

# VIIMSI VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Viimsi

17. august 2021 nr 42

Viimsi Vallavalitsuse 26.06.2015 korraldusega nr 1084 „Prangli saarel Lääneotsa külas Vanani II (uue nimega Seelikuranna) maaüksuse detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ehitisealuse pinna osas

### **I Asjaolud**

Viimsi Vallavalitsuse 26.06.2015 korraldusega nr 1084 kehtestati Prangli saarel Lääneotsa külas Vanani II maaüksuse detailplaneering, mille eesmärgiks oli avaliku kasutusega supelranna rajamine ning transpordimaa kruntide piiride vastavusse viimine väljakujunenud – sisse sõidetud pinnasteega. Detailplaneeringuga määrati planeeringuala ehitisealne pind. Planeeritava ala suurus oli 14 700 m<sup>2</sup>.

Lääneotsa küla, Seelikuranna kinnistu omanikud esitasid 26.04.2021 Viimsi Vallavalitsusele Vanani II detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise taotluse ehitisealuse pinna osas (Viimsi valla dokumendiregistris nr 10-10/2368). Pöördujate soov on suvila laiendamine kuni 33% olemasoleva hoone mahust. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist on omanikel võimalik ehitusseadustikust tulenevate menetluste läbi realiseerida aja jooksul muutunud soove.

### **II Haldusakti kehtetuks tunnistamise õiguslikud alused ja põhjendused**

Detailplaneering koostatakse planeerimiseseaduse (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.

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

Seelikuranna kinnistu omanikud on teavitanud, et soovivad detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida aja jooksul muutunud huve läbi ehitusseadustikus sätestatud ehituslike toimingute läbiviimise, arvestades vahepealsel perioodil muutunud seadusandlust. Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise eesmärk on suvila ehitisealuse pinna suurendamine kuni 33% olemasoleva hoone mahust, et muuta ebasümmeetriline hoone sümmeetrilisemaks. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist on Seelikuranna kinnistu omanikel võimalik esitada ehitusteatis, kui hoonet laiendatakse kuni 33% olemasoleva hoone mahust.

Arvestades, et kõnealune detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 6 aastat tagasi, selle aja jooksul on muutunud nii kinnistuomanike huvid ja soovid kui planeerimis- ja ehitusvaldkonda reguleerivad õigusaktid, on praegusel juhul detailplaneeringu osaline 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 kinnistu omaniku 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 maaomanikud sooviks lähitulevikus kehtestatud kujul detailplaneeringu realiseerimist jätkata ning puudub avalik huvi detailplaneeringu täies ulatuses kehtima jäämise osas. Nagu eespool mainitud, on planeeringualal asuva krundi maaomanikel võimalik muutunud oludele ja vajadustele vastavaid soovide detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida maaomanike jaoks vähem koormava menetluse läbi. Samuti ei ilmne kohaliku omavalitsuse ülekaalukat huvi, mis oleks takistuseks detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks ja tingiks rohkem kui 6 aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringu kehtima jäämise kogu ulatuses. Selleks, et maaomanikel oleks võimalik alustada ehituslike toimingute läbiviimisega, on vajalik ja otstarbekas rohkem kui 6 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. 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 6 aastat ning detailplaneeringu kehtivuse ajal on muutunud elulised vajadused ja isikute soovid detailplaneeringu realiseerimisel. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ehitisealuse pinna osas ei mõjuta ega takista detailplaneeringu lahenduse ellu viimist kehtima jäävas osas.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on praegusel juhul, arvestades maaomanike soovi, põhjendatud detailplaneering osaliselt kehtetuks tunnistada, kuna ajas muutunud eesmärged ja vajadusi järgiv lahendus on kehtiva õiguse järgi saavutatav isikuid vähem koormavate menetlustega, mida 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**

Planeerimiseseaduse § 140 lõike 3 alusel edastati Viimsi Vallavalitsuse 26.06.2015 korraldusega nr 1084 „Prangli saarel Lääneotsa külas Vanani II (uue nimega Seelikuranna) maaüksuse detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise ehitisealuse pinna osas eelnõu PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Kaasatud Prangli saarevanem andis 03.06.2021 kirjaga number 10-10/3022-1 teada, et tal vastuväiteid ei ole.

