

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

28. aprill 2020 nr 21

Viimsi Vallavolikogu 8. mai 2001 otsusega nr 111 „Detailplaneeringu kehtestamine: Pärnamäe küla, maaüksus Viievelle“ kehtestatud detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Väike-Kaare tee 33 kinnistu osas

I Asjaolud

Viimsi Vallavolikogu 8. mai 2001 otsusega nr 111 kehtestati Viimsi vallas, Pärnamäe külas maaüksuse Viievelle detailplaneering. Detailplaneeringuga planeeriti 47 väikeelamu krunti, vajalik teedevõrk ja tehnorajatised. Senine maaüksus Viievelle jagati ümber u 1200 – 1500 m² elamukruntideks ning teede ja tehnorajatiste kruntideks.

Vahepealse aja jooksul on planeeringuala mitmel korral üle planeeritud ning Viievelle maaüksuse detailplaneering kehtib hetkeseisuga Väike-Kaare tee 33, Väike-Kaare tee 22, Väike-Kaare tee 24, Väike-Kaare tee L4 (tänavakinnistu) ning Kesk-Kaare tee L4 (tänavakinnistu) osas.

Pärnamäe küla, Väike-Kaare tee 33 kinnistu omanik esitas 18. detsembril 2019 Viimsi Vallavalitsusele detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise avalduse kinnistu Väike-Kaare tee 33 osas (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/5932), põhjendades seda sooviga loobuda detailplaneeringu kehtestatud kujul elluviimisest. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine võimaldab väljastada projekteerimistingimused, mis annavad õigusliku aluse projekteerida krundile naaberkruntide elamutega arhitektuurselt sobituva elamu. Laiem eesmärk on tagada piirkonna arhitektuurne ansambiline tervik.

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.

Väike-Kaare tee 33 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 19 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 eesmärged 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 ega põhjendatud jätta detailplaneeringut Väike-Kaare tee 33 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 Väike-Kaare tee 33 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 19 aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringu täies ulatuses kehtima jäämise. Selleks, et maaomanikul oleks võimalik alustada ehituslike toimingute läbiviimisega, on vajalik ning otstarbekas ligi 19 aastat kehtinud detailplaneering osaliselt Väike-Kaare tee 33 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 19 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 19 aastat ning detailplaneeringu kehtivuse ajal on muutunud isiku soovid detailplaneeringu realiseerimisel. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Väike-Kaare tee 33 kinnistu osas ei mõjuta ega takista detailplaneeringu lahenduse elluviimist kehtima jäävas osas.

Pärast detailplaneeringu Väike-Kaare tee 33 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 Väike-Kaare tee 33 osas kehtetuks tunnistamise järgselt on kinnistu omanikul võimalik taotleda kinnistu hoonestamiseks projekteerimistingimused, mis vastavad ja on kooskõlas alusdokumentideks olevatele „Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule“ ja teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on praegusel juhul maaomaniku soov detailplaneering Väike-Kaare tee 33 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 27.01.2020 kirjadega Viimsi Vallavolikogu 8. mai 2001 otsusega nr 111 „Detailplaneeringu kehtestamine: Pärnamäe küla, maaüksus Viieville“ kehtestatud detailplaneeringu Väike-Kaare tee 33 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 Terviseamet, kes kinnitas seda oma 20.02.2020 kirjas.

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 „Pärnamäe küla, maaüksus Viieville“ kinnistu detailplaneeringu Väike-Kaare tee 33 osas kehtetuks tunnistamine ei too kaasa planeeringuala puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. Detailplaneeringu Väike-Kaare tee 33 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 8. mai 2001 otsusega nr 111 „Detailplaneeringu kehtestamine: Pärnamäe küla, maaüksus Viieville“ kehtestatud detailplaneering Väike-Kaare tee 33 kinnistu osas.
2. Otsus jõustub teatavastegemisest.
3. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Taavi Kotka
vallavolikogu esimees