



VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

10. oktoober 2023 nr 44

Viimsi Vallavalitsuse 26.10.2007 korraldusega nr 702 „Detailplaneeringu kehtestamine: Randvere küla, maaüksus Kangru“ kehtestatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

I. Asjaolud

Viimsi Vallavalitsuse 26.10.2007 korraldusega nr 702 kehtestati Randvere küla, Kangru maaüksuse detailplaneering (vt detailplaneeringu põhijoonise vähendatud väljavõte otsuse lisas), millega planeeriti kaheksa krunti – kuus elamumaa krunti, üks transpordimaa krunt ja üks tootmismaa krunt. Elamumaa ja tootmismaa kruntidele määrati ehitusõigus. Planeeritava ala suurus oli 12 082 m². Kangru maaüksuse detailplaneeringu planeeringuala hõlmab Randvere külas praeguse Kangru katastriüksuse (katastritunnus 89007:003:0012, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 12 077 m²), mis asub Muuga tee ja Länneaia tee vahel.

Kangru maaüksuse detailplaneeringu koostamise menetluse käigus sõlmiti Viimsi valla ja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku (nii siis kui ka praegu Kangru katastriüksuse omanik) vahel 17.10.2007 notariaalne leping (koostanud ja tõestanud Tallinna notari Tiit Sepa asendaja Kristjan Rohtmets, notari ametitoimingute raamatu registri nr 4483), mille eesmärk oli Kangru kinnistu (registriosa nr 9714302, mis koosnes neljast, praegu kolmest, katastriüksusest, sh praegu vaadeldavast Kangru katastriüksusest, mille katastritunnus on 89007:003:0012) jagamisel tekkiva iseseisva kinnistu (pindalaga ligikaudu 2185 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%, detailplaneeringu põhijoonisel krunt nr 7) moodustamine ja selle tasuta Viimsi valla munitsipaalomandisse andmine ning moodustatavale kinnistule avalikult kasutatava tee väljaehitamine ja selle tasuta Viimsi valla munitsipaalomandisse üleandmine.

Seoses Kangru katastriüksuse naaberkatastriüksuse Luige (katastritunnus 89001:001:1238, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 38 207 m²) detailplaneeringu algatamise eelse eskiisi ülevaatamisega Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 18.11.2020 koosolekul, oli komisjon seisukohal, et Kangru ja Luige katastriüksustel peab olema üks ühine juurdepääsutee/mahasõit, sest nii lühikese vahemaa tagant ei ole õige teha kahte teed. Ühtlasi peab ühine tee ühendama omavahel Muuga teed ja Länneaia teed, nii nagu näeb ette Kangru maaüksuse detailplaneering. Sellest tulenevalt soovitas komisjon Luige katastriüksuse omanikul suhelda Kangru katastriüksuse omanikuga, et planeeritud tee ehitada välja ühiselt. (Taotlus Luige kinnistu detailplaneeringu algatamiseks esitati 22.07.2021, kuid detailplaneeringut ei ole algatatud.)

24.05.2021 saatis Kangru katastriüksuse omanikust äriühingu esindaja vallavalitsusele kirja, et nad soovivad Kangru katastriüksuse katastritunnusega 89007:003:0012 ümber planeerida. Kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud kuue üksikelamukrundi asemel soovivad nad uue eskiisi kohaselt planeerida kaks ridaelamut, milles kummaski oleks kaheksa elamuühikut ehk kahe ridaelamu peale oleks kokku 16 elamuühikut.

Kirjaga koos esitatud eskiisi Kangru katastriüksuse osas arutati Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 15.06.2021 koosolekul. Komisjon ei toetanud eskiisjoonisel kavandatud lahendust ning oli seisukohal, et kehtiv Kangru maaüksuse detailplaneering on endiselt aja- ja asjakohane ning esitatud eskiislahendusega katastriüksuse ümberplaneerimine ja üksikelamute asemel ridaelamute planeerimine ei ole põhjendatud. Lisaks otsustas komisjon, et Kangru maaüksuse detailplaneeringu elluviimise käigus tuleb teede projektiga näha ette servituudid elamumaa serva transpordimaa rajatiste ja teede laiuste (sh eraldusribad) tagamiseks kaasaja nõuetele vastavalt.

Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 92 lõikele 1 on kohaliku omavalitsuse volikogul iga viie aasta tagant üldplaneeringu ülevaatamise kohustus. Sama paragrahvi lõike 2 punkti 5 kohaselt vaadatakse üle ka kehtivad detailplaneeringud, et tagada nende vastavus üldplaneeringule, ning vajaduse korral algatatakse nende muutmise või kehtetuks tunnistamise menetlus. Vastavalt ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 5 lõikele 1² algas kohaliku omavalitsuse volikogu üldplaneeringu ülevaatamise kohustuse tähtaja kulgemine 01.07.2018, mis tähendab, et üldplaneeringu praeguse ülevaatamise kohustuse tähtaeg – 01.07.2023 – on käes.

Detailplaneeringute ülevaatamise käigus on leitud, et Kangru maaüksuse detailplaneeringut ei ole praeguseni asutud ellu viima ehk elluviimiseks ei ole tehtud mingeid kohaliku omavalitsuse üksusele teadaolevaid tegevusi. Lisaks ei ole detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik täitnud eespool viidatud lepingust tulenevaid kohustusi. Ka omaniku soov kehtivat Kangru maaüksuse detailplaneeringut umbes kaks aastat tagasi muuta näitab, et omanik on endiselt ja jätkuvalt teadlik kehtivast planeeringust ja sellest tulenevatest kohustustest, kuid ei ole selle aja jooksul endiselt kehtiva planeeringu elluviimisega alustanud.

Kangru maaüksuse detailplaneering vaadati üle ka Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 19.07.2023 koosolekul. Planeerimiskomisjon on seisukohal, et Kangru maaüksuse detailplaneering tuleb lugeda perspektiivituks ja algatada selle kehtetuks tunnistamise menetlus. Planeerimiskomisjon toetab Viimsi valla looduskeskkonna väärtustamist ja hoidmist ning olemasoleva maatulundusmaa säilimist/säilitamist maatulundusmaana.

II. Kehtetuks tunnistamise õiguslikud alused ja põhjendused

Detailplaneering koostatakse *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.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist reguleerib *PlanS* § 140, mille lõike 1 punkti 1 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima, ning sama sätte punkti 2 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa tunnistada

kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Käesoleval juhul soovib kohaliku omavalitsuse üksus tunnistada detailplaneeringu kehtetuks PlanS § 140 lõike 1 punkti 1 alusel – Kangru maaüksuse detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle 15 aasta ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima ehk elluviimiseks pole tehtud kohaliku omavalitsuse üksusele teadaolevaid tegevusi.

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

Vastavalt PlanS § 6 punktile 11 on planeeringu elluviimine tegevus, mille eesmärgiks on planeeringus sätestatu realiseerimine ning planeeringulistest nõuetest kinnipidamise tagamine, mis on eelkõige avaliku võimu asutuse ülesanne. Elluviimata planeeringu alusel ei ole tehtud elluviimiseks vajalikke toiminguid – nt ei ole moodustatud planeeringujärgseid katastriüksuseid, ei ole muudetud katastriüksuste sihtotstarvet ning ei ole taotletud ega välja antud ehituslubasid. Seega saab sellest tulenevalt eeldada, et avalikul võimul pole teada mingit informatsiooni, et Kangru maaüksuse detailplaneeringus sätestatud soovitakse realiseerida.

Ühtlasi peab siinkohal arvestama, et Kangru maaüksuse detailplaneeringu koostamise menetluse käigus sõlmiti Viimsi valla ja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku vahel 17.10.2007 eespool viidatud notariaalne leping, mida võib käsitleda kui elluviimise lepingut, millega lepiti kokku planeeringu elluviimise ajaline tegevuskava ning mõlema osapoole õigused ja kohustused.

Nimetatud lepingu sõlmimise eesmärk oli Kangru kinnistu jagamisel tekkiva iseseisva kinnistu (pindalaga ligikaudu 2185 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%, detailplaneeringu põhijoonisel krunt nr 7) moodustamine ja selle tasuta Viimsi valla munitsipaalomandisse andmine ning moodustatavale kinnistule avalikult kasutatava tee väljaehitamine ja selle tasuta Viimsi valla munitsipaalomandisse üleandmine. Lepiti kokku, et detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik korraldab omal kulul moodustatava transpordimaa sihtotstarbega kinnistule nõuetekohaselt kinnitatud projektile vastava sõidutee ja kergliiklustee ning tänavavalgustuse trasside rajamise.

