

# VIIMSI VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Viimsi

16. juuni 2020 nr 41

Viimsi Vallavalitsuse 13.09.2005 korraldusega nr 483 „Detailplaneeringu kehtestamine: Pringi küla, Laanekivi I-IX ja Raudla I-IV maaüksuste detailplaneering“ kehtestatud detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Laanelille tee 2//Vardi tee 25 krundi piiride ja krundi suuruse osas

### **I Asjaolud**

Viimsi Vallavalitsuse 13.09.2005 korraldusega nr 483 kehtestati Viimsi vallas, Pringi külas (praegu Haabneeme alevik) Laanekivi I-IX ja Raudla I-IV maaüksuste detailplaneering.

Kehtiv detailplaneering nägi ette järgnevate kruntide moodustamise: 1 lasteaiakrunt, 1 spordiväljaku ja ärihoone krunt, 21 ridaelamu krunti, 9 ühepereelamukrunti, 5 kahepereelamu krunti, 6 tee krunti, 4 haljasala krunti ja 6 tootmismaa krunti (alajaamad, pumplad).

Haabneeme aleviku, Laanelille tee 2//Vardi tee 25 kinnistu kaasomanikud (edaspidi taotleja või omanik) esitasid 18.11.2019 Viimsi Vallavalitsusele detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise avalduse kinnistu Laanelille tee 2//Vardi tee 25 osas (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/5184), põhjendades seda sooviga loobuda detailplaneeringu kehtestatud kujul elluviimisest. Laanelille tee 2//Vardi tee 25 kinnistul paikneb kaks eluhoonet (ridaelamut). Taotleja soovib jagada Laanelille tee 2//Vardi tee 25 kaheks eraldi kinnistuks nii, et kumbki ridaelamu paikneb oma kinnistul.

### **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 maakorraldusseaduses sätestatud toimingute läbiviimise.

Arvestades, et kõnealune detailplaneering on kehtestatud enam kui 14,5 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 kulusi ja ebameeldivusi isikutele. Seetõttu tuleb nentida, et soovitud eesmärgid on võimalik realiseerida läbi kehtivas õiguses sätestatud menetluse uut detailplaneeringut koostamata, lähtudes maakorraldusseaduses sätestatud nõuetest.

Lähtudes omaniku õigusest oma omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada, ei ole praegusel juhul mõistlik jätta detailplaneeringut Laanelille tee 2//Vardi tee 25 osas omaniku tahte vastaselt kehtima, seda olukorras, kus isik on esitanud tahteavalduse, millest nähtub, et omanik ei soovi lähitulevikus kehtestatud kujul detailplaneeringu realiseerimist jätkata ning puudub avalik huvi detailplaneeringu Laanelille tee 2//Vardi tee 25 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 14,5 aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringu täies ulatuses kehtima jäämise. Selleks, et omanikul oleks võimalik alustada maakorralduslike toimingute läbiviimisega, on vajalik ning otstarbekas enam kui 14,5 aastat kehtinud detailplaneering osaliselt Laanelille tee 2//Vardi tee 25 krundi piiride ja krundi suuruse 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 14,5 aastat kehtinud detailplaneering ei saa olla aja- ega asjakohane alus lähiaastate ehitustegevusele, mis arvestaks kinnistu omaniku 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 14,5 aastat ning detailplaneeringu kehtivuse ajal on muutunud isiku soovid detailplaneeringu realiseerimisel. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Laanelille tee 2//Vardi tee 25 krundi piiride ja krundi suuruse osas ei mõjuta ega takista detailplaneeringu lahenduse elluviimist kehtima jäävas osas.

Pärast detailplaneeringu Laanelille tee 2//Vardi tee 25 krundi piiride ja krundi suuruse osas kehtetuks tunnistamist on omanikul võimalik maakorraldusseadusest tulenevate toimingute läbi realiseerida aja jooksul muutunud soove, kuivõrd kehtiv detailplaneering ei vasta omaniku elulistele vajadustele ega ole enam aluseks lähiaastate ehitustegevusele. Detailplaneeringu Laanelille tee 2//Vardi tee 25 krundi piiride ja krundi suuruse osas kehtetuks tunnistamise järgselt on kinnistu omanikul võimalik asuda teostama maakorraldustoiminguid oma eesmärgi saavutamiseks.

Kõige muu osas, välja arvatud krundi piirid ja krundi suurus, jääb kehtiv detailplaneering Laanelille tee 2//Vardi tee 25 kinnistul kehtima.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on praegusel juhul soov detailplaneering Laanelille tee 2//Vardi tee 25 krundi piiride ja krundi suuruse 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 13.09.2005 korraldusega nr 483 „Detailplaneeringu kehtestamine: Pringi küla, Laanekivi I-IX ja Raudla I-IV maaüksuste detailplaneering“ kehtestatud detailplaneeringu Laanelille tee 2//Vardi tee 25 krundi piiride ja krundi suuruse osas kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

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.

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 Keskkonnaamet (kiri 2.04.2020) ja Terviseamet (kiri 14.04.2020).

Eespool toodust tulenevalt leiab Viimsi Vallavolikogu, et Pringi küla, Laanekivi I-IX ja Raudla I-IV maaüksuste detailplaneeringu Laanelille tee 2//Vardi tee 25 krundi piiride ja krundi suuruse osas kehtetuks tunnistamine ei too kaasa planeeringuala puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. Detailplaneeringu Laanelille tee 2//Vardi tee 25 krundi piiride ja krundi suuruse 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 13.09.2005 korraldusega nr 483 „Detailplaneeringu kehtestamine: Pringi küla, Laanekivi I-IX ja Raudla I-IV maaüksuste detailplaneering“ kehtestatud detailplaneering Laanelille tee 2//Vardi tee 25 krundi piiride ja krundi 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