



VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

16.mai 2023 nr 22

Viimsi Vallavolikogu 10.06.1997 otsusega nr 160 „Detailplaneeringute kehtestamine” kehtestatud Haabneeme vee- ja teedeühistu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Rohuneeme tee 38 kinnistu osas

I. Asjaolud

Viimsi Vallavolikogu 10.06.1997 otsusega nr 160 „Detailplaneeringute kehtestamine” kehtestati Haabneeme vee- ja teedeühistu detailplaneering, millega planeeriti 174 elamumaa krunti ja viis krunti alajaamadele ning määrati hoonestustingimused. Planeeritava ala suurus oli u 24,5 ha, millest elamumaa kruntideks planeeriti 174 496 m² ja alajaama kruntideks 228 m² ehk kokku 174 724 m². Detailplaneeringuga on antud võimalus suvilate ümberehitamiseks elamuteks.

Detailplaneering on osaliselt üle planeeritud Tellissaare tee 14a detailplaneeringuga, mis on kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.03.2001 otsusega nr 57 ja Hõbepaju tee 1 kinnistu detailplaneeringuga, mis on kehtestatud Viimsi Vallavalitsuse 21.05.2015 korraldusega nr 783.

Haabneeme alevik, Rohuneeme tee 38 kinnistu (katastritunnus 89001:009:0890, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 1359 m²) omanik on Viimsi vald. Kinnistul asub hoone, milles on aastatel 1997–2022 tegutsenud Viimsi Muusikakool. 2022. aastal kolis muusikakool Viimsi Artiumisse ning Viimsi vallale kuuluv hoone jäi tühjaks. Viimsi Vallavalitsus soovib hoone rekonstrueerida, et võtta see kasutusele hoolekandeesutusena, ega soovi rajada kinnistule elamut.

Rohuneeme tee 38 kinnistul asuva hoone rekonstrueerimise võimalikkust arutati Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 26.01.2023 koosolekul. Komisjon otsustas, et kuna kinnistul kehtiva Haabneeme vee- ja teedeühistu detailplaneeringuga on Rohuneeme tee 38 kinnistule planeeritud elamumaa sihtotstarve ning hoone rekonstrueerimine hoolekandeesutuseks ei ole detailplaneeringu olemasolul võimalik, aga Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on Rohuneeme tee 38 kinnistu juhtotstarve üldkasutatavate hoonete maa, mis tähistab riigi- ja omavalitsusasutuste ning üldkasutuses olevate sotsiaal-, haridus-, tervishoiu-, kultuuri- ja spordiehitiste maad, tuleb kinnistul kehtiv Haabneeme vee- ja teedeühistu detailplaneering tunnistada Rohuneeme tee 38 kinnistu osas kehtetuks.

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 PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt Haabneeme vee- ja teedeühistu detailplaneeringu elluviimisest kehtestatud kujul loobuda Rohuneeme tee 38 kinnistu valitsejana kohaliku omavalitsuse üksus.

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

Viimsi Vallavalitsus soovib Haabneeme vee- ja teedeühistu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida aja jooksul muutunud huve läbi ehitusseadustikus sätestatud menetluste läbiviimise, arvestades seejuures vahepealsel perioodil muutunud seadusandlust. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise eesmärk on Rohuneeme tee 38 kinnistul asuva ja seni muusikakoolina kasutatud hoone kasutuselevõtmine hoolekandenasutusena. Olemasoleva hoone kasutuselevõtmine hoolekandenasutusena eeldab hoone rekonstrueerimist ja ligipääsetavuse parandamist. Tulevases hoolekandenasutuses plaanitakse osutada töökeskuse teenuseid, igapäevaelu toetamise teenust, päeva- ja nädalahoiu teenust ning erinevaid teraapiateenuseid.

Haabneeme vee- ja teedeühistu detailplaneeringu kohaselt on Rohuneeme tee 38 kinnistule (pos 2) ette nähtud elamumaa sihtotstarve ning ehitusõigus kuni 3-korruselise (k.a katusekorrus) ja maksimaalselt 340 m² (täisehitusprotsent 25) lubatud ehitusaluse pinnaga elamu. Ehitisregistri andmetel asub Rohuneeme tee 38 kinnistul 2-korruselise 442,8 m² ehitisealuse pinnaga olmehoone. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on Rohuneeme tee 38 kinnistu juhtotstarve üldkasutatavate hoonete maa, mis tähistab riigi- ja omavalitsusasutuste ning üldkasutuses olevate sotsiaal-, haridus-, tervishoiu-, kultuuri- ja spordiehitiste maad. Selleks, et rakendada Rohuneeme tee 38 kinnistu üldplaneeringukohast juhtotstarvet, tuleb kinnistul kehtiv Haabneeme vee- ja teedeühistu detailplaneering tunnistada Rohuneeme tee 38 kinnistu osas kehtetuks. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist tuleb edasisel projekteerimisel ja ehitamisel järgida planeerimisseadust ning aluseks võtta ehitusseadustik, kehtiv üldplaneering ja üldplaneeringu teemaplaneeringud.

Haabneeme vee- ja teedeühistu detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 25 aastat tagasi. Kohalikul omavalitsuse üksusel, olles seejuures Rohuneeme tee 38 kinnistu valitseja, puudub huvi detailplaneeringu kehtima jäämise ja elluviimise suhtes Rohuneeme tee 38 kinnistu 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 ja soov, 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. Haabneeme vee- ja teedeühistu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Rohuneeme tee 38 kinnistu osas ei takista detailplaneeringu lahenduse elluviimist selle kehtima jäävas osas. Tagatud on planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates on praegusel juhul, arvestades kohaliku omavalitsuse üksuse huvisid, põhjendatud tunnistada Haabneeme vee- ja teedeühistu detailplaneering Rohuneeme tee 38 kinnistu osas 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 Haabneeme vee- ja teedeühistu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Rohuneeme tee 38 kinnistu osas” eelnõu PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Kooskõlastajana kaasatud Terviseamet saatis Viimsi Vallavalitsusele 10.04.2023 vastuse (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 10-10/1190-1), et Terviseamet on tutvunud esitatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise eelnõuga, kuid esitatud materjalidest ei selgu, milliseid tervisekaitsemeetmete rakendamisi on nimetatud detailplaneeringus käsitletud. Sellest tulenevalt ei pea Terviseamet võimalikuks osaleda detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise protsessis.

Arvamuse andjana kaasatud Transpordiamet esitas Viimsi Vallavalitsusele 24.03.2023 arvamuse (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 10-10/1191-2), et Transpordiametil ei ole vastuväiteid detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise osas.

Arvamuse andjana kaasatud Keskkonnaamet esitas Viimsi Vallavalitsusele 05.04.2023 arvamuse (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 10-10/1191-3), et Keskkonnaamet on tutvunud esitatud otsuse eelnõuga ja selles toodud kaalutlustega ning märkis, et ei oma vastuväiteid ega märkusi Haabneeme vee- ja teedeühistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kohta Rohuneeme tee 38 kinnistu osas. Keskkonnaameti seisukoht on antud Keskkonnaameti pädevusse jäävas osas.

Teine kooskõlastamise eesmärgil kaasatud asutus ning teised 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 Haabneeme vee- ja teedeühistu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Rohuneeme tee 38 kinnistu osas 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. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine ei riiva kolmandate isikute õigusi ega huviseid.

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 osaliselt kehtetuks Viimsi Vallavolikogu 10.06.1997 otsusega nr 160 „Detailplaneeringute kehtestamine” kehtestatud Haabneeme vee- ja teedeühistu detailplaneering Rohuneeme tee 38 kinnistu osas.
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