Lepingu kohaselt kohustus detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik teostama kõik toimingud Kangru kinnistu iseseisvateks kinnistuteks jagamiseks võimalikult lühikese mõistliku tähtaja jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates. Lepiti kokku, et 80% Kangru maaüksuse detailplaneeringuga ette nähtud kinnistutest arendatakse välja ning teedele ja rajatistele hangitakse kasutusload viie aasta jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates (s.o 26.10.2012). Lepiti kokku, et viie aasta jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates, kuid mitte enne, kui on välja arendatud vähemalt 80% Kangru maaüksuse detailplaneeringuga ette nähtud kinnistutest, vormistatakse asjaõigusleping moodustatava transpordimaa sihtotstarbega kinnistu üleandmiseks detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikult Viimsi vallale, eeldusel, et moodustatav kinnistu on kantud iseseisva kinnistuna kinnistusraamatusse või et on olemas selle kinnistusraamatusse kandmiseks vajalikud maakatastri kinnitusega katastriõiendid ja plaanid. Viimsi vald kohustus omandama moodustatava kinnistu koos selle oluliste osade ja päraldistega pärast seda, kui on välja arendatud vähemalt 80% Kangru maaüksuse detailplaneeringuga ette nähtud kinnistutest.

Notariaalsest lepingust tulenevalt tekkisid kohaliku omavalitsuse üksusel planeeringu elluviimiseks ajalised ootused, mida pole praeguseni täidetud. Leping on kehtiv kuni lepinguosalisel on täitnud oma lepingulised kohustused või kuni lepingust ei ole selleks ette nähtud korras taganetud. Tuleb nentida, et kumbki osapool ei ole lepingust taganenud, samuti ei ole kohaliku omavalitsuse üksus rakendanud sanktsioone.

Kangru maaüksuse detailplaneeringuga planeeriti kaheksa krunti – kuus elamumaa krunti, üks transpordimaa krunt ja üks tootmismaa krunt. Kuuele elamumaa krundile määrati ehitusõigus üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks suurima lubatud ehitisealuse pinnaga vastavalt krundile 220–250 m² ning elamu kõrgusega kuni 8,5 m ja abihoone kõrgusega kuni 5 m. Tootmismaa krundile määrati ehitusõigus ühe alajaama ehitamiseks ehitisealuse pinnaga kuni 15 m².

PlanS § 124 lõikes 2 sätestatakse, et detailplaneering on aluseks lähiaastate ehitustegevusele. Kohtupraktikast tuleneb, et mida rohkem aega on detailplaneeringu kehtestamisest möödunud, seda ebatõenäolisem on selle aja- ja asjakohasus ning soov detailplaneeringut muutmata kujul realiseerida. Kangru maaüksuse detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 15 aastat tagasi. Praegusel juhul võib asuda seisukohale, et üle 15 aasta kehtinud detailplaneering ei saa olla aja-ega asjakohane alus lähiaastate ehitustegevusele. Ühtlasi ei saa eeldada, et kui detailplaneeringut ei ole rohkem kui 15 aasta jooksul asunud ellu viima, seda ka lähitulevikus tehtaks. Ka omaniku soov kehtivat Kangru maaüksuse detailplaneeringut umbes kaks aastat tagasi muuta näitab, et omanik on endiselt ja jätkuvalt teadlik kehtivast planeeringust ja sellest tulenevatest kohustusest, kuid ei ole selle aja jooksul endiselt kehtiva planeeringu elluviimist alustanud. Ka kohaliku omavalitsuse üksusel puudub huvi Kangru maaüksuse detailplaneeringu kehtima jäämise ja elluviimise osas, sest uute elanike elama asumine Viimsi valda pole enam kohaliku omavalitsuse üksuse jaoks prioriteetne.

Kangru maaüksuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eesmärk on väärtustada Viimsi valla looduskeskkonda ning olemasoleva maatulundusmaa säilimine/säilitamine maatulundusmaana.

Haldusmenetluse seaduse (edaspidi *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.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates on praegusel juhul, arvestades kohaliku omavalitsuse üksuse ja üldist avalikku huvi, põhjendatud ja proportsionaalne tunnistada perspektiivituks osutunud Kangru maaüksuse detailplaneering kehtetuks, riivamata sealjuures kolmandate isikute huvisid ja üldist avalikku huvi.

