



VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

18. jaanuar 2022 nr 5

Viimsi Vallavolikogu 10.07.2001 otsusega nr 87 „Detailplaneeringu kehtestamine: Kase maaüksus (osaline)“ kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Kähriku tee 23, Kähriku tee 25, Kähriku tee 39, Kähriku tee 43, Nõmme tee 9, Palumetsa tee 10 kinnistute osas ja Palumetsa tee 11 tehnoorkude liitumise ja mahasõidu osas

I Asjaolud

Viimsi Vallavolikogu 10.07.2001 otsusega nr 87 kehtestati Viimsi vald, Lubja küla, Kase maaüksuse (osaline) detailplaneering (edaspidi Kase detailplaneering), millega planeeriti 22 väikeelamu krunti, teedevõrgustik ning määrati hoonestustingimused. Planeeritava ala suurus oli 85 000 m².

Haabneeme alevik, Kähriku tee 23, Kähriku tee 25 ja Nõmme tee 9 kinnistute omanikud esitasid 14.06.2021 Viimsi Vallavalitsusele taotluse (registreeritud Viimsi valla dokumendiregistris nr 10-10/3039-2) Kase detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Kähriku tee 23, Kähriku tee 25 ja Nõmme tee 9 kinnistute osas, kuna tänaseks päevaks ei vasta moodustatud kinnistud kehtivale detailplaneeringule. Samuti soovitakse muuta Kähriku tee 23 ja Kähriku tee 25 kinnistute piire läbi maakorralduslike toimingute. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist on omanikel võimalik ehitusseadustikust (edaspidi *EhS*) tulenevate menetluste ja maakorralduslike toimingute läbi realiseerida aja jooksul muutunud soove, kuivõrd kehtiv detailplaneering ei vasta omanike eluliste vajadustele.

Haabneeme alevik, Kähriku tee 39, Kähriku tee 43 ja Palumetsa tee 10 kinnistute omanikud esitasid 25.06.2021 Viimsi Vallavalitsusele taotlused (Viimsi valla dokumendiregistris nr 10-5.1/3480, 3481, 3482) projekteerimistingimuste väljastamiseks detailplaneeringu olemasolul eramu püstitamiseks ehitusõiguse määramiseks. Projekteerimistingimuste taotluste esitajatele vastati, et taotlustega soovitud eesmärki ei ole võimalik saavutada, kuna projekteerimistingimuste väljastamisel detailplaneeringu olemasolul on võimalik täpsustada üksnes detailplaneeringuga määratud näitajaid *EhS* § 27 lõikes 4 sätestatud piires. Eramu püstitamine projekteerimistingimuste alusel detailplaneeringu olemasolul väljub *EhS* § 27 lõikes 4 sätestatud detailplaneeringu täpsustamise piirest.

Menetluse käigus esitas Haabneeme alevik, Palumetsa tee 11 kinnistu omanik 26.08.2021 Viimsi Vallavalitsusele taotluse Kase detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Palumetsa

tee 11 kinnistu tehovõrkude liitumise ja mahasõidu osas (registreeritud Viimsi valla dokumendiregistris nr 10-10/4479). Detailplaneeringuga on ette nähtud tehovõrkude liitumised ja kinnistule mahasõit liikluspinnalt Kähriku tee.

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.

Kähriku tee 23, Kähriku tee 25 ja Nõmme tee 9 kinnistute omanikud on teavitanud, et soovivad detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida aja jooksul muutunud huve läbi maakorralduslike toimingute ja ehitusseadustikus sätestatud menetluste. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise eesmärk on tingitud soovist võimaldada kinnistutele ehitusõigusi, kuivõrd tänasel päeval ei vasta tegelik olukord kehtivale detailplaneeringu lahendusele ning seda ei ole võimalik ehitusprojekti koostamisel aluseks võtta. Samuti on kehtetuks tunnistamise eesmärk detailplaneeringuga määratud Kähriku tee 23 ja Kähriku tee 25 kinnistute piiride muutmine, et Kähriku tee 23 kinnistul asuva alajaama asukohta oleks võimalik muuta vastavalt naabrite vahelisele kokkuleppele. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist on omanikel võimalik taotleda projekteerimistingimused, millega määratakse Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ (edaspidi üldplaneeringu teemaplaneering) kooskõlas olevad tingimused ehitusprojekti koostamiseks, ning maakorralduslike toimingute läbi realiseerida aja jooksul muutunud soove.

