



VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

16. august 2022 nr 32

Viimsi Vallavolikogu 09.03.1999 otsusega nr 30 „Detailplaneeringu kehtestamine: AS Enko maa-ala” kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Tulbi tee 3 kinnistu osas

I Asjaolud

Viimsi Vallavolikogu 09.03.1999 otsusega nr 30 „Detailplaneeringu kehtestamine: AS Enko maa-ala” kehtestati Viimsi alevik, Tulbiaia tee 3 detailplaneering, millega planeeriti 14 väikeelamutega elamumaa krunti ja üks suur ärimaa-tootmismaa-sotsiaalmaa-transportimaa krunt ning määrati hoonestustingimused. Planeeritava ala suurus oli 44 599 m².

Viimsi alevik, Tulbi tee 3 kinnistu omanik esitas 05.05.2022 Viimsi Vallavalitsusele taotluse Tulbiaia tee 3 detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Tulbi tee 3 kinnistu osas (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 10-10/2209), kuna ei soovi detailplaneeringut kehtestatud kujul ellu viia. Omaniku soov on kavandada *stock-office*'i tüüpi ärihoone, mis osaliselt leiaks kasutust padelikeskusena. Ühtlasi on Viimsi Vallavalitsus väljastanud 06.08.2021 Tulbilehe tee ja Tulbiõie tee projekti koostamiseks tehnilised projekteerimistingimused, mis enne ärihoone kavandamist eeldavad Tulbi tee 3 kinnistu maakorralduse uuendamist avalikult kasutatavate transportimaa sihtotstarbega katastriüksuste moodustamiseks. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist on omanikul võimalik maakorralduslike toimingute ja ehitusseadustikust tulenevate menetluste läbi realiseerida aja jooksul muutunud soove, kuivõrd kehtiv detailplaneering ei vasta omaniku elulistele 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.

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 punkti 2 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa

tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Käesoleval juhul soovivad Tulbi tee 3 kinnistul kehtiva Tulbiaia tee 3 detailplaneeringu elluviimisest kehtestatud kujul Tulbi tee 3 kinnistu osas loobuda nii Tulbi tee 3 kinnistu omanik kui ka planeeringu koostamise korraldaja.

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

Tulbi tee 3 kinnistu omanik on teavitanud, et soovib detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida aja jooksul muutunud huve läbi maakorralduslike toimingute ja ehitusseadustikus sätestatud menetluste läbiviimise, arvestades vahepealsel perioodil muutunud seadusandlust. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise eesmärk on Tulbi tee 3 kinnistu maakorralduse uuendamine avalikult kasutatavate transpordimaa sihtotstarbega katastriüksuste moodustamiseks vastavalt olemasolevatele tehnilistele projekteerimistingimustele Tulbilehe tee ja Tulbiõie tee projekti koostamiseks ning *stock-office*'i tüüpi ärihoone kavandamine. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist on kinnistu omanikul võimalik läbi viia maakorralduslikud toimingud ja seejärel taotleda projekteerimistingimused, millega määratakse tingimused hoone ehitusprojekti koostamiseks.

Arvestades, et kõnealune detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 23 aastat tagasi ning selle aja jooksul on muutunud kinnistu võõrandamisel ja maaomanike vahetumise tõttu nii maaomanike huvid ja soovid kui ka planeerimis- ja ehitusvaldkonda reguleerivad õigusaktid, 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 isikutele. Seetõttu tuleb nentida, et kinnistu omanike eesmärgid on võimalik realiseerida kehtivas õiguses sätestatud menetluste abil uut detailplaneeringut koostamata.

Lähtudes omanike 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 pöördujate taotlusest nähtuvalt võib asuda seisukohale, et rohkem kui 23 aastat kehtinud detailplaneering ei ole aja- ega asjakohane alus lähiaastate ehitustegevusele. 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 23 aastat ning detailplaneeringu

kehtivuse ajal on muutunud elulised vajadused ja huvid detailplaneeringu realiseerimisel. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Tulbi tee 3 kinnistu osas ei mõjuta ega takista detailplaneeringu lahenduse elluviimist kehtima jäävas osas.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on praegusel juhul, arvestades avaldatud soovi, põhjendatud tunnistada detailplaneering osaliselt kehtetuks, kuna ajas muutunud eesmärgid 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 kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine

PlanS § 140 lõike 3 alusel esitati otsuse „Viimsi Vallavolikogu 09.03.1999 otsusega nr 30 „Detailplaneeringu kehtestamine: AS Enko maa-ala” kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Tulbi tee 3 kinnistu osas” eelnõu PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Päästeamet andis Viimsi Vallavalitsusele oma nõusoleku (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 10-10/3117-1) detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Tulbi tee 3 kinnistu osas 02.08.2022, muuhulgas ka asjaolu tõttu, et detailplaneering ei vasta enam kehtivatele nõuetele.

Keskkonnaamet esitas Viimsi Vallavalitsusele 22.07.2022 oma seisukoha (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 10-10/3118-1), et Keskkonnaamet on tutvunud esitatud otsuse eelnõuga ja selles toodud kaalutlustega ning ei oma vastuväiteid ega märkusi otsuse eelnõu osas.

Terviseamet esitas Viimsi Vallavalitsusele 29.07.2022 oma seisukoha (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 10-10/3119-1), et Terviseamet ei pea võimalikuks osaleda detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise protsessis. Terviseamet ei esitanud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise kohta vastuväiteid.

Arvamuse andmise eesmärgil kaasatud isikud ja asutused 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 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 alevik, Tulbiaia tee 3 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 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 osaliselt kehtetuks Viimsi Vallavolikogu 09.03.1999 otsusega nr 30 „Detailplaneeringu kehtestamine: AS Enko maa-ala” kehtestatud Viimsi alevik, Tulbiaia tee 3 detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Tulbi tee 3 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 otsuse teatavastegemisest arvates.

(allkirjastatud digitaalselt)

Lauri Hussar
vallavolikogu esimees