III. Haldusakti eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine

PlanS § 140 lõike 3 alusel esitati 02.08.2023 otsuse „Viimsi Vallavalitsuse 26.10.2007 korraldusega nr 702 „Detailplaneeringu kehtestamine: Randvere küla, maaüksus Kangru“ kehtestatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine“ eelnõu PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Kooskõlastajana kaasatud Terviseamet saatis Viimsi Vallavalitsusele 14.08.2023 kirja (reg-nr 10-10/3339-1), et Terviseamet on tutvunud esitatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõuga, kuid esitatud materjalidest ei selgu, milliseid tervisekaitsemeetmeid rakendamiseks on nimetatud detailplaneeringus käsitletud. Sellest tulenevalt ei pea Terviseamet võimalikuks osaleda detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise protsessis.

Kooskõlastajana kaasatud Transpordiamet saatis Viimsi Vallavalitsusele 24.08.2023 kirja (reg-nr 10-10/3338-1), et Transpordiamet kooskõlastab planeeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu.

Kooskõlastajana kaasatud Päästeamet saatis Viimsi Vallavalitsusele 01.09.2023 kirja (reg-nr 10-10/3336-1), et Päästeametil ei ole Randvere küla, Kangru maaüksuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise osas vastuväiteid.

Arvamuse andjana kaasatud Länneaia tee 6 // Karjamaa kinnistu kaasomanik esitas Viimsi Vallavalitsusele 17.08.2023 arvamuse (reg-nr 10-10/3341-4), et tal ei ole selle detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kohta vastuväiteid.

Arvamuse andjana kaasatud Kangru katastriüksuse omaniku (edaspidi *omanik*) nimel ja palvel saatis Viimsi Vallavalitsusele 01.09.2023 arvamuse (reg-nr 10-10/3340-1) omaniku volitatud esindaja (edaspidi *esindaja*).

Esindaja sõnul on omanik arvamusel, et Randvere küla, Kangru maaüksuse detailplaneering, mis on kehtestatud Viimsi Vallavalitsuse 26.10.2007 korraldusega nr 702, tuleks jätta kehtima kokkuvõtlikult järgmistel põhjustel: 1) detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine oleks õigusvastane, sest detailplaneeringu elluviimisega ja lepingu täitmisega on alustatud; 2) detailplaneering on aja- ja asjakohane, mida on ka vald korduvalt oma hiljutiste otsustega kinnitanud; 3) omanikul on ülekaalukas usaldus detailplaneeringu kehtima jäämise osas; 4) detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine riivaks oluliselt nii omaniku õigusi ja huve kui ka avalikku huvi; 5) detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise menetlus on algatatud ekslikult (õigusvastaselt), sest detailplaneering on vastavuses üldplaneeringuga. Järgnevalt tuuakse välja esitatud põhjused täpsemalt ning kohaliku omavalitsuse üksus annab neile oma seisukoha.

1. Esindaja edastas omaniku arvamuse, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine PlanS § 140 lõike 1 punkti 1 alusel oleks õigusvastane, sest detailplaneeringu elluviimise ja lepingu täitmisega on alustatud.

Esindaja sõnul on omanik teinud planeeringu elluviimiseks toiminguid ning kandnud nendega seotud kulusid ja võtnud nendega seotud rahalisi kohustusi. Esindaja sõnul oli üheks esimeseks detailplaneeringu elluviimise toiminguks juba eespool nimetatud omaniku ja Viimsi valla vahel 17.10.2007 sõlmitud notariaalne detailplaneeringus ette nähtud teede väljaehitamise ja vallale üleandmise leping. Teiseks elluviimise toiminguks nimetab esindaja omaniku ja Kodu Kuubis OÜ vahel 14.11.2022 sõlmitud teede ja tehnovõrkude projekteerimise ja ehitamise lepingut, mille alusel on esindaja sõnul projekteerimisega juba ka alustatud. Kohaliku omavalitsuse üksusel puudub info vastava projekteerimise kohta. Projekteerimise alguses tuleks võtta uued tehnilised projekteerimistingimused teedevõrgu sidumiseks olemasolevate teedega, mis on aluseks teehitusprojektile. Viimsi vallale teadaolevalt seda tehtud ei ole

Kohaliku omavalitsuse üksus on endiselt seisukohal, et Kangru maaüksuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine PlanS § 140 lõike 1 punkti 1 alusel on õiguspärane, sest detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima.