Arvestades asjaolu, et Kähriku tee 39, Kähriku tee 43 ja Palumetsa tee 10 kinnistute omanikud on esitanud projekteerimistingimuste taotlused eesmärgiga asuda elamumaad kasutama vastavalt maa sihtostarbele, leiab Viimsi Vallavolikogu, et kuna kinnistud vastavad üldplaneeringu teemaplaneeringuga kehtestatud tingimustele, on võimalik väljastada projekteerimistingimused ainult juhul, kui kehtiv detailplaneering tunnistatakse Kähriku tee 39, Kähriku tee 43 ja Palumetsa tee 10 kinnistute osas osaliselt kehtetuks. Krundile määratakse ehitusõigus, kas läbi detailplaneeringu kehtestamise või EHS §-is 26 sätestatud projekteerimistingimuste väljastamisega. Ehitusõigus ei saa olla samaaegselt määratud kahe erineva dokumendiga, mis oleks vastuolus õigusselguse põhimõttega ning ühtlasi ei järgiks menetluse ökonoomika printsiipi. Antud juhul on võimalik eelnimetatud kolmele kinnistule määrata ehitusprojekti koostamise tingimused ilma uut detailplaneeringut koostamata, väljastades projekteerimistingimused. Sellest tulenevalt leiab planeeringu koostamise korraldaja, et kehtestatud kujul detailplaneeringu kehtima jäämine ei ole põhjendatud ning mõistlik on kehtetuks tunnistada Kase detailplaneering ka Kähriku tee 39, Kähriku tee 43 ja Palumetsa tee 10 kinnistute osas, et oleks võimalik rakendada

üldplaneeringu teemaplaneeringuga määratud ehitusõiguse tingimusi. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist on omanikel võimalik taotleda projekteerimistingimused, millega määratakse tingimused ehitusprojekti koostamiseks.

Menetluse käigus teavitas Palumetsa tee 11 kinnistu omanik, et soovib detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida aja jooksul muutunud huve läbi ehitusseadustikus sätestatud menetluste, arvestades vahepeelsel perioodil muutunud seadusandlust. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise eesmärk on tagada tehnovõrkude liitumised ja kinnistule mahasõit liikluspinnalt Palumetsa tee. Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist on omanikul võimalik liituda tehnovõrkude liitumispunktidega Palumetsa teelt. Kuivõrd detailplaneering on määranud Palumetsa tee 11 krundi tehnovõrkudega liitumise asukohad Kähriku teelt, siis detailplaneeringu kehtivuse jooksul tuleb lähtuda detailplaneeringu lahendusega määratud hoonete toimimiseks vajalike tehnovõrkude asukohast, kuna detailplaneeringu kehtestamisel kehtinud planeerimis- ja ehitusseaduse § 9 lõige 2 punkt 6 sätestas ühe detailplaneeringu ülesandena tehnovõrkude asukoha määramise (sama põhimõte on sätestatud hetkel kehtivas PlanS § 126 lõike 1 punktis 4). Samas on Palumetsa tee 11 kinnistu teenindamine tehnovõrkudega võimalik Palumetsa teelt, kuna erinevalt Kähriku teest on Palumetsa tee koos vajalike liitumispunktidega välja ehitatud. Seda arvestades on käesoleval juhul otstarbekas ja mõistlik tunnistada Kase detailplaneering osaliselt kehtetuks Palumetsa tee 11 tehnovõrkude ja mahasõidu osas, peale mida on Palumetsa tee 11 omanikul võimalik tehnovõrkudega liituda Palumetsa tee kaudu.

