



VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

18. aprill 2023 nr 12

Viimsi Vallavolikogu 10.06.1997 otsusega nr 160 „Detailplaneeringute kehtestamine” kehtestatud Rohuneeme mnt 47 maa-ala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

I. Asjaolud

Viimsi Vallavolikogu 10.06.1997 otsusega nr 160 kehtestati Pringi küla, Rohuneeme mnt 47 maa-ala detailplaneering, millega planeeriti 12 elamumaa krunti kokku kolmele ridaelamule ja ühele kaksikelamule (või kahele üksikelamule), üks transpordimaa krunt ning määrati hoonestustingimused. Planeeritava ala suurus oli 14 897 m². Detailplaneering kehtib praegu vaid Rohuneeme tee 47 kinnistu osas (katastritunnus 89001:003:1090, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 4484 m²), ülejäänud osas on detailplaneering üle planeeritud ja enam ei kehti.

Rohuneeme mnt 47 maa-ala detailplaneering on osaliselt üle planeeritud Rohuneeme mnt 47 maa-ala projekt I detailplaneeringuga, mis on kehtestatud Viimsi Vallavalitsuse 03.02.1998 korraldusega nr 264, ning osaliselt Rohuneeme mnt 47 maa-ala projekt II detailplaneeringuga, mis on kehtestatud Viimsi Vallavalitsuse 11.03.1998 korraldusega nr 449.

Rohuneeme mnt 47 maa-ala detailplaneeringu kohaselt on Rohuneeme tee 47 kinnistule lubatud ehitada üks kahekorruseline kolmeboksiline ridaelamu, kusjuures detailplaneering näeb igale boksile ette iseseisva krundi moodustamise. Seega kinnistu tuleks jagada kolmeks, kuid omanik soovib kinnistule projekteerida ja püstitada ühe üksikelamu. Üksikelamu ehitamise võimalikkuse küsimust Rohuneeme tee 47 kinnistule arutati Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 17.08.2022 koosolekul. Komisjon tegi ettepaneku tunnistada Viimsi Vallavolikogu 10.06.1997 otsusega nr 160 kehtestatud Rohuneeme mnt 47 maa-ala detailplaneering kehtetuks.

Rohuneeme tee 47 kinnistu omanik esitas 20.10.2022 Viimsi Vallavalitsusele taotluse (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 10-10/5008) kinnistul kehtiva Rohuneeme mnt 47 maa-ala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks, sest soovib detailplaneeringu elluviimisest kehtestatud kujul loobuda.

II. 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, mille 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 sama sätte 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 soovib kinnistu omanik PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt Rohuneeme mnt 47 maa-ala detailplaneeringu elluviimisest kehtestatud kujul loobuda. Ka kohaliku omavalitsuse üksus toetab Rohuneeme mnt 47 maa-ala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist, sest antud piirkonda sobivad üksikelamud. Ühtlasi on koormus looduskooslusele mere ranna piiranguvööndis üksikelamutel väiksem kui ridaelamutel. Kohaliku omavalitsuse üksus nõustub, et 1997. aastal kehtestatud planeeringulahendus ei arvesta tänapäevaste elamuehituse kvalitatiivsete nõuetega nagu näiteks juurdepääsud, vaadeldavus, hoone paigutus ja muud tingimused. Lisaks sobib ühe kolmeboksilise ridaelamu asemel ühe üksikelamu ehitamise kava paremini kokku Viimsi valla veeressursi jaotamise põhimõtete ja kokkuhoiupoliitikaga.

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

Rohuneeme tee 47 kinnistu omanik on teada andnud, et soovib Rohuneeme mnt 47 maa-ala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida aja jooksul muutunud huve läbi ehitusseadustikus sätestatud menetluste läbiviimise, arvestades sealjuures vahepealsel perioodil muutunud seadusandlust. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eesmärk on ühe kahekorruselise kolmeboksilise ridaelamu asemel projekteerida ja püstitada kinnistule üks üksikelamu. Ühtlasi ei vasta Rohuneeme tee 47 kinnistu pindala (4484 m²) enam detailplaneeringuga ette nähtud kolme krundi kogupindalale (2727 + 1200 + 1300 = 5227 m²) – praegu on see 743 m² võrra väiksem. Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist tuleb edasisel projekteerimisel ja ehitamisel järgida planeerimisseadust ning aluseks võtta ehitusseadustik, kehtiv üldplaneering ja üldplaneeringu teemaplaneeringud.