Terviseamet andis 11.06.2021 kirjaga number 10-10/3026-1 teada, et Terviseamet ei pea võimalikuks osaleda detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise protsessis, esitamata vastuväiteid detailplaneeringu osalisele kehtetuks tunnistamisele.

Keskkonnaamet andis 01.07.2021 kirjaga number 10-10/3027-1 teada, et Seelikuranna kinnistu on täies ulatuses arvatud Prangli hoiuala koosseisu, mis on ühtlasi ka Natura 2000 võrgustikku arvatud Prangli loodusala. Hoiuala kaitsekorda reguleerib looduskaitseeseaduse (edaspidi *LKS*) peatükk viis. Hoiualal on keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi. Kinnistul on inventeeritud Natura elupaigatüüpide 2130 (hallid luited) ja 2180 (metsastunud luited) esinemisalad, mis paiknevad olemasolevatest hoonetest minimaalselt ~5 m kaugusel. Elupaigatüüp 2130 on määratud Prangli loodusala ning elupaigatüüp 2180 nii Prangli hoiuala kui ka Prangli loodusala kaitse-eesmärgiks. Kinnistul paiknevate hoonete ümbruses on välja kujunenud õuema, mis on kantud ka Eesti põhikaardile.

Kinnistu paikneb ka pea täies ulatuses Läänemerest tulenevas ehituskeeluvööndis. Samas võimaldab ehituskeeluvööndi erand rajada olemasolevale ehitisele esmakordselt juurde ehitist, mille maht on kuni 1/3 ehitise algsest kubatuurist.

Hoiualal ei tohi Keskkonnaameti nõusolekuta kehtestada detailplaneeringut. Keskkonnaamet on kõnealuse detailplaneeringu kooskõlastanud. *LKS* ei reguleeri detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise kooskõlastamise vajadust Keskkonnaametiga.

Antud juhul paiknevad Eesti põhikaardi kohaselt kinnistu hooned õuemaal, kus ei ole inventeeritud Prangli hoiuala või Prangli loodusala kaitse-eesmärgiks seatud elupaigatüüpe. Esitatud materjalides kirjeldatud tegevus ei lähe ka vastuollu ranna ehituskeeluvööndis lubatud ehitustegevusega. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisega ei muutu ala maakasutus võrreldes olemasolevaga, mistõttu Keskkonnaameti hinnangul ei kaasne Vanani II maaüksuse (tänapäevane Seelikuranna) detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisega Prangli hoiuala ning Prangli loodusala seisukorra halvenemist või kaitse-eesmärkide edasist mittesaavutamist tingimusel, et hoone laiendamine leiab aset õuemaal, väljaspool Natura elupaigatüüpide levikuala.

Nii projekteerimistingimuste kui ka ehitistatise ja –loa väljastamine tuleb eelnevalt kooskõlastada Keskkonnaametiga, mistõttu on ametil võimalik edasises menetlusprotsessis veenduda, et hoonet ei laiendata väljapoole õuemaad. Eelnevale tuginedes ei oma Keskkonnaamet vastuväiteid detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisele.

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

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 Lääneotsa küla, Vanani II detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei too kaasa planeeringuala puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. Samuti puudub avalik huvi, mis välistaks detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise ning ei ole teada asjaolusid, mis tingiksid detailplaneeringu kehtima jäämise. Detailplaneeringu osaliselt 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 Vallavalitsuse 26.06.2015 korraldusega nr 1084 „Prangli saarel Lääneotsa külas Vanani II (uue nimega Seelikuranna) maaüksuse detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud detailplaneering ehitisealuse pinna 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