

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

15. juuni 2021 nr 33

Viimsi Vallavolikogu 07.09.1999 otsusega nr 113 „Detailplaneeringu kehtestamine: endine Vanapere 29“ kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Kapteni tee 9 ja Kapteni tee 9a kinnistute osas

I Asjaolud

Viimsi Vallavolikogu 07.09.1999 otsusega nr 113 kehtestati Pringi küla, endine Vanapere 29 maaüksuse detailplaneering, millega planeeriti 16 väikeelamu krunti, tootmismaa krunt, haljasmaa krunt, teedevõrgustik ning määrati hoonestustingimused. Planeeritava ala suurus oli 62 560 m².

Pringi küla, Kapteni tee 9 ja Kapteni tee 9a kinnistute omanik esitas 22.02.2021 Viimsi Vallavalitsusele taotluse Vanapere 29 detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Kapteni tee 9 ja Kapteni tee 9a kinnistute osas (Viimsi valla dokumendiregistris nr 10-10/698), põhjendades seda sooviga liita läbi maakorralduslike toimingute Kapteni tee 9 ja Kapteni tee 9a kinnistud ning suurendada ehitisealust pinda vastavalt kehtivale üldplaneeringu teemaplaneeringule. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist on omanikul võimalik läbi maakorralduslike toimingute ja ehitusseadustikust tulenevate menetluste realiseerida aja jooksul muutunud soove, kuivõrd kehtiv detailplaneering ei vasta omaniku elulistele vajadustele.

II Haldusakti 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.

PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

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

Kapteni tee 9 ja Kapteni tee 9a omanik on teavitanud, et soovib detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida aja jooksul muutunud huve läbi maakorralduslike toimingute ning läbi ehitusseadustikus sätestatud menetluste läbiviimise, arvestades vahepealsel perioodil muutunud seadusandlust. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise eesmärk on kahe kinnistu kokku liitmine ning ehitisealuse pinna määramine vastavalt Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“, mille kohaselt on üksikelamukrundi suurim lubatud täisehitusprotsent kinnistu pindalast 20. Peale kahe kinnistu kokku liitmist oleks kinnistul üldplaneeringu teemaplaneeringu kohane võimalik suurim ehitisealune pind ca 550 m². Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist on omanikul võimalik läbi maakorralduslike toimingute liita Kapteni tee 9 ja Kapteni tee 9a kinnistud ning taotleda projekteerimistingimused, millega määratakse hoone asukoht ja tingimused ehitusprojekti koostamiseks.

Arvestades, et kõnealune detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 21 aastat tagasi ning selle aja jooksul on muutunud kinnistu võõrandamisel ja maaomaniku vahetumise tõttu nii maaomaniku huvid ja soovid kui ka planeerimis- ja ehitusvaldkonda reguleerivad õigusaktid, on praegusel juhul detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine põhjendatud. Haldusmenetluse seaduse (edaspidi *HMS*) § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi. Seetõttu tuleb nentida, et kinnistu omaniku eesmärged on võimalik realiseerida läbi kehtivas õiguses sätestatud menetluste abil uut detailplaneeringut koostamata.

Lähtudes omaniku õigusest oma omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada, ei ole praegusel juhul mõistlik jätta detailplaneeringut täies ulatuses 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 täies ulatuses kehtima jäämise osas. Nagu eespool mainitud, on planeeringualal asuva krundi maaomanikul võimalik muutunud oludele ja vajadustele vastavaid soovide detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida maaomaniku jaoks vähem koormava menetluse läbi. Samuti ei ilmne kohaliku omavalitsuse ülekaalukat huvi, mis oleks takistuseks detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks ja tingiks rohkem kui 21 aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringu kehtima jäämise kogu ulatuses. Selleks, et maaomanikul oleks võimalik alustada ehituslike toimingute läbiviimisega, on vajalik ja otstarbekas rohkem kui 21 aastat kehtinud detailplaneering tunnistada osaliselt kehtetuks.

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. Planeeringu koostamise korraldaja poole pöörduja taotlusele tuginedes võib asuda seisukohale, et rohkem kui 21 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 21 aastat ning detailplaneeringu kehtivuse ajal on muutunud elulised vajadused ja huvid detailplaneeringu realiseerimisel. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks

tunnistamine Kapteni tee 9 ja Kapteni tee 9a kinnistute osas ei mõjuta ega takista detailplaneeringu lahenduse ellu viimist kehtima jäävas osas.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on praegusel juhul, arvestades avaldatud soovi, põhjendatud tunnistada detailplaneering osaliselt kehtetuks, kuna ajas muutunud eesmärged ja vajadusi järgiv lahendus on kehtiva õiguse järgi saavutatav isikut vähem koormavate menetlustega, mida on võimalik läbi viia pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist, riivamata sealjuures kolmandate isikute huvisid ja üldist avalikku huvi.

III Haldusakti eelnõu koostamine ja arvamuse avaldamine

PlanS § 140 lõike 3 alusel edastati otsuse „Viimsi Vallavolikogu 07.09.1999 otsusega nr 113 „Detailplaneeringu kehtestamine: endine Vanapere 29 maaüksus“ kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise Kapteni tee 9 ja Kapteni tee 9a kinnistute osas“ eelnõu PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Kaasatud Makrilli tee 4 kinnistu omanik andis 09.04.2021 kirjaga number 10-10/1933-1 teada, et tal märkuseid ei ole.

