

# VIIMSI VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Viimsi

20. oktoober 2020 nr 59

Viimsi Vallavolikogu 08.04.2008 otsusega nr 25 „Detailplaneeringu kehtestamine: Haabneeme alevik, Uuetoa III kinnistu ning kinnistute omandamiseks sõlmitud notariaalsete lepingute heakskiitmine“ kehtestatud detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Lubja tee 39, Lubja tee 41, Lubja tee 43 ja Lubja tee 45 kinnistute piirdeaedu välistava tingimuse osas

### **I Asjaolud**

Viimsi Vallavolikogu 08.04.2008 otsusega nr 25 kehtestati Haabneeme alevikus Uuetoa III detailplaneering, millega jagati kinnistu ning määrati ehitusõigused üheksa üksik- ja kaksikelamu, nelja ridaelamu ja ühe ärihoone ehitamiseks. Planeeritava ala suurus oli 37400 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringu kohaselt ridaelamute krundid ei kuulu piiramisele piirdeaedadega.

Haabneeme alevik, Lubja tee 39, Lubja tee 41, Lubja tee 43 ja Lubja tee 45 kinnistute omanikud esitasid 26.07.2020 Viimsi Vallavalitsusele Uuetoa III detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise taotluse Lubja tee 39, Lubja tee 41, Lubja tee 43 ja Lubja tee 45 kinnistute piirdeaedu välistava tingimuse osas (reg nr 10-10/4117). Omanike soov on loobuda detailplaneeringu kehtestatud kujul elluviimisest, kuna detailplaneeringu kohaselt ei kuulu Lubja tee 39, Lubja tee 41, Lubja tee 43 ja Lubja tee 45 kinnistud piiramisele piirdeaedadega. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist on omanikel võimalik ehitusseadustikust tulenevate toimingute läbi realiseerida aja jooksul muutunud soov, kuivõrd kehtiv detailplaneering ei vasta omanike elulistele vajadustele ega ole enam aluseks lähiaastate ehitustegevusele. Ühtlasi annavad maaomanikud taotluse allkirjastamisega nõusoleku, et piirdeaedade projekt koostatakse pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist kvartalile (Lubja tee 39, 41, 43, 45) üks, tagamaks ühtne ja piirkonda sobiv lahendus. Nõusoleku detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamiseks on 12.07.2020 andnud Lubja tee 43-7 omanikud.

### **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.

Lubja tee 39, Lubja tee 41, Lubja tee 43 ja Lubja tee 45 kinnistute omanikud on teavitanud, et soovivad detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida aja jooksul muutunud huve läbi ehitusseadustikus sätestatud ehituslike toimingute läbiviimise, arvestades vahepealsel perioodil muutunud seadusandlust. Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise eesmärk on kinnistute piiramine piirdeaedadega, et tagada ohutus ja turvalisus kinnistutel elavatele inimestele ja varale ning hoidmaks piirkonna ühtset joont arhitektuuri ja välisilme osas. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine kõrvaldab piirdeaedu välistava tingimuse ja võimaldab projekteerida puudutatud kinnistutele piirdeaiaid.

Arvestades, et kõnealune detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 12 aastat tagasi, selle aja jooksul on muutunud kinnistu võõrandamisel ja maaomanike vahetumisel huvid ja soovid detailplaneeringu realiseerimisel, ühtlasi planeerimis- ja ehitusvaldkonda reguleerivad õigusaktid, on praegusel juhul detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine põhjendatud. Ebamõistlik ning ressursse raiskav oleks üksnes piirdeaedade rajamiseks uue detailplaneeringu koostamise menetluse läbiviimine. Haldusmenetluse seaduse (edaspidi ka HMS) § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele.

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, millest ei nähtu, et omanikud sooviksid lähitulevikus kehtestatud kujul detailplaneeringu realiseerimist jätkata. Samuti puudub avalik huvi detailplaneeringu täies ulatuses kehtima jäämise osas. Planeeringualal asuvate kruntide omanikel on võimalik vastavalt muutunud oludele ja vajadustele realiseerida soove detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise järgselt vähem koormava menetluse läbi. Samuti ei ilmne kohaliku omavalitsuse ülekaalukat huvi, mis oleks takistuseks detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks ja tingiks rohkem kui 12 aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringu kehtima jäämise. Selleks, et omanikel oleks võimalik alustada ehituslike toimingute läbiviimisega, on vajalik ning otstarbekas rohkem kui 12 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 pöördujate taotlusele tuginedes võib asuda seisukohale, et rohkem kui 12 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 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 12 aastat ning detailplaneeringu kehtivuse ajal on muutunud elulised vajadused ja huvid detailplaneeringu realiseerimisel. Detailplaneeringu

osaline kehtetuks tunnistamine piirdeaedu välistava tingimuse osas ei mõjuta ega takista detailplaneeringu lahenduse ellu viimist kehtima jäävas osas.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on praegusel juhul, arvestades avaldatud soovi, põhjendatud detailplaneering osaliselt kehtetuks tunnistada, kuna ajas muutunud eesmärgid ja vajadusi järgiv lahendus on kehtiva õiguse järgi saavutatav isikuid vähem koormava menetlusega, 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 Vallavolikogu 08.04.2008 otsusega nr 25 „Detailplaneeringu kehtestamine: Haabneeme alevik, Uuetoa III kinnistu ning kinnistute omandamiseks sõlmitud notariaalsete lepingute heakskiitmine“ kehtestatud detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Maanteeamet andis 27.08.2020 kirjaga nr 10-10/4362-1 teada, et ei oma vastuväiteid ega parandusettepanekuid.

Keskkonnaamet andis 07.09.2020 kirjaga number 10-10/4360-1 teada, et ei oma vastuväiteid ega märkuseid otsuse eelnõu osas.

Terviseamet andis 09.09.2020 kirjaga number 10-10/4355-1 teada, et Terviseamet ei pea võimalikuks osaleda detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise protsessis, kuna ei tuvastanud milliseid tervisekaitsemeetmete rakendamisi käsitles nimetatud detailplaneering.

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 Haabneeme alevik, Uuetoa III 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 osaliselt kehtetuks tunnistamine ei riiva kolmandate isikute õigusi ega huvisid.

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 osaliselt kehtetuks Viimsi Vallavolikogu 08.04.2008 otsusega nr 25 „Detailplaneeringu kehtestamine: Haabneeme alevik, Uuetoa III kinnistu ning kinnistute omandamiseks sõlmitud notariaalsete lepingute heakskiitmine“ kehtestatud

detailplaneering Lubja tee 39, Lubja tee 41, Lubja tee 43 ja Lubja tee 45 kinnistute piirdeaedu välistava tingimuse 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)

Urve Palo  
Vallavolikogu aseesimees