaomanikel võimalik muutunud oludele ja vajadustele vastavaid soove detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida isikute jaoks vähem koormava menetluse läbi. Samuti ei ilmne kohaliku omavalitsuse ülekaalukat huvi, mis oleks takistuseks detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks ja tingiks rohkem kui 18 aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringu kehtima jäämise kogu ulatuses. Selleks, et maaomanikul oleks võimalik alustada ehituslike toimingute läbiviimisega, on vajalik ja otstarbekas rohkem kui 18 aastat kehtinud detailplaneering tunnistada osaliselt kehtetuks.

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. Planeeringu koostamise korraldaja poole pöörduja taotlusele tuginedes võib asuda seisukohale, et rohkem kui 18 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 18 aastat ning detailplaneeringu kehtivuse ajal on muutunud elulised vajadused ja huvid detailplaneeringu realiseerimisel.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on praegusel juhul, põhjendatud tunnistada detailplaneering osaliselt kehtetuks, kuna ajas muutunud eesmärged ja vajadused järgiv lahendus on kehtiva õiguse järgi saavutatav isikut vähem koormavate menetlustega, mida on võimalik läbi viia pärast 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 Vallavalitsuse 11.03.2003 korraldusega nr 164 „Detailplaneeringu kehtestamine: Künka V, Lageda tee 21 maaüksused“ kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise kruntidele määratud ehitisealuse pinna, hoonete arvu ja krundipiirist lubatud ehitusala (hoonestusala) kauguse osas“ eelnõu PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Kaasamise menetluse käigus esitas Jõhvika tee 6a kinnistu omanik 24.06.2021 kirjaga nr 3431-2 ettepaneku Vehema tee ja Soosepa tee vahelisel alal oleva liikluspinna Lageda tee laiendamiseks, kuna olemasoleva liikluspinna laius ettepaneku esitaja arvates ei rahulda piirkonna elanike vajadusi ning detailplaneering tuleks osaliselt kehtetuks tunnistada tingimusel, et vald või arendaja laiendavad Lageda teed.

Nimetatud ettepanekut käeoleva detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise menetluses ei saa käsitleda, kui võrd liikluspind Lageda tee ei ole hõlmatud käesoleva detailplaneeringu alasse. Antud teemat tuleks käsitleda eraldi menetlusena.

Terviseamet kooskõlastas 06.07.2021 eelnõu (Viimsi valla dokumendiregistris nr 10-10/3438-1), kuid lisas omapoolsed järgnevad märkused, mis ei välista detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist:

- Planeeritava ala välisõhus levivad liikluspindade tasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud liikluspindade normtasemeid.
- Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“
- Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need ei oleks suunatud teiste elamute poole. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi elamualadel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.
- Ehitismüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.
- Arvestada EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ või EVS 938:2019 „Päevavalgus hoonetes. Insolatsiooni arvutamisel kasutatav kuupäev“ ja EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.
- Siseruumides tuleb tagada radoonihutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

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 Pärnamäe küla, Künka V, Lageda tee 21 maaüksuste 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 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 lõike 6, HMS § 64 lõiked 2 ja 3, § 68 lõike 2 ning § 70 lõike 1:

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Viimsi Vallavalitsuse 11.03.2003 korraldusega nr 164 „Detailplaneeringu kehtestamine: Künka V, Lageda tee 21 maaüksused“ kehtestatud detailplaneering kruntidele määratud ehitisealuse pinna, hoonete arvu ja krundipiirist lubatud ehitusala (hoonestusala) kauguse 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 otsuse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Taavi Kotka
Vallavolikogu esimees