



## VIIMSI VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Viimsi

14. detsember 2021 nr 75

Viimsi Vallavolikogu 12.05.2009 otsusega nr 26 „Detailplaneeringu kehtestamine: Tammneeme küla, Mereääre tee 50/Jaagu maaüksus“ kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Jaagu kinnistu osas

#### **I Asjaolud**

Viimsi Vallavolikogu 12.05.2009 otsusega nr 26 kehtestati Viimsi vald, Tammneeme küla, Mereääre tee 50/Jaagu maaüksuse detailplaneering, mille eesmärk oli maa sihtotstarbe osaline muutmine maatulundusmaast (põllumajandusmaast) elamumaaks, krundijaotuskava koostamine ja ühele krundile ühe üksikelamu ehitusõiguse määramine. Planeeritava ala suurus oli 22300 m<sup>2</sup>.

Tammneeme küla, Jaagu kinnistu omanik esitas 14.07.2021 Viimsi Vallavalitsusele taotluse Mereääre tee 50/Jaagu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Jaagu kinnistu osas (reg nr 10-10/2788-5), sooviga jagada läbi maakorralduslike toimingute kinnistu kaheks, 100% maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuteks. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist on omanikul võimalik maakorralduslike toimingute läbi realiseerida aja jooksul muutunud soove, kuivõrd kehtiv detailplaneering ei vasta omaniku eluliste vajadustele.

#### **II Haldusakti kehtetuks tunnistamise õiguslikud alused ja põhjendused**

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse (edaspidi *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. 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 tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Tulenevalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi *KOKS*) § 22 lõike 1 punktist 33 ja *PlanS* § 140 lõikest 6 on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine vallavolikogu ainupädevuses.

Jaagu kinnistu omanik on teavitanud, et soovib detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida aja jooksul muutunud huve läbi maakorralduslike toimingute. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise eesmärk on detailplaneeringuga määratud kinnistu jagamine kaheks 100% maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuks. Pärast

detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist on omanikul võimalik maakorralduslike toimingute läbi jagada Jaagu kinnistu kaheks.

Arvestades, et kõnealune detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 12 aastat tagasi ning selle aja jooksul on muutunud kinnistu võõrandamisel ja omanike vahetumise tõttu nii omaniku huvid ja soovid, on praegusel juhul detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine põhjendatud. Haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi. Seetõttu tuleb nentida, et kinnistu omaniku eesmärke on võimalik realiseerida läbi kehtivas õiguses sätestatud menetluste, uut detailplaneeringut koostamata.

Lähtudes omaniku õigusest oma omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada, ei ole praegusel juhul mõistlik jätta detailplaneeringut täies ulatuses kehtima, seda olukorras, kus isik on esitanud tahteavalduse, millest ei nähtu, et omanik sooviks lähitulevikus kehtestatud kujul detailplaneeringu realiseerimist jätkata ning puudub avalik huvi detailplaneeringu täies ulatuses kehtima jäämise osas. Nagu eespool mainitud, on planeeringualal asuva kinnistu omaniku taotletav eesmärk detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt saavutatav isiku jaoks vähem koormava menetluse läbi. Samuti ei ilmne kohaliku omavalitsuse ülekaalukat huvi, mis oleks takistuseks detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks ja tingiks rohkem kui 12 aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringu kehtima jäämise kogu ulatuses. Selleks, et omanikul oleks võimalik alustada maakorralduslike toimingute läbiviimisega, on vajalik ja otstarbekas rohkem kui 12 aastat kehtinud detailplaneering tunnistada osaliselt kehtetuks.

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 12 aastat kehtinud detailplaneering ei saa olla aja- ega asjakohane alus lähiaastate ehitustegevusele, mis arvestaks kinnistu omaniku 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 isiku soovid detailplaneeringu realiseerimisel. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Jaagu kinnistu osas ei mõjuta ega takista detailplaneeringu lahenduse ellu viimist kehtima jäävas osas.

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

### **III Haldusakti eelnõu koostamine ja arvamuse avaldamine**

Planeerimisseaduse § 140 lõike 3 alusel edastati otsuse „Viimsi Vallavolikogu 12.05.2009 otsusega nr 26 „Detailplaneeringu kehtestamine: Tammneeme küla, Mereääre tee 50/Jaagu maaüksus“ kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise Jaagu kinnistu osas“ eelnõu PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Kaasatud Tammetõru tee 4 kinnistu omanik esitas 11.08.2021 kirjaga number 4148-1 küsimused, milles soovis teada, kas maaomanik soovib Jaagu kinnistu jagada kaheks ning jätta sihtotstarbed 100% maatulundusmaaks. Kuidas saab tõlgendada värskelt krundi omanikuks saanud soove?

Milliseid samme peab kinnistu omanik astuma, et muuta kinnistu sihtstarvet ning oleks võimalik ehitada elamu?

Viimsi Vallavalitsus vastas 11.08.2021 Tammetõru tee 4 kinnistu omanikule kirjaga number 4148-2, milles selgitati, et omaniku soov on jagada Jaagu kinnistu kaheks eraldiseisvaks kinnistuks, sihtotstarbega 100% maatulundusmaa. Ühtlasi selgitati, et igal omanikul on õigus oma vara jagada ning kohalik omavalitsus ei näinud ühtegi takistust, miks peaks vald sellele vastu olema. Täiendavalt vastati, et omanikul on võimalik esitada valda üldplaneeringut muutev detailplaneering sihtotstarbe muutmiseks ja ehitusõiguse määramiseks. Menetluse käigus selguks, kas antud detailplaneering kehtestatakse või mitte. Valla 11.08.2021 kirjas antud vastusele ei järgnenud täpsustavaid küsimusi ega Tammetõru tee 4 kinnistu omaniku vastuväiteid detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks.

Keskkonnaamet andis 06.09.2021 kirjaga number 10-10/4147-1 teada, et Keskkonnaamet ei oma vastuväiteid ega märkusi otsuse eelnõu osas.

Kaasatud Mereääre tee 3 kinnistu omanik andis 08.09.2021 kirjaga number 10-10/4148-4 teada, et on Jaagu kinnistu jagamisega nõus. Kuid kui tulevikus plaanitakse sihtotstarbe muutmist ja elamute ehitamist, siis sellega ei nõustuta. Sellest tulenevalt ei ole Mereääre tee 3 kinnistu omanikul vastuväiteid detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisele, pärast mida on võimalik teostada maakorralduslikult soovitud maaüksuse jagamine.

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 vaikumisi kooskõlastatuks 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, Mereääre tee 50/Jaagu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine ei too kaasa planeeringuala puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. Samuti puudub avalik huvi, mis välistaks detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise ning ei ole teada asjaolusid, mis tingiksid detailplaneeringu kehtima jäämise kogu ulatuses. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine ei riiva kolmandate isikute õigusi ega huviseid.

Lähtudes eespool toodust ja võttes aluseks KOKS § 22 lõike 1 punkti 33, PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 ja lõike 6 ning HMS § 64 lõiked 2 ja 3, § 68 lõike 2 ning § 70 lõike 1:

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Viimsi Vallavolikogu 12.05.2009 otsusega nr 26 „Detailplaneeringu kehtestamine: Tammneeme küla, Mereääre tee 50/Jaagu maaüksus“ kehtestatud detailplaneering Jaagu kinnistu osas.
2. Otsus jõustub teatavastegemisest.
3. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.

Lauri Hussar  
Vallavolikogu esimees