

## VIIMSI VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Viimsi

17. august 2021 nr 44

Viimsi Vallavolikogu 09.12.2014 otsusega nr 88 „Metsakasti küla, kinnistu Lepiku (Jäätma tee 12) detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Jäätma tee 4 kinnistu piiride osas

#### **I Asjaolud**

Viimsi Vallavolikogu 09.12.2014 otsusega nr 88 kehtestati Viimsi vald, Metsakasti küla, kinnistu Lepiku (Jäätma tee 12) detailplaneering, millega planeeriti 16 väikeelamu krunti, teedevõrgustik ning määrati hoonestustingimused. Planeeritava ala suurus oli 30 000 m<sup>2</sup>.

Metsakasti küla, Jäätma tee 4 kinnistu omanikud esitasid 29.06.2021 Viimsi Vallavalitsusele taotluse Lepiku detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Jäätma tee 4 kinnistu piiride osas (registreeritud Viimsi valla dokumendiregistris nr 10-10/3536). Omanike soov on muuta kinnistu piire läbi maakorralduslike toimingute. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist on omanikel võimalik maakorralduslike toimingute läbi realiseerida aja jooksul muutunud soove, kuivõrd kehtiv detailplaneering ei vasta omanike eluliste 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.

Jäätma tee 4 kinnistu 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 kinnistu piiride muutmine, et Jäätma tee 4 ja Kaasiku kinnistute vahel olevat piiri oleks võimalik muuta vastavalt naabrite vahelisele kokkuleppele. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist on omanikel võimalik maakorralduslike toimingute läbi realiseerida aja jooksul muutunud soove. Jäätma tee 4 ja Kaasiku kinnistu omanikud on sõlminud 27.05.2021 notariaalse kinnistu piiride muutmise kokkuleppe nr 2418, mille alusel on kinnistusraamatusse kantud vastavad eelmärked.

Arvestades, et kõnealune detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 6,5 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 kinnistu omanike eesmärged on võimalik realiseerida 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 asuva kinnistu 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 6,5 aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringu kehtima jäämise kogu ulatuses. Selleks, et omanikel oleks võimalik alustada maakorralduslike toimingute läbiviimisega, on vajalik ja otstarbekas rohkem kui 6,5 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 6,5 aastat kehtinud detailplaneering ei saa olla aja- ega asjakohane alus maakorralduseks ja piiride kulgemiseks, 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 6,5 aastat ning detailplaneeringu kehtivuse ajal on muutunud elulised vajadused ja isikute soovid detailplaneeringu realiseerimisel. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Jäätma tee 4 kinnistu piiride osas ei mõjuta ega takista detailplaneeringu lahenduse elluviimist kehtima jäävas osas.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on praegusel juhul, arvestades omanike soove, põhjendatud tunnistada detailplaneering osaliselt kehtetuks, kuna ajas muutunud

eesmärke 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 otsuse „Viimsi Vallavolikogu 09.12.2014 otsusega nr 88 „Metsakasti küla, kinnistu Lepiku (Jäätma tee 12) detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise Jäätma tee 4 kinnistu piiride osas“ eelnõu PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Terviseamet kooskõlastas 08.07.2021 eelnõu (registreeritud Viimsi valla dokumendiregistris nr 10-10/3543-1), kuid lisas omapoolsed järgnevad märkused, mis ei välista detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist:

- Arvestada, et välisõhus levivad müratasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) toodud normtasemeid.
- Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“
- Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need ei oleks suunatud teiste elamute poole. Tehnoseadmetest levivad müratasemed peavad elamualadel vastama KeM määruse nr 71 lisas 1 kehtestatud tööstusmüra sihtväärtustele.
- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.
- Arvestada EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ või EVS 938:2019 „Päevavalgus hoonetes. Isolatsiooni arvutamisel kasutatav kuupäev“ ja EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.
- Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.
- Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

Põllumajandus- ja Toiduamet andis 12.07.2021 kirjaga number 10-10/3544-1 teada, et Põllumajandus- ja Toiduametil ei ole kavandatavale tegevusele vastuväiteid.

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 Metsakasti küla, Lepiku 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 lõike 6 ning HMS § 64 lõiked 2 ja 3, § 68 lõike 2 ning § 70 lõike 1:

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Viimsi Vallavolikogu 09.12.2014 otsusega nr 88 „Metsakasti küla, kinnistu Lepiku (Jäätma tee 12) detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud detailplaneering Jäätma tee 4 kinnistu piiride 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