

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

25. august 2020 nr 49

Viimsi Vallavolikogu 14. veebruari 2006 otsusega nr 11 „Detailplaneeringu kehtestamine: Viimsi vallas, Randvere külas, maaüksus Õpetajate Maja“ kehtestatud detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Tiitsu tee 1, Tiitsu tee 1a, Vana-Tuisu ja Tiitsu tee 1c kinnistute osas

I Asjaolud

Viimsi Vallavolikogu 14. veebruari 2006 otsusega nr 11 kehtestati Viimsi vallas Randvere külas maaüksuse Õpetajate Maja detailplaneering, mis hõlmab praegusi Tiitsu tee 1, Tiitsu tee 1a, Tiitsu tee 1b, Tiitsu tee 1c, Vana-Tuisu ja Uus-Tuisu kinnistuid. Detailplaneeringuga muudeti üldplaneeringujärgne maakasutuse juhtostarve sotsiaalmaast osaliselt elamumaaks ning moodustati 7 krunti: 4 väikeelamumaakrunti, 2 haljasmaakrunti ja 1 transpordimaakrunt. Planeeritava ala suurus oli 7934 m².

Randvere küla, Tiitsu tee 1 (katastritunnus 89001:003:0839, elamumaa 100%), Tiitsu tee 1a (katastritunnus 89001:003:0837, üldkasutatav maa 100%) ja Vana-Tuisu (katastritunnus 89001:003:0836, üldkasutatav maa 100%) kinnistute omanikud esitasid 21. veebruaril 2019 Viimsi Vallavalitsusele detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise taotluse (reg. nr. 10-10/830). Omanike soov on liita Tiitsu tee 1, Tiitsu tee 1a ja Vana-Tuisu kinnistud kokku, kuna ajalooliselt olid antud kinnistud üks tervik.

Randvere küla, Tiitsu tee 1c (katastritunnus 89001:003:0838, elamumaa 100%) kinnistu omanik esitas 11. märtsil 2020 Viimsi Vallavalitsusele detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise taotluse Tiitsu tee 1c kinnistu osas (reg. nr. 10-10/1227). Omaniku soov on loobuda detailplaneeringu kehtestatud kujul elluviimisest. Maaomaniku eesmärk on muuta detailplaneeringuga määratud hoonestusala, kuna põhjapool asuv nõlvaku piir on nihkunud hoonestusalale väga lähedale. Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist on omanikul võimalik ehitusseadustikust tulenevate toimingute läbi realiseerida aja jooksul muutunud soove, kuivõrd kehtiv detailplaneering ei vasta maaomaniku eluliste 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.

Tiitsu tee 1, Tiitsu tee 1a ja Vana-Tuisu kinnistute omanikud on teavitanud, et soovivad detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida aja jooksul muutunud huve, arvestades vahepealsel perioodil muutunud seadusandlust. Omanikud soovivad kokku liita elamumaa üldkasutatavate maadega, kuna antud kinnistud teenindavad elamumaad. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist tuleb kinnistute liitmisel aluseks võtta Viimsi valla mandriosa üldplaneering, mille kohaselt on kinnistute Tiitsu tee 1a ja Vana-Tuisu juhtotstarve haljasmaa ning kinnistu Tiitsu tee 1 juhtotstarve elamumaa. Lähtudes üldplaneeringu juhtotstarvetest, ei saa maakorralduslikult kokku liita elamumaad ja haljasmaad. Omanikel on võimalus maakorralduslikult kokku liita kinnistud, mis on ühesuguste sihtotstarvetega, ehk siis haljasmaad Tiitsu tee 1a ja Vana-Tuisu.

Tiitsu tee 1c kinnistu omanik on teavitanud, et soovib detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida aja jooksul muutunud huve läbi ehitusseadustikus sätestatud ehituslike toimingute läbiviimise, arvestades vahepealsel perioodil muutunud seadusandlust. Omanik soovib detailplaneeringuga määratud põhjaküljes olevat hoonestusala nihutada 9,1 m põhjapoolsest kinnistupiirist, kuna nõlvaku piir on hoonestusalale aastatega väga lähedale nihkunud. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist on omanikul võimalik taotleda projekteerimistingimused, mis annavad õigusliku aluse paigutada hoone looduslikult sobivamasse kohta.

