

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

20. aprill 2021 nr 16

Viimsi Vallavolikogu 12.05.1998 otsusega nr 384 „Detailplaneeringu kehtestamine: Lubja külas Pärtle II maaüksus“ kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Pärtle tee 15, Pärtle tee 17, Pärtle tee 18 ja Pärtle tee 20 kinnistute osas

I Asjaolud

Viimsi Vallavolikogu 12.05.1998 otsusega nr 384 kehtestati Lubja küla, Pärtle II maaüksuse detailplaneering, millega planeeriti 36 väikeelamu krunti, teedevõrgustik ning määrati hoonestustingimused. Planeeritava ala suurus oli 68 000 m².

Lubja küla, Pärtle tee 15 kinnistu omanik esitas 11.01.2021 Viimsi Vallavalitsusele taotluse Pärtle II maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Pärtle tee 15 kinnistu osas (Viimsi valla dokumendiregistris nr 10-10/194). Omaniku soov on detailplaneeringus märgitud elektriõhuliinide kaitsevööndi vähendamist, mis võimaldaks realiseerida detailplaneeringuga määratud ehitusõigust. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist on omanikul võimalik ehitusseadustikust tulenevate menetluste läbi realiseerida aja jooksul muutunud soove.

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.

Pärtle tee 15 omanik on teavitanud, et soovib detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida aja jooksul muutunud huve läbi ehitusseadustikus sätestatud menetluste läbiviimise, arvestades vahepealsel perioodil muutunud seadusandlust. Detailplaneeringu

osaliselt kehtetuks tunnistamise eesmärk on elektriõhuliinide kaitsevööndi vähendamine, kuna üks õhuliinidest on looduses likvideeritud, mis võimaldaks realiseerida detailplaneeringuga määratud ehitusõigust 20 % kinnistu pindalast. Pärtle tee 15 kinnistul, suurusega 2117 m², oleks detailplaneeringukohane võimalik ehitisealune pind ca 423 m².

Õhuliinide kaitsevööndid kulgevad üle nelja kinnistu. Lisaks Pärtle tee 15 kinnistule on õhuliinide kaitsevööndi piirangud Pärtle tee 17, Pärtle tee 18 ja Pärtle tee 20 kinnistutel. Arvestades, et piiranguvööndit tekitav õhuliin on likvideeritud eespool nimetatud nelja kinnistu osas, on tulenevalt võrdse kohtlemise printsiibist põhjendatud kohelda planeeringu järgi sarnases situatsioonis olnud kinnistuid võrdselt ja ühetaoliselt. Sellest tulenevalt leiab planeeringu koostamise korraldaja, et kehtestatud kujul detailplaneeringu kehtima jäämine ei ole põhjendatud ning tuleb osaliselt kehtetuks tunnistada Pärtle tee 15, Pärtle tee 17, Pärtle tee 18 ja Pärtle tee 20 kinnistute osas. See võimaldab detailplaneeringu kohaselt elektriõhuliinide kaitsevööndiga koormatud, kuid tänaseks päevaks likvideeritud liinidega kinnistutel realiseerida Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32 kehtestatud üldplaneeringu teemaplaneeringus lubatud ehitusõigust 20 % kinnistu pindalast.

Arvestades, et kõnealune detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 22 aastat tagasi ning selle aja jooksul on muutunud maaomaniku 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 kinnistu omaniku eesmärgid on võimalik realiseerida läbi kehtivas õiguses sätestatud menetluste abil 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 on muutunud oluliselt olukord planeeringu alal ning likvideeritud on kitsendusi põhjendav õhuliin ja isik on esitanud tahteavalduse, millest ei nähtu, et maaomanik sooviks lähitulevikus kehtestatud kujul detailplaneeringu realiseerimist jätkata ning puudub avalik huvi detailplaneeringu täies ulatuses kehtima jäämise osas. Nagu eespool mainitud, on planeeringualal asuva kruntide maaomanikel võimalik muutunud oludele ja vajadustele vastavaid soove detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida maaomanike jaoks vähem koormava menetluse läbi. Samuti ei ilmne kohaliku omavalitsuse ülekaalukat huvi, mis oleks takistuseks detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks ja tingiks rohkem kui 22 aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringu kehtima jäämise kogu ulatuses. Selleks, et oleks võimalik alustada ehituslike toimingute läbiviimisega, on vajalik ja otstarbekas rohkem kui 22 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 pöörduja taotlusele tuginedes võib asuda seisukohale, et rohkem kui 22 aastat kehtinud detailplaneering ei saa olla aja- ega asjakohane alus lähiaastate ehitustegevusele, mis arvestaks kinnistuomaniku 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 22 aastat ning detailplaneeringu kehtivuse ajal on muutunud elulised vajadused ja huvid detailplaneeringu realiseerimisel, samuti on muutunud olukord planeeringu alal, võrreldes planeeringu kehtestamise ajaga. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Pärtle tee 15, Pärtle tee 17, Pärtle tee 18 ja Pärtle tee 20 kinnistute osas ei mõjuta ega takista detailplaneeringu lahenduse ellu viimist 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 koostamine ja arvamuse avaldamine

PlanS § 140 lõike 3 alusel edastati otsuse „Viimsi Vallavolikogu 12.05.1998 otsusega nr 384 „Detailplaneeringu kehtestamine: Lubja külas Pärtle II maaüksus“ kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise Pärtle tee 15, Pärtle tee 17, Pärtle tee 18 ja Pärtle tee 20 kinnistute osas“ eelnõu PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Imatra Elekter AS andis 16.02.2021 kirjaga number 10-10/778-1 teada, et Imatra Elekter AS kooskõlastab Pärtle II detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu. Kehtima jäävad talumiskohustusega kaasnevad piirangud vastavalt Maa-ameti kitsenduste kaardil näidatud ulatuses.

Terviseamet kooskõlastas 03.03.2021 eelnõu (Viimsi valla dokumendiregistris nr 10-10/776-1), kuid lisas omapoolsed järgnevad märkused, mis ei välista detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist:

- Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“
- Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need ei oleks suunatud teiste elamute poole. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi elamualadel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.
- Ehitismüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasest. Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

- Arvestada EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ või EVS 938:2019 „Päevavalgus hoonetes. Insolatsiooni arvutamisel kasutatav kuupäev“ ja EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.
- Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

Transpordiamet andis 25.02.2021 kirjaga number 10-10/777-1 teada, Transpordiametil ei ole vastuväiteid Pärtle II maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Pärtle tee 15, Pärtle tee 17, Pärtle tee 18 ja Pärtle tee 20 kinnistute osas.

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 vaikumisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti.

Eespool toodust tulenevalt leiab Viimsi Vallavolikogu, et Lubja küla, Pärtle II maaüksuse 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 lõiget 6 ning HMS § 64 lõikeid 2 ja 3, § 68 lõiget 2 ning § 70 lõiget 1:

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Viimsi Vallavolikogu 12.05.1998 otsusega nr 384 „Detailplaneeringu kehtestamine: Lubja külas Pärtle II maaüksus“ kehtestatud detailplaneering Pärtle tee 15, Pärtle tee 17, Pärtle tee 18 ja Pärtle tee 20 kinnistute 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)

Taavi Kotka
Vallavolikogu esimees