



VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

6. aprill 2022 nr 151

Detailplaneeringu koostamise lõpetamine
Leppneeme küla, Kärिमetsa ja Põllu kinnistutel

I Taotlus detailplaneeringu algatamiseks ja senine menetlus

- 1.1. Peeter Laanoja esitas 29.04.2021 Viimsi Vallavalitsusele taotluse (registreeritud valla dokumendiregistris 29.04.2021 numbriga 10-10/2404) Kärिमetsa (katastritunnus 89001:003:1750, 100% elamumaa, pindala 5114 m²) ja Põllu (katastritunnus 89001:003:0155, 100% maatulundusmaa, pindala 6985 m²) kinnistutel detailplaneeringu algatamiseks (edaspidi DP taotlus). Detailplaneeringu eesmärgiks on nelja elamumaa ja ühe transpordimaa krundi moodustamine, elamumaa kruntidele hoonestusala määramine üksikelamutele ja abihoonetele ning lahendada kruntide ehitus- ja hoonestustingimused.
- 1.2. Viimsi Vallavalitsuse 18.08.2021 korraldusega nr 358 algatati Leppneeme küla, Kärिमetsa ja Põllu kinnistute detailplaneeringu koostamine.
- 1.3. Detailplaneeringu koostamise käigus esitati detailplaneeringu lahendus kohalikule omavalitsusele läbi vaatamiseks. Ühtlasi edastati planeeringulahendusega AS Viimsi Vesi 31.08.2021 seisukoht, milles keelduti koostatavale detailplaneeringule tehniliste tingimuste väljastamisest ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumiseks.
- 1.4. 29.12.2021 saatis Viimsi Vallavalitsus täiendava järelepärimise vee-ettevõttele küsides, kas 31.08.2021 seisukohaga võrreldes on olukord muutunud ning kas on võimalik tehnilisi tingimusi väljastada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumiseks või vee-ettevõtja keeldub tehniliste tingimuste väljastamisest Kärिमetsa ja Põllu detailplaneeringule. Ühtlasi palus planeeringu koostamise korraldaja vee-ettevõtte arvamust, kas 18.08.2021 korraldusega nr 358 määratud planeeringuala ja sinna planeeritavate elamute ja abihoonete tavapärase kasutus (sh vee ja kanalisatsiooniga liitumine) on võimalik ja seeläbi võimalik planeeringu lahendus elluviidav.
- 1.5. 03.01.2022 vastas AS Viimsi Vesi kinnitades, et vee-ettevõtte seisukoht ei ole muutunud võrreldes 31.08.2021 väljastatuga. Tegeletakse jätkuvalt uute ja alternatiivsete lahenduste leidmisega ja seniks uusi tehnilisi tingimusi detailplaneeringutele ei väljastata. Ühtlasi täpsustati, et kui leitakse lisavee allikad ja reovee ärajuhtimise alternatiivid, siis on võimalik tulevikus väljastada tehnilisi tingimusi planeeringute elluviimiseks.
- 1.6. 03.01.2022 kirjaga numbriga 10-10/62 andis vallavalitsus detailplaneeringu taotlejale võimaluse lähtudes HMS § 40 lg 1 kui menetlusosalisel esitada aramus ja vastuväited

PlanS § 129 lg 1 p 1 alusel Viimsi Vallavalitsuse 18.08.2021 korraldusega nr 358 algatatud detailplaneeringu koostamise menetluse lõpetamise kohta hiljemalt 18.01.2022.