Vastavalt PlanS § 6 punktile 11 on planeeringu elluviimine tegevus, mille eesmärgiks on planeeringus sätestatu realiseerimine ning planeeringulistest nõuetest kinnipidamise tagamine, mis on eelkõige avaliku võimu asutuse ülesanne. Haldusmenetluse seaduse (edaspidi *HMS*) § 106 kohaselt on toiming haldusorgani tegevus, mis ei ole õigusakti andmine ja mida ei sooritata tsiviilõigussuhtes.

Kohaliku omavalitsuse üksus on seisukohal, et enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitud leping ehk esindaja nimetatud 17.10.2007 sõlmitud notariaalne leping ei saa olla elluviimise toiming, vaid on eelduseks ja aluseks detailplaneeringu kehtestamisele ja elluviimisele. Enne kehtestamist sõlmitud leping näitab mõlema lepingu osapoolde soovi ja tahet hakata detailplaneeringut ellu viima tulevikus lepingus sätestatud tingimustel, kuid ei ole veel planeeringus sätestatu realiseerimine. Samuti ei saa käesoleval juhul lugeda elluviimise toiminguks kahe eraettevõtja vahelist 14.11.2022 sõlmitud lepingut, mille kümne kuu jooksul täitmise kohta puudub igasugune tõestus. Kohaliku omavalitsuse üksusele pole seni teada ühtegi Kangru katastriüksusega seotud toimingut – nt pole esitatud avaldust detailplaneeringukohaste maakorraldustoimingute läbiviimiseks ega pole esitatud taotlust teede või tehnovõrkude ehitusprojektide tehniliste projekteerimistingimuste koostamiseks. Seega puudub tõestus, et kahe eraettevõtja vahelist lepingut on täidetud või täidetakse ettenähtud mahus. Tee ehitusprojekti jaoks väljastatavad tehnilised projekteerimistingimused eeldavad ka planeeritavale liikluspinnale kohanime määramist, mida pole tehtud.

2. Omaniku arvates on detailplaneering aja- ja asjakohane, mida ka vald on esindaja arvates korduvalt oma hiljutiste otsustega kinnitanud.

Esindaja möönab, et detailplaneeringu kehtestamisest on üsna palju aega möödunud, kuid ainuüksi ajaline pikkus ei oma kohtupraktika kohaselt tähtsust. Kohaliku omavalitsuse üksus nõustub, et ainuüksi möödunud ajale kehtetuks tunnistamisel toetuda ei saa, lisaargumentidena saab välja tuua ka soovimatust detailplaneeringut ellu viia (elluviimisega pole alustatud) ja asjaolu, et elamuehituse arendamine Viimsi vallas on minetanud aktuaalsuse.

PlanS § 124 lõike 2 teise lause kohaselt on detailplaneering lähiaastate ehitustegevuse alus.

Kohaliku omavalitsuse üksus nõustub veebilehe www.planeerimine.ee juhendis „Nõuandeid detailplaneeringu koostamiseks“ toodud selgitusega, et lähiaastate mõistet ei ole õigusaktides otseselt defineeritud, küll aga on Riigikohus lahendis 3-3-1-9-14 (p 22) tõdenud, et detailplaneeringu puhul võib lähiaastate mõiste olla seotud ajavahemikuga, mille möödumisel on kohustus üldplaneeringud üle vaadata (kehtivas PlanS-s on see viis aastat). PlanS kohaselt saab detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist kaaluda juhul, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja seda ei ole asunud ellu viima (PlanS § 140 lõike 1 punkt 1). Seega saab nii PlanS-st kui ka Riigikohtu praktikast järeldada, et lähiaastatena on võimalik mõista viite aastat.

Kangru maaüksuse detailplaneeringu kehtestamisest möödunud 15 aastaga on nii kogukonna kui ka kohaliku omavalitsuse üksuse jaoks detailplaneering kaotanud ka oma asjakohasuse. Uute elanike elama asumine Viimsi valda pole enam kohaliku omavalitsuse üksuse jaoks prioriteetne. Faktilise asjaoluna toob kohaliku omavalitsuse üksus välja, et muutunud on suhtumine kvaliteetsesse elukeskkonda ja teadlikkus enda ümber toimuvast. Üldsus väärtustab looduskeskkonda praegu teisiti kui 15 aastat tagasi.

Esindaja viitab Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 15.06.2021 ja 18.11.2020 koosolekutele kui kinnitustele, et Kangru maaüksuse detailplaneering on aja- ja asjakohane.

