

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi vald

28. aprill 2020 nr 24

Viimsi Vallavolikogu 14.03.2000 otsusega nr 55 „Detailplaneeringu kehtestamine: Reet Nõmmiku maaüksuse Laanepüü tee 10 detailplaneerimise projekt“ kehtestatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

I Asjaolud

Randvere küla, kinnistu Laanepüü tee 10 detailplaneering (koostaja Harju Projektibüroo OÜ) on kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 14.03.2000 otsusega nr 55 eesmärgiga määrata ehitusõigus uue hoone ehitamiseks. Planeeritava maa-ala pindala on 2417 m². Detailplaneeringu lahendus ei näe ette kinnistu Laanepüü tee 10 jagamist.

Kinnistu Laanepüü tee 10 omanik esitas Viimsi Vallavalitsusele avalduse (registreeritud valla dokumendiregistris 17.06.2019 nr 10-10/266) sooviga jagada oma kinnistu kaheks võrdseks osaks. Eesmärk on lõunapoolsele kinnistuosale jääva aiamaja (Laanepüü tee 12) asemele ehitada elamu.

03.07.2019 toimunud Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni koosolekul arutati kinnistu Laanepüü tee 10 jagamise küsimust. Komisjon leidis, et kinnistu Laanepüü tee 10 võib jagada omaniku taotluse alusel. Selleks ei ole vaja tunnistada kehtiv kinnistu Laanepüü tee 10 detailplaneering kehtetuks, kuna siis kaob ehitusõigus ära. Tingimus oli selline, et igal kinnistul peab olema valmis ehitatud hoone ning minimaalne kinnistu suurus 1200 m².

Kinnistu Laanepüü tee 10 oli 12.11.2019 maakorralduslike toimingutega ära jagatud kaheks osaks – kinnistu Laanepüü tee 10 (89001:001:1221, elamumaa, pindala 1204 m²) ja kinnistu Laanepüü tee 12 (89001:001:1222, elamumaa, pindala 1208 m²). Kinnistutel on erinevad omanikud.

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 detailplaneeringu tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

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

Kinnistu Laanepüü tee 12 omanik on teavitanud, et soovib kinnistu Laanepüü tee 10 detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida aja jooksul muutunud huve läbi ehitusseadustikus sätestatud ehituslike menetluste läbiviimise, arvestades vahepealsel perioodil muutunud seadusandlust.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järgselt on võimalik kinnistu Laanepüü tee 12 omanike huve kinnistul praegu asuva amortiseerunud aiamaja asemele uue üksikelamu ehitamiseks realiseerida projekteerimistingimuste menetluses.

Arvestades, et kõnealune detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 20 aastat tagasi, selle aja jooksul on muutunud kinnistu jagamisel ja maaomaniku vahetumisel huvid ja soovid detailplaneeringu realiseerimisel, ühtlasi planeerimis- ja ehitusvaldkonda reguleerivad õigusaktid, on praegusel juhul detailplaneeringu 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 kulutusi ja ebaseaduslikke isikutele. Seetõttu tuleb nentida, et kinnistuomaniku eesmärgid on võimalik realiseerida läbi kehtivas õiguses sätestatud menetluste 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 omaniku tahte vastaselt kehtima, seda olukorras, kus isik on esitanud tahteavalduse, millest ei nähtu, et maaomanik sooviks lähitulevikus kehtestatud kujul detailplaneeringu realiseerimist jätkata ning puudub avalik huvi detailplaneeringu kehtima jäämise osas. Nagu eespool mainitud, on maaomaniku taotletav eesmärk detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järgselt saavutatav isiku jaoks vähemkoormavate menetluste läbi, samuti ei ilmne kohaliku omavalitsuse ülekaalukat huvi, mis oleks takistuseks detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks ja tingiks rohkem kui 20 aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringu kehtima jäämise. Selleks, et maaomanikul oleks võimalik alustada ehituslike toimingute läbiviimisega, on vajalik ning otstarbekas rohkem kui 20 aastat kehtinud detailplaneering kehtetuks tunnistada. Siinjuures tulebki arvestada, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud rohkem kui 20 aastat ning detailplaneeringu kehtivuse ajal on muutunud isiku soovid detailplaneeringu realiseerimisel.

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 rohkem kui 20 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 20 aastat ning detailplaneeringu kehtivuse ajal on muutunud isiku soovid detailplaneeringu realiseerimisel.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on praegusel juhul maaomaniku soov detailplaneering kehtetuks tunnistada põhjendatud, kuna omaniku taotletav eesmärk on kehtiva õiguse järgi saavutatav isikut vähem koormavate menetlustega, mis on võimalik läbi viia pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist, riivamata sealjuures kolmandate isikute huvisid ja üldist avalikku huvi.

III Haldusakti eelnõu koostamine ja arvamuse avaldamine

Planeerimisseaduse § 140 lõike 3 alusel edastati 27.02.2020 kirjadega Viimsi Vallavolikogu 14.03.2000 otsusega nr 55 „Detailplaneeringu kehtestamine: Reet Nõmmiku maaüksuse Laanepüü tee 10 detailplaneerimise projekt“ kehtestatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eelnõu PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

27.02.2020 kirjadega kooskõlastamise ja arvamuse andmise eesmärgil kaasatud puudutatud isikud oma tagasisidet ei andnud.

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 maaüksuse Laanepüü tee 10 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 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 kehtetuks Viimsi Vallavolikogu 14.03.2000 otsusega nr 55 „Detailplaneeringu kehtestamine: Reet Nõmmiku maaüksuse Laanepüü tee 10 detailplaneerimise projekt“ kehtestatud detailplaneering.
2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
3. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Taavi Kotka
Vallavolikogu esimees