- 1.7. 18.01.2022 esitas Peeter Laanoja (edaspidi puudutatud isik) vallavalitsusele oma arvamuse, milles ei nõustunud vallavalitsuse ettepanekuga lõpetada 18.08.2021 algatatud detailplaneering.
- 1.8. 02.02.2022 arutati puudutatud isiku vastuväiteid vallavalitsuse planeerimiskomisjonis, kus AS Viimsi Vesi esindaja kinnitas, et vee-ettevõtja jääb varasemalt väljendatud seisukohtade juurde ning ei ole teada, millal ja kas üldse on võimalik tehnilisi tingimusi vaadeldava detailplaneeringu koostamise menetluse käigus väljastada.
- 1.9. 23.02.2022 teatas Loosaare kinnistu omanik, et on põhimõtteliselt nõus Loosaare kinnistule kuuluvast puurkaevust lubama veeühendust Kärimesa ja Põllu maaüksuste, millele on 18.08.2021 korralduse nr 358 alusel algatatud detailplaneering.
- 1.10. Loosaare kinnistu omaniku ettepanekust tulenevalt analüüsis kujunenud olukorda 09.03.2022 planeerimiskomisjon. Komisjoni koosolekul kinnitas AS Viimsi Vesi esindaja, et jätkuvalt ei ole võimalik väljastada tehnilisi tingimusi uutele planeeritavatele elamuüksustele ei vee- ega ka kanalisatsioonivarustusega liitumiseks ning vee-ettevõtja keeldub tehniliste tingimuste väljastamisest nii vee- kui ka kanalisatsioonivarustusega liitumiseks.

II Puudutatud isiku seisukohad

- 2.1. Puudutatud isik selgitab, et mõistab probleemi olemust ja on nõus asjaoluga, et seoses vee-ettevõtte poolse keeldumisega tehniliste tingimuste väljastamisest ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumiseks, võtab detailplaneeringu menetlus tavapärasest rohkem aega. Ühtlasi toob puudutatud isik esile, et planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 139 lg 1 kohaselt tuleb detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus teha hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.
- 2.2. Vee-ettevõtte AS Viimsi Vesi on 31.08.2021 ja 03.01.2022 seisukohas kinnitanud, et tegeleb endiselt uute alternatiivsete lahenduste otsimisega.
- 2.3. Puudutatud isik teeb ettepaneku jätkata detailplaneeringu menetlusega ja teha vee-ettevõttele AS Viimsi Vesi ettepanek kiita heaks tehnovõrkude koondplaan täiendava lisaklausliga, mis hetkest ja mis alustel on detailplaneeringu menetluses võimalik ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumiseks tehnilisi tingimusi väljastada.
- 2.4. Puudutatud isik teeb ettepaneku Viimsi Vallavalitsusel üle vaadata seadusest tulenevalt veel realiseerimata ja ajaliselt aegunud kehtestatud detailplaneeringud, et vabastada sellega AS Viimsi Vesi poolt broneeritud veemahud uute detailplaneeringute jaoks.

III Haldusakti põhjendused

- 3.1. PlanS § 124 lg 2 sätestab, et detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus. Sellest tulenevalt ei saa nõustuda puudutatud isiku seisukohaga, et detailplaneeringu koostamise menetluse lõpetamine on ennatlik, kui vee-ettevõtte AS Viimsi Vesi ei väljasta tehnilisi tingimusi ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumiseks. Juhul kui puudub võimalus kavandatud elamutele tagada vee- ja

kanalisatsioonivarustus, siis ei ole planeeritavad ehitised kasutatavad elamu kasutusotstarbe kohaselt.