Kohaliku omavalitsuse üksus selgitab, et seoses naaberkatastriüksuse Luige detailplaneeringu algatamise eelsete võimalike eskiiside ülevaatamisel on tõesti olnud arutusel ka Kangru maaüksuse detailplaneering ning nimetatud kahe katastriüksuse koostöövõimalused, kuid märgib, et Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 19.01.2022 koosolekul on komisjon otsustanud, et vallavalitsusel tuleb PlanS § 128 lõike 2 punkti 2 alusel ette valmistada Luige

kinnistu detailplaneeringu algatamata jätmise korralduse eelnõu, kuna ilmnenud on asjaolud, mis välistavad kavandatava planeeringu elluviimise.

3. Omaniku arvates on tal ülekaalukas usaldus detailplaneeringu kehtima jäämise osas.

Esindaja sõnul on kohaliku omavalitsuse üksus oma tegevusega andnud omanikule ulatusliku usalduse detailplaneeringu kehtima jäämise osas, sest näiteks Viimsi vald ei ole alates 2007. aastal pooltevahelise lepingu sõlmimisest arvates juhtinud omaniku tähelepanu lepingus kokkulepitud detailplaneeringu elluviimisega seotud tähtaegade mittejärgimisele, pole esitatud hoiatusi, pole rakendatud ühtegi sanktsiooni jne.

Kohaliku omavalitsuse üksus eeldab, et kõik lepingupooled täidavad endale võetud kohustusi ilma seda pidevalt meelde tuletamata. Ei saa pidada haldusõiguslikult mõistlikuks, et kohaliku omavalitsuse üksus kõigile maaomanikele nende kohustusi pidevalt meelde tuletaks ja sõlmitud lepingute tähtaegadele tähelepanu juhiks. Lepingus sõlmimisega võetakse endale vastutus kokkulepitud kohustuste täitmise eest, seega ei saa teine lepingupool eeldada, et võib jätta lepingus sätestatud kokkulepped täitmata, kui sellekohast hoiatust ei tehta.

Kohaliku omavalitsuse üksuse seisukoht on, et omanikul ei saa olla õigustatud ootust, et 15 aastat pärast detailplaneeringu kehtestamist säilib tal ülekaalukas usaldus detailplaneeringu kehtima jäämise osas, mida omanik pole asunud ellu viima. Ning seda ka juhul, kui ümbruskond on muutunud võrreldes detailplaneeringu kehtestamise ajaga ja uute elanike elama asumine Viimsi valda pole enam kohaliku omavalitsuse üksuse jaoks prioriteetne. Seega pole Kangru maaüksuse detailplaneering enam kohaliku omavalitsuse üksuse jaoks aja- ega asjakohane.

Kehtiva PlanS § 131 lõike 6 kohaselt võib planeeringu koostamise korraldaja detailplaneeringu kõrvaltingimusena ette näha, et planeeringu koostamise korraldaja võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehitusloa andmisest, kui huvitatud isik ei ole määratud tähtajaks täitnud lepinguga võetud kohustusi. Esindaja toob välja, et kuivõrd vald ei ole kasutanud Kangru maaüksuse detailplaneeringu kehtestamisel sellist seadusega antud võimalust, siis oli katastriüksuse omanikul alust eeldada, et valla jaoks ei olnud planeeringu elluviimise ajaline raamistik oluline, et selle mitte järgimise tõttu detailplaneering kehtetuks tunnistada.

Kohaliku omavalitsuse üksus märgib, et selline seadusesäte jõustus PlanS-s alles 01.07.2015. Kuivõrd Kangru maaüksuse detailplaneering on kehtestatud 26.10.2007, siis sellest tulenevalt kohaliku omavalitsuse üksus sellist võimalust ei rakendanud. Ei ole asjakohane viidata seadusesättele, mida nimetatud detailplaneeringu kehtestamise hetkel veel ei olnud.

4. Esindaja arvates riivaks detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine oluliselt nii omaniku õigusi ja huve kui ka avalikku huvi.

Esindaja sõnul on omanik huvitatud detailplaneeringu elluviimisest. Olukorras, kus omanik on planeeringu väidetava elluviimisega seoses kandnud kulusid ja võtnud kohustusi (sh rahalisi kohustusi), muutuksid need kantud kulud ja võetud rahalised kohustused detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel asjatuteks, mistõttu saaksid kinnistu omaniku õigused ja huvid ilmselgelt oluliselt riivatud ja kahjustatud. Lisaks väheneks detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise tulemusena ulatuslikult Kangru katastriüksuse väärtus.

