

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

20. oktoober 2020 nr 60

Viimsi Vallavolikogu 10.02.2004 otsusega nr 24 „Detailplaneeringu kehtestamine: Pärnamäe külas, Soosepa tee, Lageda tee, Vehema tee ja Pärnamäe tee vaheline ala“ kehtestatud detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ehitisealuse pinna osas

I Asjaolud

Viimsi Vallavolikogu 10.02.2004 otsusega nr 24 kehtestati Pärnamäe külas Soosepa tee, Lageda tee, Vehema tee ja Pärnamäe tee vahelise ala detailplaneering, millega planeeriti väikeelamukvartal ning määrati ehitusõigus üksik- ja kaksikelamute ehitamiseks. Hoonete ehitisealuseks pinnaks määrati üksikelamutele 110 m² ja kaksikelamutele 200 m², mis keskmiselt moodustab krundi pindalast üksikelamute puhul 8% ja kaksikelamutel 13%.

Pärnamäe küla, Linnase tee 24 kinnistu omanik esitas 30.08.2019 Viimsi Vallavalitsusele Soosepa tee, Lageda tee, Vehema tee ja Pärnamäe tee vahelise ala detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise taotluse Linnase tee 24 kinnistu osas (reg nr 10-10/3585). Omaniku soov on ehitisealuse pinna suurendamine vastavalt kehtivale üldplaneeringu teemaplaneeringule, kuna kehtiv ehitisealune pind ei vasta omaniku elulistele vajadustele. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist on omanikul võimalik ehitusseadustikust tulenevate toimingute läbi realiseerida aja jooksul muutunud soove.

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.

Linnase tee 24 omanik on teavitanud, et soovib detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida aja jooksul muutunud huve läbi ehitusseadustikus sätestatud ehituslike

toimingute läbiviimise, arvestades vahepeelsel perioodil muutunud seadusandlust. Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise eesmärk on hoone ehitisealuse pinna suurendamine vastavalt üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ (edaspidi üldplaneeringu teemaplaneering), mille kohaselt üksikelamukrundi suurim lubatud täisehituse protsent kinnistu pindalast on 20% ja kaksikelamukrundi suurim lubatud täisehituse protsent kinnistu pindalast on 25%. Antud kinnistul oleks teemaplaneeringu kohaselt võimalik ehitisealune pind ca 250 m².

Kuna kehtiva detailplaneeringuga on kogu planeeringualal asuvatele ehitusõigusega kruntidele määratud täisehitus protsendiks üksikelamukrundil ca 8% kinnistu pindalast ja kaksikelamukrundil ca 13% kinnistu pindalast, siis on tõenäoline, et sarnase soovi esitavad ka teised planeeringu alal asuvate kruntide omanikud. Detailplaneeringu kehtivuse korral, kus ehitusõigus on realiseeritud, puudub kruntide omanikel võimalus teha oma elamule juurdeehitus või ehitada kinnistule vajalik abihoone. Sellest tulenevalt leiab planeeringu koostamise korraldaja, et kehtestatud kujul detailplaneeringu kehtima jäämine ei ole põhjendatud ning kehtetuks tunnistada tuleb Soosepa tee, Lageda tee, Vehema tee ja Pärnamäe tee vahelise ala detailplaneering ehitisealuse pinna osas, et võimaldada realiseerida üldplaneeringu teemaplaneeringuga lubatud ehitusõigust.

Arvestades, et kõnealune detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 16 aastat tagasi, selle aja jooksul on muutunud maaomanike huvid ja soovid detailplaneeringu realiseerimisel, ühtlasi planeerimis- ja ehitusvaldkonda reguleerivad õigusaktid, on praegusel juhul detailplaneeringu osaline 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 kulutusi ja ebameeldivusi isikutele.

Lähtudes omaniku õigusest oma omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada, ei ole praegusel juhul mõistlik jätta detailplaneeringut täies ulatuses kehtima, seda olukorras, kus detailplaneeringu kehtestamise järgselt on volikogu kehtestatud üldplaneeringu, millega määrati ehitamiseks soodsamad tingimused ja mida avalduse esitanud isik soovib realiseerida. Samas puudub ka avalik huvi detailplaneeringu täies ulatuses kehtima jäämise osas. Nagu eespool mainitud, on planeeringualal asuvate kruntide maaomanikel võimalik üldplaneeringu teemaplaneeringuga kehtestatud, muutunud oludele ja vajadustele vastavaid soove detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida planeeringualal asuva krundi maaomaniku jaoks vähem koormava menetluse läbi. Samuti ei ilmne kohaliku omavalitsuse ülekaalukat huvi, mis oleks takistuseks detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks ja tingiks rohkem kui 16 aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringu kehtima jäämise koguulatuses. Selleks, et maaomanikul oleks võimalik alustada ehituslike toimingute läbiviimisega, on vajalik ning otstarbekas rohkem kui 16 aastat kehtinud detailplaneering osaliselt kehtetuks tunnistada.