- 3.2. Korraldusega nr 358 algatatud detailplaneeringu eesmärk, kavandada neli krunti üksikelamule, on kantud eesmärgist planeerida eluruume sisaldavad ehitised. Eluruumile esitatavaid nõudeid reguleerib Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“ (edaspidi määrus). Määruse § 5 lg 1 kohaselt peab eluruum olema varustatud tualetiga või selle puudumisel peab olema tagatud tualeti kasutamise võimalus samas hoones või hoone teenindamiseks määratud maa-alal. Seega peab eluruumis olema tagatud reovee kokkukogumine ja ärajuhtimine, mille lahenduse planeerimiseks väljastab tehnilised tingimused piirkonna vee-ettevõtja. Vaadeldava detailplaneeringu koostamise menetluse kestel on piirkonna vee-ettevõtja korduvalt keeldunud kanalisatsiooniga liitumiseks tehnilisi tingimusi väljastamast. Sellest tulenevalt on detailplaneeringu koostamise menetluse jooksul ilmnunud sellised asjaolud, mis ei võimalda Kärimetsa ja Põllu maaüksustele elamuid planeerida, kuna elamute tavapärase kasutamise käigus tekkiva reovee kogumine, ärajuhtimine ja puhastamine ei ole võimalik, kuna piirkonna vee-ettevõtjal ei ole võimalik tagada tehnilist võimekust reovee käitlemiseks, mistõttu ei ole võimalik tänapäeva nõuetele vastavate tehnosüsteemidega elamute kavandamine.
- 3.3. Määruse § 5 lg 2 sätestab, et eluruumis peab olema tagatud vähemalt külma vee saamise võimalus või selle puudumisel peab olema tagatud külma vee saamise võimalus samas hoones või hoone teenindamiseks määratud maa-alal. Kärimetsa ja Põllu detailplaneeringu koostamise käigus on AS Viimsi Vesi korduvalt keeldunud kavandatavale planeeringulahendusele tehniliste tingimuste väljastamisest ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumiseks. Kuna vee-ettevõtja on keeldunud tehniliste tingimuste väljastamisest, siis ei saa olla tagatud planeeringuga kavandatud elamute kasutamine vastavalt kehtivatele nõuetele. 03.01.2022 AS Viimsi Vesi pöördumises nr 4-2.1/2 on AS Viimsi Vesi sõnastanud, et kogu võimalik veeresurss on kasutuses või broneeritud juba kehtestatud detailplaneeringutele ning vaba ressurss uutele detailplaneeringutele puudub ning sellest tulenevalt ei saa nad väljastada tehnilisi tingimusi algatatavatele planeeringutele või projekteerimistingimuste alusel kavandatavatele ehitistele. Eeltoodust tulenevalt on menetluse käigus ilmnunud asjaolud, mis välistavad tulevikus nõuetele vastavate elamute rajamist Kärimetsa ja Põllu maaüksustele.
- 3.4. Ruumilise keskkonna kujundamisel peab planeeringu koostamise korraldaja arvestama, et tagatud oleks elutähtsate teenuste kättesaadavus ja toimepidevus. Elutähtsad teenused on loetletud hädaolukorra seaduse (edaspidi HOS) § 36. HOS § 36 lg 4 kohaselt on veega varustamine ja kanalisatsioon elutähtis teenus, mille toimepidevuse peab tagama kohaliku omavalitsuse üksus. Käesoleval juhul on menetluse käigus selgunud, et Kärimetsa ja Põllu maaüksustele elamute kavandamisel ei ole võimalik tagada vee- ja kanalisatsiooniga liitumist, seega ei ole võimalik soovitud elamutele tagada seadusest tuleneva elutähtsa teenuse osutamist. Kuna menetluse käigus on tuvastatud, et tänapäeva nõuetele vastava ja eluliselt igapäevaseks elutegevuseks vajalikku kanalisatsiooniga liitumist ja veega varustamist ei ole võimalik planeeringualal tagada, siis ei saa Kärimetsa ja Põllu maaüksustele planeerida üksikelamuid. Olukorras, kus planeeringu koostamise korraldajal on teada, et tehnovõrkudega liitumiseks võimalused puuduvad ja tehnilisi tingimusi võrguettevõtja ei väljasta on detailplaneeringu koostamise jätkamine vastuolus hea halduse põhimõttega, sest ilmnunud on asjaolud, mis ei võimalda planeeringut tulevikus ellu viia. Samuti oleks hea planeerimistavaga vastuolus jätkata

planeeringu koostamist samal ajal kui on selgunud, et hilisem planeeringu elluviimine ja planeeringu realiseerimiseks ei ole võimalik planeeringuga määratud ehitusõigust realiseerida. Teadvalt tulevikus elluviimatu detailplaneeringu koostamise jätkamine on vastuolus eesmärgipärase haldusmenetluse põhimõttega, mille tulemusena tekivad huvitatud isikul üksnes täiendavad kulud ilma soovitud tulemust saavutamata.