Lähtudes eeltoodust ja arvestades, et kõnealune detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 20 aastat tagasi ning selle aja jooksul on muutunud kinnistute võõrandamisel ja omanike vahetumise tõttu nii omanike 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 kulutusi ja ebameeldivusi. Seetõttu tuleb nentida, et eespool nimetatud kinnistute omanike eesmärke on võimalik realiseerida läbi kehtivas õiguses sätestatud menetluste, uut detailplaneeringut koostamata.

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 ning puudub avalik huvi detailplaneeringu täies ulatuses kehtima jäämise osas. Nagu eespool mainitud, on planeeringualal asuvate kinnistute omanike taotletav eesmärk detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt saavutatav isikute jaoks vähem koormava menetluse läbi. Samuti ei ilmne kohaliku omavalitsuse ülekaalukat huvi, mis oleks takistuseks detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks ja tingiks rohkem kui 20 aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringu kehtima jäämise kogu ulatuses. Selleks, et omanikel oleks võimalik alustada ehituslike ja maakorralduslike toimingute läbiviimisega, on vajalik ja otstarbekas rohkem kui 20 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 pöördujate taotlustele tuginedes võib asuda seisukohale, et rohkem kui 20 aastat kehtinud detailplaneering ei saa olla aja- ega

asjakohane alus lähiaastate ehitustegevusele ning maakorralduseks ja piiride kulgemiseks, 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 20 aastat ning detailplaneeringu kehtivuse ajal on muutunud elulised vajadused ja isikute soovid detailplaneeringu realiseerimiseks.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates on praegusel juhul, arvestades omanike soove ja kehtivat maakorraldust ning omandi ulatust, mis ei järgi kehtestatud planeeringu lahendust, 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 koostamine ja arvamuse avaldamine

Planeerimisseaduse § 140 lõike 3 alusel edastati otsuse „Viimsi Vallavolikogu 10.04.2001 otsusega nr 87 „Detailplaneeringu kehtestamine: Kase maaüksus (osaline)“ kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise Kähriku tee 23, Kähriku tee 25, Nõmme tee 9, Palumetsa tee 10, Kähriku tee 39 ja Kähriku tee 43 kinnistute osas“ eelnõu PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Terviseamet andis 09.07.2021 kirjaga number 10-10/3636-1 teada, et Terviseamet ei pea võimalikuks osaleda detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise protsessis, esitamata vastuväiteid detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisele.

Kaasamise menetluse käigus andis Skyryren OÜ 04.08.2021 kirjaga number 10-10/3632-2 teada, et kuivõrd Skyryren OÜ sai teate kätte 03.08.2021, paluti haldusasja materjalidega tutvumiseks ja seisukoha kujundamiseks tähtaja pikendamist 30 päeva võrra.

Viimsi Vallavalitsus tuli Skyryren OÜ soovile vastu ja menetluse tähtaega pikendati. Uueks vastamise tähtajaks määrati 27.08.2021.

Skyryren OÜ andis 27.08.2021 kirjaga number 3632-4 teada, et Skyryren OÜ hinnangul tuleb kehtestatud detailplaneering jätta muutmata. Samuti jäi mulje, et haldusorgan ei ole arvestanud asjaoluga, et kõnesoleva detailplaneeringu osas on 2013. aastal määratletud hoonestustingimused, kus on märgitud kõik vajalikud andmed, et väljastada projekteerimistingimused. Juhul, kui hoonestustingimustega ei ole haldusorgan menetluse raames arvestanud, miks ei alustata kogu alale uut osalise detailplaneeringu koostamist. Skyryren OÜ hinnangul on ebamõistlik teha osaliselt kehtetuks tunnistamine alguses kuue kinnistu osas ja hiljem ülejäänud kinnistute osas.

