

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

20. oktoober 2020 nr 58

Viimsi Vallavalitsuse 30.04.2004 korraldusega nr 329 „Detailplaneeringu kehtestamine Pringi külas maaüksus Rohuneeme tee 65F ja maaüksuse Tüüri maatükid I ja IV“ kehtestatud detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Rohuneeme tee 48f kinnistu osas

I Asjaolud

Viimsi Vallavalitsuse 30.04.2004 korraldusega nr 329 kehtestati Viimsi vallas Pringi külas Rohuneeme tee 65F ja Tüüri I ja IV detailplaneering, mis hõlmab praegust Rohuneeme tee 48f kinnistut. Detailplaneeringu eesmärk oli Rohuneeme tee 65F kinnistu jagamine kolmeks kinnistuks sihtotstarvetega vastavalt kehtivale üldplaneeringule väikeelamumaa ja maatulundusmaa ning Tüüri I ja IV kinnistute sihtotstarvete muutmist elamumaa. Planeeritava ala suurus: Tüüri maaüksused kokku 1,03 ha ja Rohuneeme tee 65F kinnistu suurus 6330 m².

Pringi küla, Rohuneeme tee 48f kinnistu omanik esitas 09.06.2020 Viimsi Vallavalitsusele Rohuneeme tee 65F ja Tüüri I ja IV detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise taotluse Rohuneeme tee 48f kinnistu osas (reg nr 10-10/3254). Pöörduja soov on elamu laiendamine lubatud ehitusalast välja ning ehitisealuseks pinnaks jääks ca 35 m², mis teeb kokku koos olemas oleva elamuga ehitisealuseks pinnaks 135 m². Kehtivas detailplaneeringus on lubatud maksimaalne ehitisealune pind 120 m². Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist on pöördujal võimalik ehitusseadustikust tulenevate 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.

Rohuneeme tee 48f omanik on teavitanud, et soovib detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida aja jooksul muutunud huve läbi ehituseadustikus sätestatud ehituslike toimingute läbiviimise, arvestades vahepealsel perioodil muutunud seadusandlust. Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise eesmärk on hoone ehitisealuse pinna suurendamine kinnistu põhja poolses suunas vastavalt üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“, mille kohaselt täisehituse protsent kinnistu pindalast on 20%. Antud kinnistul oleks teemaplaneeringu kohane võimalik ehitisealune pind ca 164 m². Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist Rohuneeme tee 48f kinnistu osas on omanikul võimalik taotleda elamu laiendamiseks projekteerimistingimused, juhul kui tegemist on ehitusloakohustusliku ehitamisega ehk laiendamisega rohkem kui 33% olemasoleva hoone mahust.

Arvestades, et kõnealune detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 16 aastat tagasi, selle aja jooksul 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 kulusi 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 maaomanikul võimalik teemaplaneeringuga kehtestatud, muutunud oludele ja vajadustele vastavaid soove detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida maaomaniku jaoks vähem koormava menetluse läbi. Samuti ei ilmne kohaliku omavalitsuse ülekaalukat huvi, mis oleks takistuseks detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks ja tingiks rohkem kui 16 aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringu kehtima jäämise. Selleks, et maaomanikul oleks võimalik alustada ehituslike toimingute läbiviimisega, on vajalik ning otstarbekas rohkem kui 16 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 taotlusele tuginedes võib asuda seisukohale, et rohkem kui 16 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 16 aastat ning detailplaneeringu kehtivuse ajal on muutunud elulised vajadused ja isiku soovid detailplaneeringu realiseerimisel. Detailplaneeringu osaline kehtetuks

tunnistamine Rohuneeme tee 48f 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, põhjendatud detailplaneering osaliselt kehtetuks tunnistada, kuna ajas muutunud eesmärged 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

Planeerimisseaduse § 140 lõike 3 alusel edastati Viimsi Vallavalitsuse 30.04.2004 korraldusega nr 329 „Detailplaneeringu kehtestamine Pringi külas maaüksus Rohuneeme tee 65F ja maaüksuse Tüüri maatükid I ja IV“ kehtestatud detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise Rohuneeme tee 48f kinnistu osas eelnõu PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Maanteeamet esitas 28.07.2020 kirjaga nr 10-10/3940-1 küsimuse, millega soovis teada, millise positsiooni osas toimub detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ning mis on selle katastriüksuse tunnus. Vallavalitsus vastas Maanteeameti kirjale, millele järgnes 28.07.2020 Maanteeameti kooskõlastus Pringi külas maaüksus Rohuneeme tee 65F ja maaüksuse Tüüri maatükid I ja IV detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks Rohuneeme tee 48f kinnistu osas.