- 3.5. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kärimesa ja Põllu maaüksustele elamuüksuste kavandamine ja elukeskkonna loomine. Hea planeerimistava hõlmab endas elukondlike ehitiste kavandamise põhimõtet, et planeeritavad hooned peavad vastama inimväärsetele elutingimustele ja nõuetele. Tänapäevaste eluruumide kavandamisel on loomulik ja iseenesest mõistetav, et eluruumide planeerimisel on tagatud veega varustamine ja kanalisatsioon. Nimetatud võrkudega ühinemise võimatus ei võimalda detailplaneeringu koostamise jätkamist, kuna ilma vee- ja kanalisatsioonivarustusega ei vasta elamud eluruumile esitatavatele nõuetele.
- 3.6. Detailplaneering peab olema peale kehtestamist elluviidav. See tähendab, et planeeringu koostamise käigus peab planeeringu koostamise korraldaja veenduma, et planeeritud ruumiline lahendus on võimalik ka ellu viia arvestades sealjuures kõiki nõudeid ja tehnoloogilisi võimalusi. Käesoleval juhul on detailplaneeringu koostamise menetluse käigus selgunud olulised takistavad asjaolud, mis ei võimalda detailplaneeringu algatamisel seatud eesmärkide elluviimist. Seetõttu on mõistlik ja vajalik detailplaneeringu menetlus lõpetada, kuna tulevikus realiseerimatu detailplaneeringu koostamise menetluse jätkamine ei ole otstarbekas. Detailplaneeringu menetluse lõpetamine olukorras, kus on selgunud oluline detailplaneeringu kehtestamist välistav asjaolu, mille tulemusena ei ole võimalik soovitud detailplaneeringu lahendust tulevikus ellu viia, on kooskõlas PlanS § 129 lg 1 p 1. Siinkohal tuleb märkida, et detailplaneeringu algatamise fakt ei tekita huvitatud isikul kaitstavat usaldust ega õiguspärasust, et planeering algatatud kujul ka kehtestatakse (Riigikohtu otsus nr 3-3-1-15-01). See oleks vastuolu planeerimisdiskretsiooni olemusega ning muudaks kogu algatamisele järgneva planeeringu koostamise menetluse mõtetuks ja sisutühjaks.
- 3.7. Vee-ettevõtja AS Viimsi Vesi on puudutatud isiku taotluse jätnud rahuldamata seoses asjaoluga, et vee-ettevõttele väljastatud veeluba ei võimalda detailplaneeringu kehtestamiseks väljastada tehnilisi tingimusi ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumiseks. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse § 5 lg 4 p 1 ja p 3 sätestab, et ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumise taotlust ei rahuldata, kui liituda soovija veevajadust ei ole võimalik ühisveevärgist rahuldada selle nõuetekohast toimimist kahjustamata ja reovee kogust ei ole võimalik juhtida ühiskanalisatsiooni seda kahjustamata. Kärimesa ja Põllu detailplaneeringu koostamise käigus on AS Viimsi Vesi kui Viimsi valla vee-ettevõtja ja elutähtsa teenuse osutaja korduvalt ja järjepidevalt keeldunud planeeringulahendusele tehnilisi tingimusi väljastamast põhjusel, et vee-ettevõtjale eraldatud kogu veeresurss on kasutusel, mis ei võimalda uutele planeeringulahendustele tehnilisi tingimusi väljastada. Sellest tulenevalt ei ole võimalik planeeringulahenduses kavandatud neljale elamule ette näha ühendust vee ja kanalisatsiooniga. Kuna eriteadmistega ja spetsiifiliste ülesannetega vee-ettevõtja on keeldunud planeeringuala tehnilise lahenduse võimaldamisest vee- ja kanalisatsiooniga liitumiseks, siis ei ole võimalik tulevikus planeeringulahendust tavapärasel ja eluks vajalikul viisil ilmselgelt ellu viia.

3.8. PlanS § 129 lg 1 p 1 sätestab detailplaneeringu koostamise võib lõpetada, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus. Ülaltoodust lähtudes ning juhindudes vee-ettevõtte AS Viimsi Vesi 03.01.2022 seisukohast leiab vallavalitsus, et algatatud detailplaneering ei ole tulevikus elluviidav ning kavandatavad elamuid ei ole võimalik kasutada elamu tavapärase kasutusotstarbe kohaselt.

Juhindudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 129 lg 1 p 1 ning Viimsi Vallvolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 lg 2, Viimsi Vallavalitsus otsustab:

1. Lõpetada Leppneeme küla, Kärimesa (katastritunnus 89001:003:1750) ja Põllu (katastritunnus 89001:003:0155) kinnistute detailplaneeringu koostamine.

2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

3. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Merit Renlund
õigusosakonna juhataja
vallasekretäri ülesannetes