

# VIIMSI VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Viimsi

26. jaanuar 2021 nr 4

Viimsi Vallavolikogu 08.05.2001 otsusega nr 109 „Detailplaneeringu kehtestamine: Põldmäe talu maad“ kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Suur-Kaare tee 4 kinnistu osas

### **I Asjaolud**

Viimsi Vallavolikogu 08.05.2001 otsusega nr 109 kehtestati Pärnamäe küla, Põldmäe talu maade detailplaneering, millega planeeriti 70 väikeelamu krunti, teedevõrgustik ning määrati hoonestustingimused. Planeeritava ala suurus oli 12 660 m<sup>2</sup>.

Pärnamäe küla, Suur-Kaare tee 4 kinnistu omanik esitas 28.10.2020 Viimsi Vallavalitsusele taotluse Põldmäe talu maade detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Suur-Kaare tee 4 kinnistu osas (Viimsi valla dokumendiregistris nr 10-10/6418), mida täpsustas oma 19.11.2020 saadetud e-kirjaga. Omaniku soov on ehitisealuse pinna suurendamine vastavalt kehtivale üldplaneeringu teemaplaneeringule, kuna kehtiv ehitisealune pind ei vasta omaniku vajadustele. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist on omanikul võimalik ehitusseadustikust tulenevate menetluste läbi realiseerida aja jooksul muutunud soove.

### **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.

Suur-Kaare tee 4 omanik on teavitanud, et soovib detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida aja jooksul muutunud huve läbi ehitusseadustikus sätestatud menetluste läbiviimise, arvestades vahepealsel perioodil muutunud seadusandlust. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise eesmärk on ehitisealuse pinna suurendamine

vastavalt Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“, mille kohaselt on üksikelamukrundi suurim lubatud täisehitusprotsent kinnistu pindalast 20%. Antud kinnistul oleks üldplaneeringu teemaplaneeringukohane võimalik ehitisealune pind ca 305 m<sup>2</sup>.

Arvestades, et kõnealune detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 19 aastat tagasi ning selle aja jooksul on muutunud kinnistu võõrandamisel ja maaomaniku vahetumise tõttu nii maaomaniku 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 kulusi ja ebameeldivusi. Seetõttu tuleb nentida, et kinnistu omaniku eesmärged on võimalik realiseerida läbi kehtivas õiguses sätestatud menetluste abil uut detailplaneeringut koostamata.

Lähtudes omaniku õigusest oma omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada, ei ole praegusel juhul mõistlik jätta detailplaneeringut täies ulatuses 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 täies ulatuses kehtima jäämise osas. Eriti olukorras, kus detailplaneeringu kehtestamise järgselt on volikogu kehtestanud üldplaneeringu teemaplaneeringu, millega määrati ehitamiseks soodsamad tingimused ja mida avalduse esitanud isik soovib realiseerida. Nagu eespool mainitud, on planeeringualal asuva krundi maaomanikul võimalik muutunud oludele ja vajadustele vastavaid soove detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida planeeringualal asuva krundi maaomaniku jaoks vähem koormava menetluse läbi. Samuti ei ilmne kohaliku omavalitsuse ülekaalukat huvi, mis oleks takistuseks detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks ja tingiks rohkem kui 19 aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringu kehtima jäämise kogu ulatuses. Selleks, et maaomanikul oleks võimalik alustada ehituslike toimingute läbiviimisega, on vajalik ja otstarbekas rohkem kui 19 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 pöörduja taotlusele tuginedes võib asuda seisukohale, et rohkem kui 19 aastat kehtinud detailplaneering ei saa olla aja- ega asjakohane alus lähiaastate ehitustegevusele, mis arvestaks 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 huvid detailplaneeringu realiseerimisel. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Suur-Kaare tee 4 kinnistu osas ei mõjuta ega takista detailplaneeringu lahenduse ellu viimist kehtima jäävas osas.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on praegusel juhul, arvestades avaldatud soovi, põhjendatud tunnistada detailplaneering osaliselt kehtetuks, kuna ajas muutunud eesmärged ja vajadusi järgiv lahendus on kehtiva õiguse järgi saavutatav isikut 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**

PlanS § 140 lõike 3 alusel edastati Viimsi Vallavolikogu 08.05.2001 otsusega nr 109 „Detailplaneeringu kehtestamine: Põldmäe talu maad“ kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise Suur-Kaare tee 4 kinnistu osas eelnõu PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Maa-amet andis 09.12.2020 kirjaga number 10-10/7332-1 teada, et Maa-ametil puuduvad piirinaabrina põhimõttelised vastuväited Viimsi Vallavolikogu otsuse eelnõule „Viimsi Vallavolikogu 08.05.2001 otsusega nr 109 „Detailplaneeringu kehtestamine: Põldmäe talu maad“ kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Suur-Kaare tee 4 kinnistu osas.“.

Maanteeamet andis 15.12.2020 kirjaga number 10-10/7333-1 teada, et Maanteeametil vastuväited puuduvad.

Suur-Kaare tee 6-2 kinnistu omaniks andis 16.12.2020 kirjaga number 10-10/7332-4 teada, et ei oma pretensioone planeeritud varjualuse ehituse kohta.

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 Pärnamäe küla, Põldmäe talu maade 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 kogu ulatuses. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine ei riiva kolmandate isikute õigusi ega huvisid.

Lähtudes eespool toodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 ja lõiget 6 ning haldusmenetluse seaduse § 64 lõikeid 2 ja 3, § 68 lõiget 2 ning § 70 lõiget 1:

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Viimsi Vallavolikogu 08.05.2001 otsusega nr 109 „Detailplaneeringu kehtestamine: Põldmäe talu maad“ kehtestatud detailplaneering Suur-Kaare tee 4 kinnistu 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