Terviseamet kooskõlastas 30.07.2020 eelnõu (reg nr 10-10/3236-1), kuid lisas omapoolsed järgnevad märkused:

- 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.“
- Tehnoseadmetest levivad müratasemed peavad planeeritaval alal ning lähedusse jäävatel elamualadel vastama 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 tööstusmüra sihtväärtustele.
- Ehitusmüra 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.
- Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

Rohuneeme tee 65f kinnistu omaniku esindaja esitas 27.07.2020 kirja nr 10-10/3935-1, milles paluti menetlusega seotud dokumente. Vallavalitsus edastas esindajale soovitud dokumendid, millele järgnes 13.08.2020 Rohuneeme tee 65f kinnistu omaniku seisukoht. Antud kirjas toodi välja, et omanik ei oma vastuväiteid ehitisealuse pinna suurendamisele vastavalt Rohuneeme tee 48f kinnistu omaniku poolt taotletule, kuid detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine antud kinnistu osas ei ole vastava eesmärgi saavutamiseks õige ning kohane meede. Detailplaneering näeb ette lisaks ehitisealusele pinnale ka muid tingimusi, mida tuleb

detailplaneeringu alal järgida. Kui detailplaneering tunnistada kehtetuks ühe kinnistu osas võib aja möödudes omanikul tekkida uued soovid ning lisaks ehitisealuse pinna suurendamisele võidakse soovida muid ehituslikke lahendusi, mida kehtiv detailplaneering ei võimalda. Seega on Rohuneeme tee 65f kinnistu omanik nõus detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamisega, kui kehtetuks tunnistatakse Rohuneeme tee 48f kinnistu ehitisealuse pinna osa.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise avalduse ja sellele lisatud materjalidest nähtub, et avaldaja eesmärk on laiendada elamut. Lisatud materjalide kohaselt on laiendatava elamu kõrguseks 6,4 m, samuti on avaldaja märkinud, et juurdeehituse kõrgus jääb alla 7 m ning avaldajal ei ole soovi kõrgemat juurdeehitust rajada. Seega ei soovita ehitada kõrgemat hoonet kui 30.04.2004 kehtestatud detailplaneering ette näeb, mistõttu on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järgselt realiseeritav lahendus vastavuses kehtiva üldplaneeringu teemaplaneeringu tingimustega, mis on määranud üldised elamuehituse tingimused. Arvestades Rohuneeme tee 48f kinnistu omaniku taotluses 09.06.2020 välja toodud põhjuseid, miks soovitakse detailplaneering osaliselt kehtetuks tunnistada Rohuneeme tee 48f kinnistu osas ning asjaolu, et detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei too kaasa arvamuse esitajale ega planeeringuala puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist, on põhjendamatu jätta kehtima detailplaneering Rohuneeme tee 48f kinnistu osas, kuna pärast detailplaneeringu kehtestamist on muutunud ruumilise arengu suunad ja põhimõtted, mis on kehtestatud hilisema üldplaneeringu teemaplaneeringuga. Samuti tuleb lähtuda haldusmenetluse läbiviimisel põhimõttest, et soovitava eesmärgi saavutamine peab olema isikule vähem koormavam ja vähem ebameeldivusi valmistav. Peale detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist jäävad kinnistu hoonestamisel alusdokumentideks Viimsi valla mandriosa üldplaneering ja üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ ning seadustest ja määrustest tulenevad piirangud. Ühtlasi nähtub esitatud arvamusest, et Rohuneeme tee 65f omanik nõustub ehitise laiendamisega, mida kinnitab asjaolu, et arvamuse esitaja ei ole vastu ehitisealuse pinna muutmisele. Sellest tulenevalt tuleb jätta arvestamata arvamuse esitaja seisukoht, kuna detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei riku arvamuse esitaja õigusi ega ole vastuolus avaliku huviga. Eeltoodust tulenevalt tunnistatakse detailplaneering osaliselt kehtetuks Rohuneeme tee 48f kinnistu 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 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 Pringi küla Rohuneeme tee 65F ja Tüüri I ja IV 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 huvisid.

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 30.04.2004 korraldusega nr 329 „Detailplaneeringu kehtestamine Pringi külas maaüksus Rohuneeme tee 65F ja maaüksuse Tüüri maatükid I ja IV“ kehtestatud detailplaneering Rohuneeme tee 48f 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