

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

25. august 2020 nr 47

Viimsi Vallavalitsuse 22.02.2005 korraldusega nr 102 „Detailplaneeringu kehtestamine Muuga küla, Mustasauna tee 1“ kehtestatud detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Mustasauna tee 1a kinnistu osas

I Asjaolud

Viimsi Vallavalitsuse 22.02.2005 korraldusega nr 102 kehtestati Viimsi vallas, Muuga külas Mustasauna tee 1 detailplaneering, millega jagati kinnistu kaheks krundiks ja määrati hoonustustingimused. Planeeritava ala suurus oli 2209 m².

Muuga küla, Mustasauna tee 1a kinnistu omaniku esindaja esitas 02.06.2020 Viimsi Vallavalitsusele detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise taotluse, põhjendades seda sooviga muuta maakorralduslike toimingutega kinnistu piire. Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist on maaomanikul võimalik maakorralduslike toimingute läbi realiseerida aja jooksul muutunud soove, kuivõrd kehtiv detailplaneering ei vasta maaomaniku elulistele vajadustele ega ole enam aluseks lähiaastate ehitustegevusele.

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.

Mustasauna tee 1a maaomaniku esindaja on teavitanud, et soovib detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida aja jooksul muutunud huve läbi maakorralduslike toimingute. Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise eesmärk on detailplaneeringuga määratud kinnistu piiride muutmine, et tagada juurdepääs Mustasauna tee 1a kinnistule.

Arvestades, et kõnealune detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 15 aastat tagasi, selle aja jooskul on muutunud kinnistu võõrandamisel ja maaomaniku vahetumisel huvid ja soovid detailplaneeringu realiseerimisel, ühtlasi planeerimis- ja ehitusvaldkonda reguleerivad õigusaktid, on praegusel juhul detailplaneeringu osaline 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 kulutisi ja ebameeldivusi isikutele.

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, millest ei nähtu, et maaomanik sooviks lähitulevikus kehtestatud kujul detailplaneeringu realiseerimist jätkata ning puudub avalik huvi detailplaneeringu kehtima jäämise osas. Nagu eespool mainitud, on maaomanikel võimalik muutunud oludele ja vajadustele vastavaid soovide detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida maaomanike jaoks vähem koormava menetluse läbi. Samuti ei ilmne kohaliku omavalitsuse ülekaalukat huvi, mis oleks takistuseks detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamiseks ja tingiks rohkem kui 15 aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringu kehtima jäämise. Selleks, et maaomanikul oleks võimalik alustada maakorralduslike toimingite läbiviimisega, on vajalik ning otstarbekas rohkem kui 15 aastat kehtinud detailplaneering osaliselt 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. Planeeringu koostamise korraldaja poole pöörduja avaldusele tuginedes võib asuda seisukohale, et rohkem kui 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 rohkem kui 15 aastat ning detailplaneeringu kehtivuse ajal on muutunud elulised vajadused ja isiku soovid detailplaneeringu realiseerimisel. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Mustasauna tee 1a kinnistu osas ei mõjuta ega takista detailplaneeringu lahenduse ellu viimist kehtima jäävas osas.

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

III Haldusakti eelnõu koostamine ja arvamuse avaldamine

Planeerimisseaduse § 140 lõike 3 alusel edastati Viimsi Vallavalitsuse 22.05.2005 korraldusega nr 102 „Detailplaneeringu kehtestamine Muuga küla, Mustasauna tee 1“ kehtestatud

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

Põllumajandusamet andis 14.07.2020 kirjaga nr 10-10/3161-4 teada, et ei oma kavandatavale tegevusele vastuväiteid.

Terviseamet andis 27.07.2020 kirjaga 10-10/3161-5 seisukoha, millest tulenevalt ei esine takistusi detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks.

Päästeamet andis 05.08.2020 kirjaga nr 10-10/3161-6 teada, et vastuväiteid ei ole.

Teised kooskõlastamise ja arvamuse andmise eesmärgil kaasatud asutused ja puudutatud isikud 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 Muuga küla, Mustasauna tee 1 maaüksuse detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei too kaasa planeeringuala puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. Samuti puudub avalik huvi, mis välistaks detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise ning ei ole teada asjaolusid, mis tingiksid detailplaneeringu kehtima jäämise. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva kolmandate isikute õigusi ega huviseid.

Lähtudes eespool toodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse e 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 osaliselt kehtetuks Viimsi Vallavalitsuse 22.02.2005 korraldusega nr 102 „Detailplaneeringu kehtestamine Muuga küla, Mustasauna tee 1“ kehtestatud detailplaneering Mustasauna tee 1a kinnistu 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