

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

28. aprill 2020 nr 20

Viimsi Vallavolikogu 9. aprilli 2013 otsusega nr 25 „Detailplaneeringu kehtestamine: Lubja küla, maaüksused Tammiku, Lubja IV ja Lubja V“ kehtestatud detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Tuletorni pst 2 kinnistu osas

I Asjaolud

Viimsi Vallavolikogu 9. aprilli 2013 otsusega nr 25 kehtestati Viimsi vallas, Lubja külas maaüksuste Tammiku, Lubja IV ja Lubja V detailplaneering. Detailplaneeringuga jagati kinnistud viieteistkümneks üksuseks: kaheksaks elamukrundiks suurusega vahemikus 1500 m² – 3101 m², kaheks transpordimaa krundiks, kaheks kaitsehaljastuse maa ja kaheks loodusliku haljasmaa katastriüksuseks ning trafoalajaama maa katastriüksuseks, määrates kruntide ehitusõiguse kaheksa üksikelamu ja kuni kümne abihoone ehitamiseks, ehitusaluse pindalaga sõltuvalt krundi suurusest vahemikus 250 m² – 350 m² ja kõrgusega põhihoonel 8,5 m, abihoonel 5 m. Detailplaneeringuga määratakse lisaks avaliku kasutusega tervisespordiraja, kõnniteede, sõiduteede ja laskumisnõlvade asukohad.

Lubja küla, Tuletorni pst 2 kinnistu omanik esitas 12. detsembril 2019 Viimsi Vallavalitsusele detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise avalduse kinnistu Tuletorni pst 2 osas (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/5830), põhjendades seda sooviga loobuda detailplaneeringu kehtestatud kujul elluviimisest.

II Haldusakti kehtetuks tunnistamise õiguslikud alused ja põhjendused

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse (edaspidi ka 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 ning 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 kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

PlanS § 140 lõike 2 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

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

Tuletorni pst 2 kinnistu omanik on teavitanud, et soovib detailplaneeringu oma kinnistu osas kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida aja jooksul muutunud huve läbi ehitusseadustikus sätestatud ehituslike toimingute läbiviimise.

Arvestades, et kõnealune detailplaneering on kehtestatud ligi 7 aastat tagasi, selle aja jooksul on muutunud maaomaniku huvid ja soovid detailplaneeringu realiseerimisel, ühtlasi planeerimis- ja ehitusvaldkonda reguleerivad õigusaktid, on praegusel juhul detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine põhjendatud. Haldusmenetluse seaduse (edaspidi ka HMS) § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele. Seetõttu tuleb nentida, et kinnistuomaniku eesmärgid on võimalik realiseerida läbi kehtivas õiguses sätestatud menetluse uut detailplaneeringut koostamata, lähtudes ehitusõiguse realiseerimisel ehitusseadustikus sätestatud nõuetest.

Lähtudes omaniku õigusest oma omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada, ei ole praegusel juhul mõistlik jätta detailplaneeringut Tuletorni pst 2 osas omaniku tahte vastaselt kehtima, seda olukorras, kus isik on esitanud tahteavalduse, millest nähtub, et maaomanik ei soovi lähitulevikus kehtestatud kujul detailplaneeringu realiseerimist jätkata ning puudub avalik huvi detailplaneeringu Tuletorni pst 2 osas kehtima jäämise osas. Maaomaniku taotletav eesmärk on detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt saavutatav isiku jaoks vähemkoormava menetluse läbi, samuti ei ilmne kohaliku omavalitsuse ülekaalukat huvi, mis oleks takistuseks detailplaneeringu antud kinnistu osas kehtetuks tunnistamiseks ja tingiks ligi 7 aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringu täies ulatuses kehtima jäämise. Selleks, et maaomanikul oleks võimalik alustada ehituslike toimingute läbiviimisega, on vajalik ning otstarbekas ligi 7 aastat kehtinud detailplaneering osaliselt Tuletorni pst 2 osas kehtetuks tunnistada.

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. Maaomaniku avaldusele tuginedes võib asuda seisukohale, et ligi 7 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 ligi 7 aastat ning detailplaneeringu kehtivuse ajal on muutunud isiku soovid detailplaneeringu realiseerimisel. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Tuletorni pst 2 kinnistu osas ei mõjuta ega takista detailplaneeringu lahenduse elluviimist kehtima jäävas osas.

Pärast detailplaneeringu Tuletorni pst 2 osas kehtetuks tunnistamist on maaomanikul võimalik ehitusseadustikust tulenevate toimingute läbi realiseerida aja jooksul muutunud soove, kuivõrd kehtiv detailplaneering ei vasta maaomaniku elulistele vajadustele ega ole enam aluseks lähiaastate ehitustegevusele. Detailplaneeringu Tuletorni pst 2 osas kehtetuks tunnistamise

järgselt on kinnistu omanikul võimalik taotleda kinnistu hoonestamiseks projekteerimistingimused, mis vastavad ja on kooskõlas alusdokumentideks olevatele „Lubja klindiastangu piirkonna üldplaneeringule“ ja teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on praegusel juhul maaomaniku soov detailplaneering Tuletorni pst 2 osas kehtetuks tunnistada, põhjendatud, kuna omaniku taotletav eesmärk on kehtiva õiguse järgi saavutatav isikut vähem koormavate menetlustega riivamata sealjuures kolmandate isikute huvisid ja üldist avalikku huvi.

III Haldusakti eelnõu koostamine ja arvamuse avaldamine

Planeerimisseaduse § 140 lõike 3 alusel edastati 24.01.2020 Viimsi Vallavolikogu 9. aprilli 2013 otsusega nr 25 „Detailplaneeringu kehtestamine: Lubja küla, maaüksused Tammiku, Lubja IV ja Lubja V“ kehtestatud detailplaneeringu Tuletorni pst 2 kinnistu osas kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks. Kooskõlastamise ja arvamuse andmise eesmärgil kaasatud asutused ja puudutatud isikud ei omanud eelnõu osas vastuväiteid või ei andnud ettenähtud aja jooksul tagasisidet. Eelnõu osas ei omanud vastuväiteid järgnevad asutused, kes kinnitasid seda oma kirjades: Terviseamet (20.02.2020), Veeteede Amet (12.02.2020), Maa-Amet (11.02.2020), Keskkonnaamet (4.02.2020) ja Maanteeamet (7.02.2020).

Vastavalt PlanS § 140 lõikele 4 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 „Lubja küla, maaüksused Tammiku, Lubja IV ja Lubja V“ kinnistu detailplaneeringu Tuletorni pst 2 osas kehtetuks tunnistamine ei too kaasa planeeringuala puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. Detailplaneeringu Tuletorni pst 2 osas kehtetuks tunnistamine ei riiva kolmandate isikute õigusi ega huvisid.

Lähtudes eespool toodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 2 ja lg 6 ja haldusmenetluse seaduse § 64 lg 2 ja 3, § 68 lg 2, § 70 lg 1:

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Viimsi Vallavolikogu 9. aprilli 2013 otsusega nr 25 „Detailplaneeringu kehtestamine: Lubja küla, maaüksused Tammiku, Lubja IV ja Lubja V“ kehtestatud detailplaneering Tuletorni pst 2 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 korralduse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Taavi Kotka
vallavolikogu esimees