

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

25. august 2020 nr 45

Viimsi Vallavolikogu 13. septembri 2005 otsusega nr 54 „Detailplaneeringu kehtestamine: Tammneeme külas, maaüksus Põldmäe II“ kehtestatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

I Asjaolud

Viimsi Vallavolikogu 13. septembri 2005 otsusega nr 54 kehtestati Viimsi vallas Tammneeme külas maaüksuse Põldmäe II detailplaneering, mis hõlmab praegust Tammneeme tee 42 kinnistut. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev ning nägi ette põhja poole jääva rannaastangu alal oleva maatulundusmaa muutmist elamumaaks ja ehitusõiguse määramist elamu kui ka ranna ehituskeeluvööndisse paadikuuri ehitamiseks. Planeeritava ala suurus oli 5341 m².

Tammneeme küla, Tammneeme tee 42 kinnistu omanik esitas 10. veebruaril 2020 Viimsi vallavalitsusele Tammneeme külas maaüksuse Põldmäe II detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise avalduse (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/720), põhjendades seda sooviga loobuda detailplaneeringu kehtestatud kujul elluviimisest. 2019 aastal muudeti kinnistul piire, mille tulemusel muutusid kinnistu pindala kui ka ehitusala, mis ei vasta enam kehtiva detailplaneeringu andmetele. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine võimaldab kinnistule väljastada projekteerimistingimused, mis annavad õigusliku aluse projekteerida elamu. 28. mai 2020 e-kirjas kinnitas Tammneeme tee 42 kinnistu omanik, et soovib jätkuvalt detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist ja loobub detailplaneeringus märgitud paadikuuri ehitusõigusest.

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.

Tammneeme tee 42 maaomanik on teavitanud, et soovib detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida aja jooksul muutunud huve läbi ehitusseadustikus sätestatud ehituslike toimingute läbiviimise.

Arvestades, et kõnealune detailplaneering on kehtestatud ligi 15 aastat tagasi, selle aja jooksul on muutunud maaomaniku vahetumisel huvid ja soovid detailplaneeringu realiseerimisel, ühtlasi planeerimis- ja ehitusvaldkonda reguleerivad õigusaktid, on praegusel juhul detailplaneeringu 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 kulusi ja ebameeldivusi isikutele. Seetõttu tuleb nentida, et kinnistuomaniku eesmärgid 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 kehtima, seda olukorras, kus isik on esitanud tahteavalduse ning puudub avalik huvi detailplaneeringu kehtima jäämise osas. Nagu eespool mainitud, on maaomaniku taotletav eesmärk detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järgselt saavutatav isiku jaoks vähemkoormavate menetluste läbi, samuti ei ilmne kohaliku omavalitsuse ülekaalukat huvi, mis oleks takistuseks detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks ja tingiks ligi 15 aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringu kehtima jäämise. Selleks, et maaomanikul oleks võimalik alustada ehituslike toimingute läbiviimisega, on vajalik ning otstarbekas ligi 15 aastat kehtinud detailplaneering 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 ligi 15 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 ligi 15 aastat ning detailplaneeringu kehtivuse ajal on muutunud isiku soovid detailplaneeringu realiseerimisel.

Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist on maaomanikul võimalik ehitusseadustikust tulenevate toimingute läbi realiseerida aja jooksul muutunud soov, kuivõrd kehtiv detailplaneering ei vasta enam reaalsele olukorrale ega ole enam aluseks lähiaastate ehitustegevusele. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järgselt on kinnistu omanikul võimalik taotleda kinnistu hoonestamiseks projekteerimistingimused.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on praegusel juhul maaomaniku soov detailplaneering kehtetuks tunnistada, põhjendatud, kuna omaniku taotletav eesmärk on kehtiva õiguse järgi saavutatav isikut vähem koormavate menetlustega, mis on võimalik läbi viia pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist, riivamata sealjuures kolmandate isikute huvisid ja üldist avalikku huvi.

III Haldusakti eelnõu koostamine ja arvamus avaldamine

Planeerimiseseaduse § 140 lõike 3 alusel edastati Viimsi Vallavolikogu 13. septembri 2005 otsusega nr 54 „Detailplaneeringu kehtestamine: Tammneeme külas, maaüksus Põldmäe II“

kehtestatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Keskkonnaamet andis 07.07.2020 kirjaga number 6-2/20/9782-2 teada, et ei oma vastuväiteid ega märkuseid otsuse eelnõu osas.

Terviseamet kooskõlastas eelnõu (reg nr 10-10/3236-1), kuid lisas omapoolsed järgnevad märkused:

- Detailplaneeringu ala välisõhus levivad liiklusrünnakute 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 II kategooria liiklusrünnaku piirväärtust.
- Elamute 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 müratasemed ei tohi planeeritaval elamualal ning teistel lähedusse jäävatel elamualadel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 II kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtust.
- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud II kategooria tööstusmüra normtasemet.
- 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.
- Enne elamu ehitamist tuleks planeeritaval maa-alal teostada radooni tasemete mõõtmised, tagamaks siseruumides radooniohutu 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 kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse otsuse eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatavaks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti.

Eespool toodust tulenevalt leiab Viimsi Vallavolikogu, et Tammneeme küla, Põldmäe II kinnistu detailplaneeringu 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 kehtimise jäämise. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva kolmandate isikute õigusi ega huviseid.

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 Vallavolikogu 13. septembri 2005 otsusega nr 54 „Detailplaneeringu kehtestamine: Tammneeme külas, maaüksus Põldmäe II“ kehtestatud detailplaneering.
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