PlanS § 124 lõige 2 sätestab, et detailplaneering on aluseks lähiaastate ehitustegevusele. Kohtupraktikast tuleneb, et mida rohkem on aega möödas detailplaneeringu kehtestamisest, seda ebatõenäolisem võib olla selle asjakohasus ning soov detailplaneeringut muutmata kujul realiseerida. Planeeringu koostamise korraldaja poole pöörduja taotlusest nähtuvalt võib asuda seisukohale, et rohkem kui 16 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 16 aastat ning detailplaneeringu kehtivuse ajal on muutunud elulised vajadused ja huvid 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 põhjendatud detailplaneering osaliselt kehtetuks tunnistada, kuna ajas muutunud eesmärgid 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

Planeerimisseaduse § 140 lõike 3 alusel edastati Viimsi Vallavolikogu 10.02.2004 otsusega nr 24 „Detailplaneeringu kehtestamine: Pärnamäe külas, Soosepa tee, Lageda tee, Vehema tee ja Pärnamäe tee vaheline ala“ kehtestatud detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Lageda tee 31 katastriüksuse omanik esitas 14.08.2020 arvamuse (10-10/4270-3), milles tõi välja, et kehtivat detailplaneeringut ei tuleks muuta, kuna kehtiv ehitisealune pind on antud piirkonna kinnistutele sobiv. Viimsi vallavolikogu märgib, et pärast 10.02.2004 otsusega nr 24 detailplaneeringu kehtestamist on kehtestatud 13.09.2005 määrusega nr 32 üldplaneeringu teemaplaneering „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“, mille kohaselt üksikelamu krundi täisehituse protsent on kuni 20%. Määrusega nr 32 kehtestatud üldplaneeringu teemaplaneering näitab aja jooksul muutnud ruumilise arengu põhimõtteid, sealhulgas on üldplaneeringu teemaplaneeringus, mis on läbinud avatud menetluse, leitud, et üksikelamu krundi täisehituse protsent võib olla kuni 20%. Seega on hilisem liigilt kõrgemalseisev planeering seadnud üksikelamu krundile ehitustingimused, mis on soodsamad kui varem kehtestatud detailplaneeringus. Arvestades ajas muutunud ruumilise arengu põhimõtteid ja tingimusi ning lähtudes haldusmenetluse põhimõttest, et haldusmenetluse viiakse läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele, on põhjendamatult jätta detailplaneering kehtima kogu ulatuses, millega kitsendatakse põhjendamatult ja ebaproportsionaalselt isikute õigusi. Eeltoodust tulenevalt leiab Vallavolikogu, et arvamuse esitaja seisukoht ei ole põhjendatud ja tuleb jätta eeltoodud põhjendustel arvestamata.

Kesk-Kaare tee 79 katastriüksuse omanik esitas 16.08.2020 kirjaga nr 10-10/4270-1 küsimuse, millega soovis teada, kas detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisel rakendub automaatselt kogu Soosepa tee, Lageda tee, Vehema tee ja Pärnamäe tee vahelise ala detailplaneeringu alale 20% täisehitus õigus ehitusaluse pinna mõistes ning ehituskõrgused jäävad samaks. Kohalikomavalitsus vastas 17.08.2020, et peale osaliselt kehtetuks tunnistamist rakendub 20% täisehitus õigust kinnistu pindalast ning ehituskõrgused jäävad samaks. Vastusele ei järgnenud rohkem küsimusi ega arvamuse avaldamist detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kohta.

Keskkonnaamet andis 07.09.2020 kirjaga number 10-10/4267-1 teada, et ei oma vastuväiteid ega märkuseid otsuse eelnõu osas.

Linnase tee 22 katastriüksuse omanik andis 08.09.2020 kirjaga nr 10-10/4270-4 teada, et tal ei ole vastuväiteid, kui antud tegevus ei riiva tema ja tema perekonna õigusi, ei vähenda elukvaliteeti ja on kooskõlas EV-s kehtivate seaduste ning Viimsi valla määruste, korralduste ja aktidega.

Terviseamet andis 09.09.2020 kirjaga number 10-10/4269-1 teada, et Terviseamet ei pea võimalikuks osaleda detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise protsessis, kuna ei tuvastanud milliseid tervisekaitsenõuete rakendamisi käsitles nimetatud detailplaneering.

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 Soosepa tee, Lageda tee, Vehema tee ja Pärnamäe tee vahelise ala 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 koguulatuses kehtima jäämise. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei riiva kolmandate isikute õigusi ega huviseid.

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 Vallavolikogu 10.02.2004 otsusega nr 24 „Detailplaneeringu kehtestamine: Pärnamäe külas, Soosepa tee, Lageda tee, Vehema tee ja Pärnamäe tee vaheline ala“ kehtestatud detailplaneeringu osas, millega on sätestatud kruntide suurim lubatud ehitisealune pind [detailplaneeringu põhijoonisel olev tabel „Moodustatavate kruntide pindala ja ehitusõigus“ kuues tulp „Max. lubatud ehitusalune pind (m²)“].
2. Otsus jõustub teatavastegemisest.
3. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Urve Palo
Vallavolikogu aseesimees