Transpordiamet andis 14.04.2021 kirjaga number 10-10/1936-1 teada, et Transpordiametil ei ole vastuväiteid Vanapere 29 maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Kapteni tee 9 ja Kapteni tee 9a kinnistute osas.

Kaasatud Kapteni tee 4 kinnistu omanik soovis 21.04.2021 kirjaga number 10-10/1933-2 täpsustavaid selgitusi uue hoone kõrguse, ehitusala asukoha ning Kapteni tee 9 ja Kapteni tee 9a kinnistute piiriprotokollide kohta. Vallavalitsus vastas 11.05.2021 kirjaga number 10-10/1933-3 omanikule, milles andis selgitusi esitatud küsimuste osas. Vallavalitsuse selgitustele vastas kaasatud isik 24.05.2021 ja esitas täpsustava küsimuse ning soovis näha visuaalselt uue hoone asukohta kinnistul. Vallavalitsus edastas 25.05.2021 Kapteni tee 4 kinnistu omanikule taotleja poolt vallavalitsusele esitatud esialgse eskiis joonise, mis kajastas taotleja algset visiooni uue hoone asukohast, kuid mis võib projekteerimistingimuste väljastamise menetluses muutuda. 28.05.2021 e-kirjas palus Kapteni tee 4 kinnistu omanik täpsustavat joonist, mis ületab vana vundamendi piire. 31.05.2021 selgitas vallavalitsus kaasatud isikule „Kuna antud hetkel on tegemist detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise menetlusega ja projekteerimistingimusi ei ole hetkel veel väljastatud, siis seetõttu saatsime Teile algse visiooni, mida võidakse muuta. Alles peale osaliselt kehtetuks tunnistamist ja katastriüksuste liitmist väljastatakse projekteerimistingimused, millega pannakse paika hoone asukoht ja tingimused. Kui hoone plaanitakse olemasolevale vundamendile, ehk taastatakse ajaloolises asukohas, siis ei ole põhjendatud kinnistu piirist 7,5m kauguse nõude kohaldamine. Eeltoodust tulenevalt ootame Teie lõpliku arvamust esitatud eelnõu osas hiljemalt 01.06.2021.“ 01.06.2021 esitas Kapteni tee 4 kinnistu omanik veelkord e-kirja, milles soovib tulevikus kavandatava maja asukoha joonist. Samal andmata seisukohta detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise eelnõu puudutavate asjaolude kohta. Kaalunud kõike asjaolusid ning kaasatud isiku kõiki e-kirjade seisukohti ning haldusorgani menetluse jooksul antud vastuseid esitatud küsimustele, leiab vallavolikogu, et Kapteni tee 4 kinnistu omaniku arvamustes ei nähtu selliseid põhjustatud vastuväiteid, mis tingiksid detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise taotluse rahuldamata jätmise, kuna selle tulemusel oleksid rikutud Kapteni tee 4 kinnistu omaniku õigused. Kapteni tee 4 kinnistu omaniku küsimused puudutasid valdavalt hoone asukohta ja kaugust kinnistu piiridest, mis selguvad ja määratakse projekteerimistingimuste väljastamise menetluse käigus, kus tuleb arvestada ja kaaluda kõiki asjaolusid ja üldplaneeringuga

kehtestatud tingimusi. Ühtlasi nähtub Maa-ameti aerofotolt, et Kapteni tee 4 kinnistu ja Kapteni tee 9 ja 9a kinnistute vahele jääb munitsipaalomandis olev transpordimaa ümberpööramis platsiga kuhu hoonestust ettenähtud ei ole. Seega on tagatud Kapteni tee 9 ja 9a kinnistute ning Kapteni tee 4 kinnistu vahel piisav ala, kuhu hooneid rajada ei ole võimalik, mistõttu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine ei saa rikkuda arvamuse esitaja subjektiivsesid õigusi ning esitatud seisukohad ei anna alust jätta Kapteni tee 9 ja 9a kinnistute omaniku taotlust rahuldamata.

Terviseamet andis 06.05.2021 kirjaga number 10-10/1935-1 teada, et Terviseamet ei pea võimalikuks osaleda detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise protsessis, esitamata vastuväiteid detailplaneeringu osalisele kehtetuks tunnistamisele.

Teised kooskõlastamise ja arvamuse andmise eesmärgil kaasatud asutused ja puudutatud isikud ei andnud ettenähtud aja jooksul tagasisidet.

PlanS § 140 lg 4 sätestab, et kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse otsuse eelnõu kooskõlastaja poolt vaikumisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti.

Eespool toodust tulenevalt leiab Viimsi Vallavolikogu, et Pringi küla, Vanapere 29 maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine 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 kogu ulatuses. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine ei riiva kolmandate isikute õigusi ega huvisid.

Lähtudes eespool toodust ja võttes aluseks KOKS § 22 lõike 1 punkti 33, PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 ja lõiget 6 ning HMS § 64 lõikeid 2 ja 3, § 68 lõiget 2 ning § 70 lõiget 1:

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Viimsi Vallavolikogu 07.09.1999 otsusega nr 113 „Detailplaneeringu kehtestamine: endine Vanapere 29 maaüksus“ kehtestatud detailplaneering Kapteni tee 9 ja Kapteni tee 9a kinnistute 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