Lisaks eeltoodule saaks esindaja sõnul detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega kahjustatud ka avalikud huvid, sest lepingu kohaselt projekteeritaks ja ehitataks vallale tasuta valmis nii

lepingus sätestatud sõidutee, kergliiklustee kui ka tänavavalgustuse trassid, mis antaks vallale tasuta üle koos transpordimaaga. Esindaja on seisukohal, et kui vald sellistest tasuta hüvedest detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise tõttu loobub, ei ole see kindlasti avalike huvidega kooskõlas.

Kohaliku omavalitsuse üksus nõustub, et Kangru maaüksuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine riivab omaniku huve, kuid kuna detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima ja suuremahulisi investeeringuid ei ole tehtud, siis on kohaliku omavalitsuse üksus seisukohal, et omaniku huvi planeeringu kehtima jäämise osas ei saa olla nii oluline kui kohaliku omavalitsuse üksuse huvi kehtetuks tunnistamise osas. Üldsuse ootus vähendada elamuehituse võimalusi ja säilitada maa-ala looduslikuna kaalub üles elluviimata detailplaneeringu kehtima jäämise erahuvi.

Uued teed koos kergliiklustee ja tänavavalgustuseks vajalike trassidega on kindlasti avalikkuse huvides saadav hüve, kuid kohaliku omavalitsuse üksus on seisukohal, et planeeritud teeühenduse rajamine Muuga tee ja Länneaia tee vahele ei oma valla teedevõrgu seisukohalt tähtsust ning ei kaalu üle senise looduskeskkonna säilitamist. Detailplaneeringuga eelkõige elamukruntidele juurdepääsuks kavandatud, kuid väljaehitamata tee järele puudub praegu avalik huvi ja vajadus. Samuti nii Transpordiamet kui ka Päästeamet on nõustunud Kangru maaüksuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega.

5. Esindaja arvates on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise menetlus algatatud ekslikult (õigusvastaselt), sest detailplaneering on vastavuses üldplaneeringuga.

Esindaja viitab PlanS §-le 92, mille kohaselt vaadatakse üldplaneering üle iga viie aasta tagant. Esindaja väidab, et kuna ülevaatamise eesmärgiks on tagada, et kehtivad detailplaneeringud vastaksid üldplaneeringule, siis tuleks algatada detailplaneeringu muutmise või kehtetuks tunnistamise menetlus vaid juhul, kui detailplaneering ei vasta üldplaneeringule. Kuivõrd Kangru maaüksuse detailplaneering vastab Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule, sest nii üldplaneeringus kui ka detailplaneeringus on Kangru katastriüksus ette nähtud elamumaa (üksikelamud) funktsiooniga, siis esindaja sõnul on nimetatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise menetlus algatatud õigusvastaselt.

Kohaliku omavalitsuse üksus nõustub, et Kangru maaüksuse detailplaneering vastab kehtivale Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule. Kuivõrd aga detailplaneeringuid koostatakse kas üldplaneeringukohastena või üldplaneeringut muutvatena, siis see tähendab, et pärast detailplaneeringu kehtestamist on detailplaneering alati üldplaneeringuga vastavuses.

Kehtiv Viimsi valla mandriosa üldplaneering on kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 ehk juba üle 23 aasta tagasi. Selle aja jooksul on toimunud Viimsi vallas olulised muutused nii valla ruumilises, majanduslikus kui ka sotsiaalses keskkonnas, samuti on muutunud viimsilaste huvid ja soovid üldplaneeringu realiseerimisel, mis on tinginud vajaduse uue üldplaneeringu järele. Sellest tulenevalt algatas kohaliku omavalitsuse üksus Viimsi vallas uue üldplaneeringu koostamise – Viimsi Vallavolikogu 15.02.2022 otsusega nr 9 algatati Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneering. Praegu läbiviidava detailplaneeringute ülevaatamise üks eesmärgi on muu hulgas ka uue koostatava üldplaneeringu koostamise eesmärkidele, valla arengusuundadele ja ruumiloome põhimõtetele vastavuse ülevaatamine.

Eeltoodule tuginedes ei nõustu kohaliku omavalitsuse üksus arvamuse andjana kaasatud Kangru katastriüksuse omaniku nimel ja palvel saadetud volitatud esindaja arvamuste ja põhjendustega ning leiab, et eraomandi riive ei kaalu üle kohaliku omavalitsuse üksuse huvi Kangru maaüksuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise osas.

