

# VIIMSI VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Viimsi

26. jaanuar 2021 nr 3

Viimsi Vallavalitsuse 26.04.2013 korraldusega nr 493 „Detailplaneeringu kehtestamine: Randvere küla, kinnistu Mikusaun-Lepamäe“ kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Tammeranna tee 12 ja Tammeranna tee 14 kinnistute piiride ja kinnistute suuruse osas

### **I Asjaolud**

Viimsi Vallavalitsuse 26.04.2013 korraldusega nr 493 kehtestati Viimsi vald, Randvere küla, kinnistu Mikusaun-Lepamäe detailplaneering, mis hõlmab praegusi Tammeranna tee 12 ja Tammeranna tee 14 kinnistuid. Detailplaneeringu eesmärk oli kinnistu jagamine kaheks elamumaa krundiks, üheks üldkasutatava maa krundiks, üheks transpordimaa krundiks ja ehitusõiguse seadmine. Planeeritava ala suurus oli 8095 m<sup>2</sup>.

Randvere küla, Tammeranna tee 12 ja Tammeranna tee 14 kinnistute omanikud esitasid 19.10.2020 Viimsi Vallavalitsusele taotluse Mikusaun-Lepamäe detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Tammeranna tee 12 ja Tammeranna tee 14 kinnistute piiride osas (reg nr 10-10/6226), põhjendades seda sooviga muuta maakorralduslike toimingutega kinnistute piire ja kinnistute suurust. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist on omanikel võimalik maakorralduslike toimingute läbi realiseerida aja jooksul muutunud soove, kuivõrd kehtiv detailplaneering ei vasta omanike 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.

Tammeranna tee 12 ja Tammeranna tee 14 omanikud on teavitanud, et soovivad detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida aja jooksul muutunud

huve läbi maakorralduslike toimingute. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise eesmärk on detailplaneeringuga määratud kinnistute piiride muutmine, et suurendada Tammeranna tee 14 kinnistu pindala Tammeranna tee 12 kinnistu arvelt, mis tagaks privaatsama hooviala.

Arvestades, et kõnealune detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 7,5 aastat tagasi ning selle aja jooksul on muutunud kinnistu võõrandamisel ja omanike vahetumise tõttu nii omanike 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 kulutusi ja ebameeldivusi. Seetõttu tuleb nentida, et kinnistute omanike eesmärged on võimalik realiseerida läbi kehtivas õiguses sätestatud menetluste abil uut detailplaneeringut koostamata.

Lähtudes omanike õigusest oma omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada, ei ole praegusel juhul mõistlik jätta detailplaneeringut täies ulatuses kehtima, seda olukorras, kus isikud on esitanud tahteavalduse, millest ei nähtu, et omanikud sooviksid lähitulevikus kehtestatud kujul detailplaneeringu realiseerimist jätkata ning puudub avalik huvi detailplaneeringu täies ulatuses kehtima jäämise osas. Nagu eespool mainitud, on planeeringualal asuvate kinnistute omanike taotletav eesmärk detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt saavutatav isikute jaoks vähem koormava menetluse läbi. Samuti ei ilmne kohaliku omavalitsuse ülekaalukat huvi, mis oleks takistuseks detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks ja tingiks rohkem kui 7,5 aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringu kehtima jäämise kogu ulatuses. Selleks, et omanikel oleks võimalik alustada maakorralduslike toimingute läbiviimisega, on vajalik ja otstarbekas rohkem kui 7,5 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 pöördujate taotlusele tuginedes võib asuda seisukohale, et rohkem kui 7,5 aastat kehtinud detailplaneering ei saa olla aja- ega asjakohane alus lähiaastate ehitustegevusele, mis arvestaks kinnistute omanike 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 7,5 aastat ning detailplaneeringu kehtivuse ajal on muutunud elulised vajadused ja isikute soovid detailplaneeringu realiseerimisel. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Tammeranna tee 12 ja Tammeranna tee 14 kinnistute piiride ja kinnistute suuruse osas ei mõjuta ega takista detailplaneeringu lahenduse ellu viimist kehtima jäävas osas.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on praegusel juhul, arvestades omanike soove, põhjendatud tunnistada detailplaneeringu osaliselt kehtetuks, kuna ajas muutunud eesmärged ja vajadusi järgiv lahendus on kehtiva õiguse järgi saavutatav isikuid 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

Planeerimisseaduse § 140 lõike 3 alusel edastati Viimsi Vallavalitsuse 26.04.2013 korraldusega nr 493 „Detailplaneeringu kehtestamine: Randvere küla, kinnistu Mikusaun-Lepamäe“ kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise Tammeranna tee 12 ja Tammeranna tee 14 kinnistute piiride ja kinnistute suuruse osas eelnõu PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Terviseamet kooskõlastas 15.12.2020 eelnõu (Viimsi valla dokumendiregistris nr 10-10/6724-1), kuid lisas omapoolsed järgnevad märkused, mis ei välista detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist:

- Detailplaneeringu seletuskirja (lk 16) kooskõlastuste koondtabelis on välja toodud järgnev: „OÜ Maaplaneeringud ei pea põhjendatuks kooskõlastamist Terviseameti Põhja talitusega järgmistel põhjustel: -ehitatakse üks uus üksikelamu olemasolevate elamute ja aiamaajade vahele; -elamualal on käesolevaks ajaksvälja ehitatud ühisveevärk ja -kanalisatsioon; -läheduses ei paikne inimese tervisele kahjulikke saastavaid ja müratekitavaid objekte ja teid.“ Igal juhul peavad müratasemed elamualadel vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud normtasemetele.
- Arvestada privaatsema hooviala tagamisel EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ või EVS 938:2019 „Päevavalgus hoonetes. Insolatsiooni arvutamisel kasutatav kuupäev“ ja EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.

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 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 Randvere küla, Mikusaun-Lepamäe 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. 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 lõiget 6 ning HMS § 64 lõikeid 2 ja 3, § 68 lõiget 2 ning § 70 lõiget 1:

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Viimsi Vallavalitsuse 26.04.2013 korraldusega nr 493 „Detailplaneeringu kehtestamine: Randvere küla, kinnistu Mikusaun-Lepamäe“ kehtestatud detailplaneering Tammeranna tee 12 ja Tammeranna tee 14 kinnistute piiride ja kinnistute suuruse 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