

# VIIMSI VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Viimsi

19.mai 2020 nr 31

Viimsi Vallavolikogu 8. oktoobri 2002 otsusega nr 204 „Detailplaneeringu kehtestamine: Leppneeme Sadam“ kehtestatud detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Leppneeme Sadama tee 14 kinnistu osas

### **I Asjaolud**

Viimsi Vallavolikogu 8. oktoobri 2002 otsusega nr 204 kehtestati Viimsi vallas, Leppneeme külas Leppneeme Sadama detailplaneering. Detailplaneeringuga moodustati 7 krunti: 4 tootmismaa sihtotstarbega krunti (suurusega 1740 m<sup>2</sup>, 11700 m<sup>2</sup>, 144 m<sup>2</sup> ja 90 m<sup>2</sup>), 1 ärimaa sihtotstarbega krunt (suurusega 800 m<sup>2</sup>) ja 2 transpordimaa sihtotstarbega krunti (suurusega 60 m<sup>2</sup> ja 770 m<sup>2</sup>). Leppneeme Sadama tee 14 kinnistule (detailplaneeringu kehtestamise ajal Sadama tee 14) määrab kehtiv detailplaneering maakasutuse sihtotstarbe 100% tootmismaa ning ehitusõiguse kahe kuni 2-korruselise hoone püstitamiseks.

Leppneeme küla, Leppneeme Sadama tee 14 kinnistu kaasomaniku, Osaihing Tulumeister juhatuse liige esitas 28. jaanuaril 2020 Viimsi Vallavalitsusele detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise avalduse kinnistu Leppneeme Sadama tee 14 osas (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/470), põhjendades seda sooviga loobuda detailplaneeringu kehtestatud kujul elluviimisest. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine võimaldab kinnistule väljastada projekteerimistingimused, mis annavad õigusliku aluse projekteerida hoone, millesse kavandatakse tegevused on mõeldud sadama teenindamiseks.

### **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.

Taotleja 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 enam kui 17,5 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 kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Seetõttu tuleb nentida, et soovitud 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 Leppneeme Sadama tee 14 osas omaniku tahte vastaselt kehtima. Isik on esitanud tahteavalduse, millest nähtub, et maaomanik ei soovi lähitulevikus kehtestatud kujul detailplaneeringu realiseerimist jätkata ning puudub avalik huvi detailplaneeringu Leppneeme Sadama tee 14 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 enam kui 17,5 aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringu täies ulatuses kehtima jäämise. Selleks, et maaomanikul oleks võimalik alustada ehituslike toimingute läbiviimisega, on vajalik ning otstarbekas enam kui 17,5 aastat kehtinud detailplaneering osaliselt Leppneeme Sadama tee 14 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 enam kui 17,5 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 enam kui 17,5 aastat ning detailplaneeringu kehtivuse ajal on muutunud isiku soovid detailplaneeringu realiseerimisel. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Leppneeme Sadama tee 14 kinnistu osas ei mõjuta ega takista detailplaneeringu lahenduse elluviimist kehtima jäävas osas.

Pärast detailplaneeringu Leppneeme Sadama tee 14 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 Leppneeme Sadama tee

14 osas kehtetuks tunnistamise järgselt on kinnistu omanikul võimalik taotleda kinnistu hoonestamiseks projekteerimistingimused.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on praegusel juhul soov detailplaneering Leppneeme Sadama tee 14 osas kehtetuks tunnistada, põhjendatud, kuna taotletav eesmärk on kehtiva õiguse järgi saavutatav isikut vähem koormavate menetlustega, mis on võimalik läbi viia pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist riivamata sealjuures kolmandate isikute huvisid ja üldist avalikku huvi.

### **III Haldusakti eelnõu koostamine ja arvamuse avaldamine**

Planeerimisseaduse § 140 lõike 3 alusel edastati 8. oktoobri 2002 otsusega nr 204 „Detailplaneeringu kehtestamine: Leppneeme Sadam“ kehtestatud detailplaneeringu Leppneeme Sadama tee 14 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 Maa-amet (kiri 16.03.2020).

Terviseamet kooskõlastas eelnõu (kiri 3.04.2020), kuid lisas omapoolsed järgnevad märkused:

- Detailplaneeringu alalt lähtuvad müratasemed ei tohi läheduses paiknevatel 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 piirväärtusi.
- Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need asuksid elamualadest võimalikult kaugel. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi elamualadel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.
- Jälgida tuleks, et siseruumide müratasemed ei ületaks 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.“
- Ehitismüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.
- Oluline on jälgida, et vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.
- Siseruumides tuleb tagada radooni ohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

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 Leppneeme küla, Leppneeme Sadama detailplaneeringu Leppneeme Sadama tee 14 osas kehtetuks tunnistamine ei too kaasa planeeringuala puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. Detailplaneeringu Leppneeme Sadama tee 14 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. oktoobri 2002 otsusega nr 204 „Detailplaneeringu kehtestamine: Leppneeme Sadam“ kehtestatud detailplaneering Leppneeme Sadama tee 14 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