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

PlanS § 140 lõikes 4 sätestatakse, et 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 Kangru maaüksuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei too kaasa negatiivseid mõjutusi ega olukorra halvenemist. Samuti puudub avalik huvi, mis välistaks detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise, ning ei ole teada asjaolusid, mis tingiksid detailplaneeringu kehtima jäämise. Detailplaneeringu 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 1 ja lõike 6 ning HMS § 64 lõiked 2 ja 3, § 68 lõike 2 ja § 70 lõike 1,

Viimsi Vallavolikogu

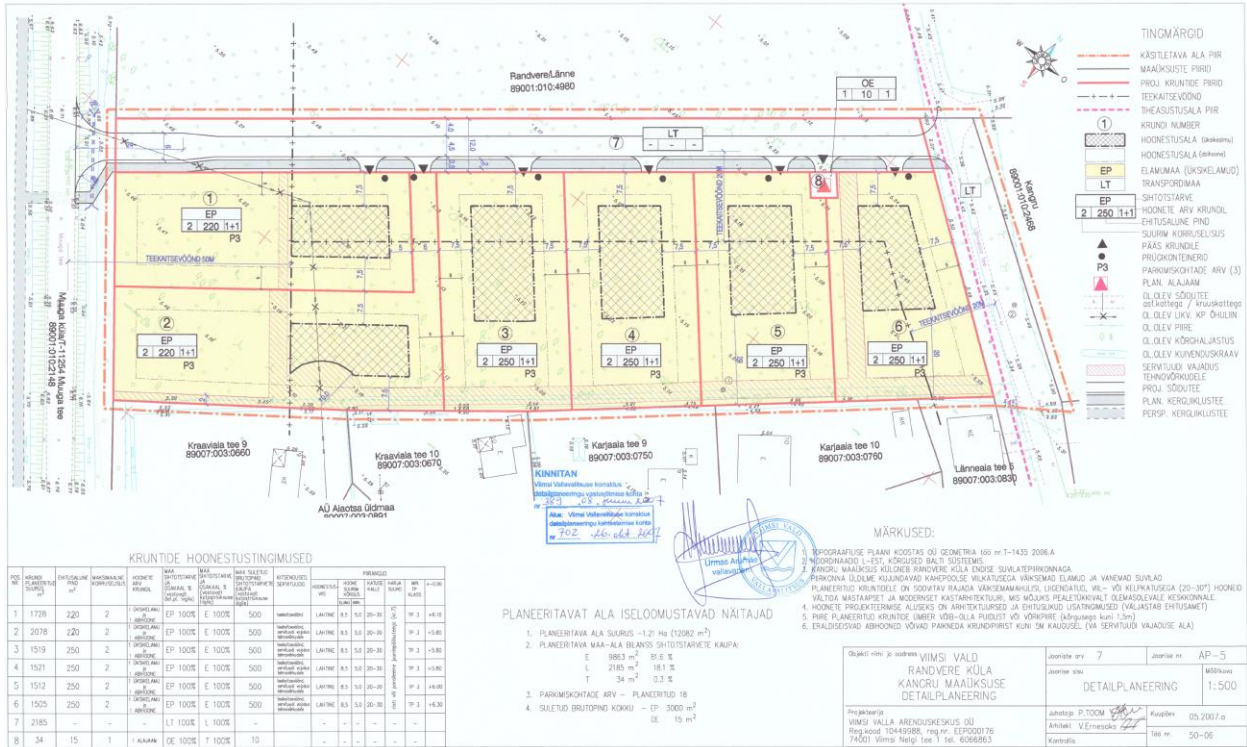
OTSUSTAB:

1. Tunnistada kehtetuks Viimsi Vallavalitsuse 26.10.2007 korraldusega nr 702 „Detailplaneeringu kehtestamine: Randvere küla, maaüksus Kangru“ kehtestatud detailplaneering.
2. Otsus jõustub selle teatavakstegemisest.
3. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest arvates.

(allkirjastatud digitaalselt)

Atso Matsalu
vallavolikogu esimees

**Randvere küla, Kangru maaüksuse
detailplaneeringu kehtetuks
tunnistamine**



Kangru maaüksuse detailplaneeringu põhijoonise vähendatud väljavõte.