Arvestades, et kõnealune detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 14 aastat tagasi, selle aja jooksul on muutunud maaomanike 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 kulusi ja ebameeldivusi isikutele. Seetõttu tuleb nentida, et kinnistuomanike eesmärged on võimalik realiseerida läbi kehtivas õiguses sätestatud menetluste uut detailplaneeringut koostamata, lähtudes ehitusõiguse realiseerimisel ehitusseadustikus sätestatud nõuetest.

Lähtudes omanike õigusest oma omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada, ei ole praegusel juhul mõistlik jätta detailplaneeringut täies ulatuses kehtima, seda olukorras, kus isikud on esitanud tahteavalduse ning puudub avalik huvi detailplaneeringu täies ulatuses kehtima jäämise osas. Nagu eespool mainitud, on maaomanike taotletav eesmärk detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt saavutatav isiku jaoks vähemkoormavate menetluste läbi, samuti ei ilmne kohaliku omavalitsuse ülekaalukat huvi, mis oleks takistuseks detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks ja tingiks rohkem kui 14 aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringu kehtima jäämise. Selleks, et maaomanikel oleks võimalik alustada maakorralduslike ja ehituslike toimingute läbiviimisega, on vajalik ning otstarbekas rohkem kui 14 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. Maaomanike taotlustele tuginedes võib asuda seisukohale, et rohkem kui 14 aastat kehtinud detailplaneering ei saa olla aja- ega asjakohane alus lähiaastate ehitustegevusele, mis arvestaks kinnistute omanike 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 põhjuse 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 14 aastat ning detailplaneeringu kehtivuse ajal on muutunud elulised vajadused ja isikute soovid detailplaneeringu realiseerimisel.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on praegusel juhul, arvestades maaomanike soove, põhjendatud detailplaneering osaliselt kehtetuks tunnistada, kuna ajas muutunud eesmärgid ja vajadusi järgiv lahendus on 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

PlanS § 140 lõike 3 alusel edastati Viimsi Vallavolikogu 14. veebruari 2006 otsusega nr 11 „Detailplaneeringu kehtestamine: Viimsi vallas, Randvere külas, maaüksus Õpetajate Maja“ kehtestatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Uus-Tuisu kinnistu omanik esitas 18.06.2020 kirjaga nr 10-10/3442-1 küsimuse, millega soovis teada, kas Õpetajate Maja detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine muudab Uus-Tuisu kinnistu sihtotstarvet. Vallavalitsus vastas omaniku kirjale, millele ei järgnenud rohkem küsimusi ega arvamuse avaldamist detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kohta.

Maanteeamet andis 30.06.2020 kirjaga number 10-10/3442-3 teada, et ei oma vastuväiteid ega parandusettepanekuid otsuse eelnõu osas.

Terviseamet andis 10.07.2020 kirjaga number 10-10/3441-1 teada, et Terviseamet ei pea võimalikuks osaleda detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise protsessis, kuna ei tuvastanud milliseid tervisekaitsemeetmete rakendamisi käsitles nimetatud detailplaneering.

Tiitsu tee 1b kinnistu omanik andis 14.07.2020 kirjaga number 10-10/3442-4 teada, et on nõus Õpetajate Maja detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega teiste kinnistute osas, kuid ei anna nõusolekut Tiitsu tee 1b kinnistu osas, kui Viimsi Vallavalitsus ei saa arvestada kirjas toodud seisukohti või ettepanekuid. Vastavalt omaniku arvamusele, jäetakse Tiitsu tee 1b kinnistu osas detailplaneering kehtima ning detailplaneering tunnistatakse kehtetuks osaliselt Tiitsu tee 1, Tiitsu tee 1a, Vana-Tuisu ja Tiitsu tee 1c kinnistute osas.

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 kooskõlastatavaks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti.

Eespool toodust tulenevalt leiab Viimsi Vallavolikogu, et Randvere küla, maaüksuse Õpetajate Maja 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

tingiksidi detailplaneeringu kehtima 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, planeerimiseaduse § 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 Viimse Vallavolikogu 14. veebruari 2006 otsusega nr 11 „Detailplaneeringu kehtestamine: Viimse vallas, Randvere külas, maaüksus Õpetajate Maja“ kehtestatud detailplaneering Tiitsu tee 1, Tiitsu tee 1a, Vana-Tuisu ja Tiitsu tee 1c kinnistute osas.
2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
3. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimse Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Taavi Kotka
Vallavolikogu esimees