

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

25. august 2020 nr 48

Viimsi Vallavolikogu 08.05.2001 otsusega nr 110 „Detailplaneeringu kehtestamine: maaüksused Veere III- Veere VII“ kehtestatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

I Asjaolud

Viimsi Vallavolikogu 08.05.2001 otsusega nr 110 kehtestati Viimsi vallas, Pärnamäe külas maaüksuste Veere III – Veere VII detailplaneering, millega määrati ehitusõigus 16 väikeelamu krundi ning vajaliku teedevõrgu ning tehnorajatiste, samuti puhkeotstarbeliste alade ehitamiseks. Planeeritava ala suurus oli ca 32 297 m².

Pärnamäe küla, Kesk-Kaare tee 40 kinnistu omanik esitas 20.03.2020 (reg. nr. 10-10/1405) Viimsi Vallavalitsusele Veere III- Veere VII detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise võimalikkuse osas päringu. Põrduja soov on loobuda detailplaneeringu kehtestatud kujul elluviimisest. Maaomaniku eesmärk on muuhulgas suurendada kinnistule lubatavate hoonete arvu kaheni ning krundi täisehituse protsenti 20%. Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist on põrdujal võimalik ehitusseadustikust tulenevate toimingute läbi realiseerida aja jooksul muutunud soove, kuivõrd kehtiv detailplaneering ei vasta maaomaniku eluliste vajadustele ega ole enam aluseks lähiaastate ehitustegevusele.

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.

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

Kesk-Kaare tee 40 maaomanik on teavitanud, et soovib detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida aja jooksul muutunud huve läbi ehitusseadustikus sätestatud

ehituslike toimingute läbiviimise, arvestades vahepealsel perioodil muutunud seadusandlust. Samuti tuleb arvestada asjaoluga, et tänasel päeval ei vasta krundi jaotus kehtestatud detailplaneeringule. Kesk-Kaare 40 ja 40a maaüksused on liidetud üheks katastriüksuseks. Viimsi Vallavolikogu 08.05.2001 otsusega kehtestatud detailplaneeringu kohaselt on maaüksusele võimalik ehitada üks kahekorruline hoone ning katastriüksuse täisehituse protsent võib olla 15%. Planeeringu koostamise korraldaja poole pöörduja soovib lähtuvalt üldplaneeringu teemaplaneeringust „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ krundi hoonestada ühe kahekorrulise üksikelamu ning abihoonega, mille ehitusalune pind moodustaks 20% krundi pindalast.

Kuna detailplaneeringuga kehtestatud ehitusõiguse kohaselt on kogu planeeringualal asuvate elamumaa kruntide täisehituse protsendiks määratud 15% kinnistu pindalast, siis on tõenäoline, et sarnase soovi esitavad ka teiste planeeringute alal asuvate maaüksuste omanikud. Detailplaneeringu kehtivuse korral kus ehitusõigus 15% on realiseeritud, puudub maaüksuste omanikel võimalus teha oma elamule juurdeehitus või ehitada kinnistule vajalik abihoone. Sellest tulenevalt leiab planeeringu koostamise korraldaja, et kehtestatud kujul detailplaneeringu jätkamine ei ole põhjendatud ning kehtetuks tunnistada tuleb Veere III–IV ja V–VII maaüksuste detailplaneering kogu ulatuses, et võimaldada realiseerida üldplaneeringu teemaplaneeringuga lubatud ehitusõigust.

Arvestades, et kõnealune detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 19 aastat tagasi, selle aja jooksul on muutunud kinnistu võõrandamisel ja maaomaniku vahetumisel huvid ja soovid detailplaneeringu realiseerimisel, ühtlasi planeerimis- ja ehitusvaldkonda reguleerivad õigusaktid, on praegusel juhul detailplaneeringu 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 kulutisi ja ebameeldivusi isikutele.

Lähtudes omaniku õigusest oma omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada, ei ole praegusel juhul mõistlik jätta detailplaneeringut omaniku tahte vastaselt kehtima, seda olukorras, kus isik on esitanud tahteavalduse, millest ei nähtu, et maaomanik sooviks lähitulevikus kehtestatud kujul detailplaneeringu realiseerimist jätkata ning puudub avalik huvi detailplaneeringu kehtima jäämise osas. Nagu eespool mainitud, on maaomanikel võimalik teemaplaneeringuga kehtestatud ja muutunud oludele ja vajadustele vastavat ehitusõigust detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida maaomanike jaoks vähemkoormavate menetluste läbi. Samuti ei ilmne kohaliku omavalitsuse ülekaalukat huvi, mis oleks takistuseks detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks ja tingiks rohkem kui 19 aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringu kehtima jäämise. Selleks, et planeeringu alal asuvate maaüksuste maaomanikel oleks võimalik alustada ehituslike ja maakorralduslike toimingite läbiviimisega, on vajalik ning otstarbekas rohkem kui 19 aastat kehtinud detailplaneering 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. Planeeringu koostamise korraldaja poole pöörduja avaldusele tuginedes võib asuda seisukohale, et rohkem kui 19 aastat kehtinud detailplaneering ei saa olla aja- ega asjakohane alus lähiaastate ehitustegevusele, mis arvestaks piirkonna kinnistuomaniku 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 19 aastat ning detailplaneeringu kehtivuse ajal on muutunud elulised vajadused ja isikute soovid detailplaneeringu realiseerimisel.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on põhjendatud detailplaneering kehtetuks tunnistada kuna ajas muutunud eesmärgid ja vajadusi järgiv lahendus on võimalik kehtiva õiguse järgi saavutatav isikuid vähem koormavate menetlustega, mida on võimalik läbi viia pärast detailplaneeringu 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 Vallavolikogu 08. mai 2001 otsusega nr 110 „Detailplaneeringu kehtestamine: maaüksused Veere III- Veere VII“ kehtestatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Päästeamet andis 18.06.2020 kirjaga nr 10-10/3357-2 teada, et vastuväiteid ei ole.

Maanteeamet andis 29.06.2020 kirjaga nr 10-10/3357-3 teada, et detailplaneeringul puudub seos riigiteega ning Maanteeameti kooskõlastus vajalik ei ole.

Terviseamet andis 08.07.2020 kirjaga 10-10/3357-4 seisukoha, millest tulenevalt ei esine takistusi detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks.

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

Eespool toodust tulenevalt leiab Viimsi Vallavolikogu, et Pärnamäe küla, Veere III-IV ja V-VII maaüksuste detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei too kaasa planeeringuala puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende 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 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 kehtetuks Viimsi Vallavolikogu 08. mai 2001 otsusega nr 110 „Detailplaneeringu kehtestamine: maaüksused Veere III- Veere VII“ kehtestatud detailplaneering.
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 teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Taavi Kotka
Vallavolikogu esimees