Rohuneeme mnt 47 maa-ala detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 25 aastat tagasi ning nii Rohuneeme tee 47 kinnistu omanikul kui ka kohaliku omavalitsuse üksusel puudub huvi Rohuneeme mnt 47 maa-ala detailplaneeringu kehtima jäämise ja elluviimise osas.

PlanS § 124 lõige 2 sätestab, et detailplaneering on aluseks lähiaastate ehitustegevusele. Kohtupraktikast tuleneb, et mida rohkem aega on detailplaneeringu kehtestamisest möödunud, seda ebatõenäolisem on selle asjakohasus, et detailplaneeringut saaks muutmata kujul realiseerida. 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.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates on praegusel juhul, arvestades avaldatud soovi, põhjendatud tunnistada Rohuneeme mnt 47 maa-ala detailplaneeringu kehtetuks, 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 10.06.1997 otsusega nr 160 „Detailplaneeringute kehtestamine” kehtestatud Rohuneeme mnt 47 maa-ala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine” eelnõu PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Keskkonnaamet saatis Viimsi Vallavalitsusele 20.03.2023 kirja (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 10-10/916-1), et kuivõrd tegevus ei toimu looduskaitseseaduse § 14 kohaselt kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti piiranguvööndis, puudub Keskkonnaametil õiguslik alus tegevuse kooskõlastamiseks ja nad saavad anda seisukoha.

Keskkonnaamet kirjutas, et Rohuneeme tee 47 kinnistu piirneb lõuna poolt Läänemerega. Kinnistu asub ligikaudu pooles ulatuses ehituskeeluvööndis, lõunapoolne serv jääb ka veekaitsevööndisse. Kogu kinnistu põhjapoolne osa asub ranna piiranguvööndis. Ehituskeeluvööndit ei ole alal vähendatud. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kohaselt tuleb pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist edasisel projekteerimisel ja ehitamisel järgida planeerimisseadust, aluseks võtta ehitusseadustik, kehtiv üldplaneering ja üldplaneeringu teemaplaneeringud. Keskkonnaamet juhib tähelepanu, et lisaks eespool mainitud seadustele ja planeeringutele tuleb edasise ehitustegevuse kavandamisel arvestada ka looduskaitseseaduse 6. peatükki, mis sätestab ehitustegevuse rannal ja kaldal. Keskkonnaametil puuduvad vastuväited Rohuneeme mnt 47 maa-ala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise osas.

Kaasatud AS Viimsi Vesi saatis Viimsi Vallavalitsusele 21.02.2023 kirja (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 10-10/917-1), et ASil Viimsi Vesi vastuväited puuduvad.

Kaasatud Maa-amet saatis Viimsi Vallavalitsusele 21.02.2023 kirja (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 10-10/917-2), et Maa-ametil ei ole vastuväiteid Rohuneeme mnt 47 maa-ala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise osas, kuna see ei mõjuta alal osaliselt kehtiva Haabneeme ranna-ala Kivila tee 5 krundi ja Pringi Jahisadama maa-alade vahelise ala detailplaneeringu elluviimist. Nimetatud detailplaneering on kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 14.01.2003 otsusega nr 7.

Kaasatud Transpordiamet saatis Viimsi Vallavalitsusele 27.02.2023 kirja (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 10-10/917-3), et Transpordiametil puuduvad vastuväited detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise osas.

Teised kooskõlastamise eesmärgil kaasatud asutused ning 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 Rohuneeme mnt 47 maa-ala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei too kaasa planeeringuala puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. 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 10.06.1997 otsusega nr 160 „Detailplaneeringute kehtestamine” kehtestatud Rohuneeme mnt 47 maa-ala detailplaneering.
2. Otsus jõustub teatavakstegemisest arvates.
3. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest arvates.

(allkirjastatud digitaalselt)

Atso Matsalu

Vallavolikogu esimees