Viimsi Vallavolikogu on seisukohal, et pikas perspektiivis on mõistlik ja vajalik olemasolevat olukorda arvestades algatada Kase detailplaneeringu planeeringualal uus detailplaneering. Uue detailplaneeringu koostamine kogu Kase detailplaneeringu osas võimaldab lahendada kogu piirkonna liiklusskeemi ja tehnosüsteemidega varustamise. Ühtlasi võimaldab uus detailplaneering määrata planeeringualal moodustatud kinnistutele ehitusõigused ja

hoonestamistingimused, mida hetkel kehtiv Kase detailplaneering ei võimalda. Kuid võttes arvesse, et Kähriku tee 23, Kähriku tee 25, Nõmme tee 9, Kähriku tee 39, Kähriku tee 43, Palumetsa tee 10 ja Palumetsa tee 11 kinnistud vastavad üldplaneeringu teemaplaneeringuga kehtestatud nõuetele on nimetatud kinnistute osas võimalik isikuid vähem koormava menetluse käigus saavutada soovitud eesmäärke uut detailplaneeringut ilmtingimata koostamata. Edasist arengut arvestades on Kase detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine seitsme kinnistu osas eesmärgipärane ja põhjendatud. Samuti ei nähtu nimetatud kinnistute osas ühtegi olulist ja ülekaalukat argumenti, mis tingiks igal juhul ressursimahuka detailplaneeringu koostamise menetluse läbimise. Ühtlasi ei ole detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise menetluse käigus tuvastatud selliseid asjaolusid, mille määramine oleks projekteerimistingimustega välistatud ning mida oleks võimalik kaaluda üksnes detailplaneeringu koostamise menetluses. Seega, arvestades haldusmenetluse printsiipe ja detailplaneeringu kehtestamisest möödunud aega, on detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine seitsme kinnistu osas põhjendatud ning Skyren OÜ arvamus tuleb eeltoodud motiividel jätta arvestamata.

Kaasamise menetluse käigus andis Kähriku Arendus OÜ 04.08.2021 kirjaga number 10-10/3632-1 teada, et Kähriku Arendus OÜ-l ei ole põhimõttelisi vastuväiteid otsuse nr 87 kehtetuks tunnistamisele juhul, kui otsuse kehtetuks tunnistamisega ei halvene Kähriku Arendus OÜ kinnistute ehitusõigus. Kähriku Arendus OÜ soovib valla seisukohta, kuivõrd otsusega nr 87 kehtestatud detailplaneering ei vasta tegelikule olukorrale ning kas Kähriku Arendus OÜ peab oma kinnistutele taotlema ehitusõiguse osas analoogselt eelviidatud uued projekteerimistingimused või on olemasolev dokumentatsioon ehituslubade taotlemiseks piisav.

Kase detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine ei muuda kehtestatud detailplaneeringuga määratud ehitusõigusi teistel Kase detailplaneeringu planeeringualale jäävatel maaüksustel. Tulenevalt asjaolust, et planeeringuala krundijaotus ei vasta detailplaneeringuga kehtestatud krundijaotusele, puudub osadel moodustatud kinnistutel detailplaneeringukohane ehitusõigus. Siinkohal on vajalik märkida, et haldusorgan saab kaaluda projekteerimistingimuste väljastamist siis, kui kinnistutele on tagatud juurdepääsud ning kinnistute osas on täidetud üldplaneeringu teemaplaneeringuga kehtestatud nõuded, mis võimaldavad projekteerimistingimused väljastada lähtuvalt valla ruumilise arengu põhimõtetest. Juhul kui esineb kõrvalekaldeid üldplaneeringutega kehtestatud nõuetest ja tingimustest, ei ole võimalik ehitusõiguse määramist kaaluda muul moel, kui läbi uue detailplaneeringu menetluse.

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.

Eeltoodust tulenevalt leiab Viimsi Vallavolikogu, et Kase 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 eeltoodust 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:

Viimsi Vallavolikogu

OTSUSTAB

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Viimsi Vallavolikogu 10.04.2001 otsusega nr 87 „Detailplaneeringu kehtestamine: Kase maaüksus (osaline)“ kehtestatud detailplaneering Kähriku tee 23, Kähriku tee 25, Kähriku tee 39, Kähriku tee 43, Nõmme tee 9, Palumetsa tee 10 kinnistute osas ja Palumetsa tee 11 tehnovõrkude liitumise ja mahasõidu 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 korralduse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Vallavolikogu esimees

Lauri Hussar