



VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

15. märts 2022 nr 14

Viimsi Vallavolikogu 08.09.1998 otsusega nr 438
„Detailplaneeringu kehtestamine: AS VIIMSI
SOOJUS” kehtestatud detailplaneeringu
kehtetuks tunnistamine

I Asjaolud

Viimsi Vallavolikogu 08.09.1998 otsusega nr 438 kehtestati Viimsi aleviku AS Viimsi Soojus detailplaneering, mis nägi ette alale täiendavalt tootmistegevusele spordikompleksi, Katlamaja tee laienduse, parklate ja spordikompleksi teede rajamise. Planeeritava ala suurus oli 41 000 m².

Viimsi alevik, Kannikese tee 1, Kannikese tee 1a ja Kannikese tee 19 katastriüksuste omanik esitas 26.01.2022 Viimsi Vallavalitsusele taotluse AS Viimsi Soojus detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks, mis hõlmab Kannikese tee 1, Kannikese tee 1a ja Kannikese tee 19 katastriüksuseid (registreeritud Viimsi valla dokumendiregistris nr 10-10/572). Omanik ei soovi kehtivat detailplaneeringut ellu viia.

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.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist reguleerib *PlanS* § 140. *PlanS* § 140 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asunud ellu viima ning lõike 2 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu 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.

Kannikese tee 1, Kannikese tee 1a ja Kannikese tee 19 katastriüksuste omanik on teavitanud, et ei soovi detailplaneeringut kehtestatud kujul ellu viia. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eesmärk on rajada vastavalt tänapäeval kehtivatele nõuetele ja vajadustele avalikuks kasutuseks mõeldud hoone. Samuti tuleb arvestada, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud rohkem kui 23 aastat ning selle aja jooksul ei ole asunud detailplaneeringut ellu viima, mis tõendab, et kehtiva detailplaneeringu lahendus ja tingimused olid sobilikud kehtestamise ajal ning ei vasta enam tänapäevastele väljakujunenud ühiskondlikele soovidele ja vajadustele.

Arvestades, et kõnealune detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 23 aastat tagasi ja selle aja jooksul ei ole alustatud detailplaneeringu ellu viimisega ning kehtestamisest möödunud aja jooksul on muutunud vajadus maakasutuse ja piirkonna ruumilise arengu osas, on praegusel juhul detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine põhjendatud.

Lähtudes omaniku õigusest oma omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada, ei ole praegusel juhul mõistlik jätta detailplaneeringut kehtima, seda olukorras, kus isik on esitanud tahteavalduse, millest ei nähtu, et omanik sooviks lähitulevikus detailplaneeringu realiseerimist kehtestatud kujul jätkata ning puudub ka avalik huvi detailplaneeringu täies ulatuses kehtima jäämise osas. Samuti ei ilmne kohaliku omavalitsuse ülekaalukat huvi, mis takistaks detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist ning tingiks rohkem kui 23 aastat tagasi kehtestatud ja tänaseni realiseerimata detailplaneeringu kehtima jäämise. Asjaolu, et detailplaneeringu kehtestamisest möödunud rohkem kui 23 aasta jooksul ei ole detailplaneeringut ellu viidud, näitab ilmekalt, et detailplaneeringu kehtestatud kujul realiseerimine ei ole kooskõlas ajas muutunud piirkonna ja kogu kohaliku omavalitsuse ruumilise arengu eesmärkide ja avalike huvidega.

PlanS § 124 lõige 2 sätestab, et detailplaneering on aluseks lähiaastate ehitustegevusele. Kohtupraktikast tuleneb, et mida rohkem aega on detailplaneeringu kehtestamisest möödunud, seda ebatõenäolisem võib olla selle asjakohasus ja soov detailplaneeringut muutmata kujul realiseerida. Planeeringu koostamise korraldaja poole pöörduja taotlusest nähtuvalt võib asuda seisukohale, et rohkem kui 23 aastat kehtinud detailplaneering ei ole aja- ega asjakohane alus lähiaastate ehitustegevusele. Haldusmenetluse seaduse (edaspidi *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 möödunud aja jooksul ei ole detailplaneeringut asunud ellu viima. Detailplaneeringu kehtivuse ajal on olulisel määral muutunud kogukonna elulised vajadused ja huvid ning nägemus piirkonna ruumilise arengu suundadest (sh arvestades asjaolu, et tootmistegevus ei sobitu elukondliku ala vahetusse lähedusse).

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates on praegusel juhul põhjendatud tunnistada detailplaneering kehtetuks, kuna kehtestatud planeeringulahendus ei vasta ajas muutunud vajadustele ja piirkonna arengueesmärkidele.

III Haldusakti eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine

PlanS § 140 lõike 3 alusel edastati otsuse „Viimsi Vallavolikogu 08.09.1998 otsusega nr 438 „Detailplaneeringu kehtestamine: AS VIIMSI SOOJUS” kehtestatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine” eelnõu PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Terviseamet kooskõlastas 04.02.2022 eelnõu (registreeritud Viimsi valla dokumendiregistris nr 10-10/579-1), kuid lisas omapoolsed järgnevad märkused, mis ei välista detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist:

- Planeeritava hoone tehnoseadmed ja -süsteemid (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) tuleb valida ja paigutada selliselt, et nendest levivad müratasemed vastaksid planeeritava ala lähedusse jäävatel elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” (edaspidi *KeM määrus nr 71*) lisas 1 kehtestatud vastava mürakategooria tööstusmüra sihtväärtustele.
- Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi planeeritava ala lähedusse jäävatel elamualadel ületada kella 21.00–07.00 vahel KeM määrus nr 71 lisas 1 kehtestatud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaseme. Ehitusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” § 3 toodud piirväärtustele.
- Hoone projekteerimisel arvestada sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”.
- Välisvalgustuse paigutamisel arvestada olemasolevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist, vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

Terviseameti märkustega tuleb edaspidi arvestada võimaliku projekteerimise ja ehitustegevuse käigus Kannikese tee 1 katastriüksusel.

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 Viimsi aleviku AS Viimsi Soojus detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei too kaasa planeeringuala puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist, kuivõrd planeeringuala maaomanik on avaldanud, et ei soovi kehtestatud kujul detailplaneeringut ellu viia. Samuti puudub avalik huvi, mis välistaks detailplaneeringu 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 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 ja § 70 lõike 1,

Viimsi Vallavolikogu
OTSUSTAB:

1. Tunnistada kehtetuks Viimsi Vallavolikogu 08.09.1998 otsusega nr 438 „Detailplaneeringu kehtestamine: AS VIIMSI SOOJUS” kehtestatud detailplaneering.
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)

Lauri Hussar
vallavolikogu esimees