



## VIIMSI VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Viimsi

18. jaanuar 2022 nr 3

Viimsi Vallavolikogu 14.10.2003 otsusega nr 103  
„Detailplaneeringu kehtestamine: Randvere  
külas, maaüksus Tamme 2“ kehtestatud  
detailplaneeringu osaliselt kehtetuks  
tunnistamine Tõru tee 4 kinnistu osas

#### **I Asjaolud**

Viimsi Vallavolikogu 14.10.2003 otsusega nr 103 kehtestati Randvere küla, Tamme 2 detailplaneering, mis nägi ette kinnistu jagamise elamumaaks, hoonestustingimuste määramise ja maaüksuse sihtotstarbe muutmise. Planeeritava ala suurus oli 16 900 m<sup>2</sup>.

Randvere küla, Tõru tee 4 kinnistu omanik esitas 07.07.2021 Viimsi Vallavalitsusele taotluse Tamme 2 detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Tõru tee 4 kinnistu osas (registreeritud Viimsi valla dokumendiregistris nr 10-10/3685). Omaniku soov on taotleda olemasolevale hoonele kasutusluba. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist on omanikul võimalik vastavalt ehitusseadustikule (edaspidi *EhS*) ja ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadusele (edaspidi *EhSRS*) asuda kasutusloa taotlemiseks vajalikke toiminguid tegema.

#### **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.

Tamme 2 detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise eesmärk Tõru tee 4 kinnistu osas on krundi täisehitusprotsendi suurendamine vastavalt üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ (edaspidi *üldplaneeringu teemaplaneering*), mis näeb ette üksikelamu krundile täisehitusprotsendiks kuni 20. Tamme 2 detailplaneeringuga on ettenähtud Tõru tee 4 kinnistule täisehitusprotsendiks 14,7, mis on tänaseks päevaks realiseeritud ja ületatud. Tõru tee 4 kinnistul olemasoleva hoone ehitisealune pind ületab kehtiva detailplaneeringu järgse täisehitusprotsendi, mistõttu ei vasta kinnistul faktiliselt olev ehitise kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse näitajatele ning ei ole võimalik Tõru tee 4 kinnistu omanikul kehtiva detailplaneeringu olemasolul kasutusluba taotleda (EhS § 55 punkt 3), kuna ehitisealune pind ei vasta kehtivale detailplaneeringule. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist kehtib Tõru tee 4 kinnistul üldplaneeringu teemaplaneeringuga paika pandud täisehitusprotsent, mis võimaldaks kinnistule kasutusluba taotleda.

Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt on kinnistu omanikul võimalik taotleda kasutusluba. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt kasutusloa taotlemist toetab EhSRS § 29 lõige 1 mille kohaselt pärast 2003. aasta 1. jaanuari ning enne käesoleva seaduse jõustumist ehitatud ehitisele võib anda ehitus- või kasutusloa või lugeda ehitamine või ehitise kasutamine teavitatuks, lähtudes ehitusseadustikus sätestatud ja arvestades käesolevast paragrahvist tulenevaid erisusi. Tõru tee 4 omaniku selgituste kohaselt toimus elamu laiendamine 2014 aastal, mis jääb perioodi 01.01.2003 – 30.06.2015. Seega tuleb Tõru tee 4 ehitisele avalikõiguslike lubade andmisel kohaldada EhSRS § 29 lõiget 1.

Arvestades, et kõnealune detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 18 aastat tagasi ning selle aja jooksul on muutunud 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. Seetõttu tuleb nentida, et kinnistu omaniku eesmärgid 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 ning puudub avalik huvi detailplaneeringu täies ulatuses kehtima jäämise osas. Nagu eespool mainitud on planeeringualal asuva krundi omanikul võimalik asuda vajalikke õigusaktides sätestatud toiminguid tegema detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt omaniku jaoks vähem koormava menetluse läbi. Samuti ei ilmne kohaliku omavalitsuse ülekaalukat huvi, mis oleks takistuseks detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks ja tingiks rohkem kui 18 aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringu kehtima jäämise kogu ulatuses. Selleks, et maaomanikul oleks võimalik alustada kasutusloa menetlusega, on vajalik ja otstarbekas rohkem kui 18 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. 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 18 aastat ning detailplaneeringu kehtivuse ajal on muutunud elulised vajadused ja huvid. Ühtlasi tuleb asjaolude kaalumisel lähtuda muutunud õigusruumist ja 01.07.2015 aastal jõustunud EhSRS sätestatud regulatsioonist.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on praegusel juhul põhjendatud tunnistada detailplaneering osaliselt kehtetuks, kuna ajas muutunud eesmärgid ja vajadusi järgiv lahendus on kehtiva õiguse järgi saavutatav isikut 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 edastati otsuse „Viimsi Vallavolikogu 14.10.2003 otsusega nr 103 „Detailplaneeringu kehtestamine: Randvere külas, maaüksus Tamme 2“ kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Tõru tee 4 kinnistu osas“ eelnõu PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Kaasatud Tõru tee 6 kinnistu omanik andis 29.11.2021 kirjaga number 10-10/6290-1 teada, et ei oma vastuväiteid ja on naabri taotlusega nõus.

Terviseamet kooskõlastas 20.12.2021 eelnõu (registreeritud Viimsi valla dokumendiregistris nr 10-10/6294-1), kuid lisas omapoolse järgneva märkuse, mis ei välista detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist:

- Tehnoseadmetest lähtuvad müratasemed peavad läheduses paiknevatel müratundlikel hoonetel vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud asjakohase mürakategooria tööstusmüra sihtväärtustele.

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 Randvere küla, Tamme 2 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, HMS § 64 lõiked 2 ja 3, § 68 lõike 2 ning § 70 lõike 1:

## OTSUSTAB:

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Viimsi Vallavolikogu 14.10.2003 otsusega nr 103 „Detailplaneeringu kehtestamine: Randvere külas, maaüksus Tamme 2“ kehtestatud detailplaneering Tõru tee 4 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 otsuse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Lauri Hussar  
Vallavolikogu esimees