

# VIIMSI VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Viimsi

15. detsember 2020 nr 67

Viimsi Vallavolikogu 11.06.2002 otsusega nr 120 „Detailplaneeringu kehtestamine: Tammneeme tee 15“ kehtestatud detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Tammneeme tee 15a kinnistu osas

### **I Asjaolud**

Viimsi Vallavolikogu 11.06.2002 otsusega nr 120 kehtestati Viimsi vallas Tammneeme külas Tammneeme tee 15 detailplaneering, mis hõlmab praegusi Tammneeme tee 15 ja Tammneeme tee 15a kinnistuid. Detailplaneeringu eesmärk oli kinnistu jagamine kaheks elamumaaks ja ehitusõiguse seadmine. Planeeritava ala suurus oli 3116 m<sup>2</sup>.

Tammneeme külas Tammneeme tee 15a kinnistu omanik ja kinnistusraamatu kande kohaselt õigustatud isikud (edaspidi huvitatud isikud) esitasid 06.10.2020 Viimsi Vallavalitsusele Tammneeme tee 15 detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise taotluse Tammneeme tee 15a kinnistu osas (reg nr 10-10/5892), põhjendades seda sooviga muuta maakorralduslike toimingutega kinnistu piire. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist on maaomanikul võimalik maakorralduslike toimingute läbi realiseerida aja jooksul muutunud soove, kuivõrd kehtiv detailplaneering ei vasta maaomaniku elulistele vajadustele.

### **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.

Tammneeme tee 15a maaomanik ja huvitatud isikud on teavitanud, et soovivad detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise järgselt realiseerida aja jooksul muutunud huve läbi maakorralduslike toimingute. Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise eesmärk on detailplaneeringuga määratud kinnistu piiride muutmine, et suurendada

Tammneeme tee 15a kinnistu pindala ja likvideerida olukord, kus Tammneeme tee 15a kinnistu piirdeaed ja osaliselt üks abihoonetest asuvad naaberkinnistul Põllumäe (89001:003:1574).

Arvestades, et kõnealune detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 18 aastat tagasi, selle aja jooksul on muutunud kinnistu võõrandamisel 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. Seetõttu tuleb nentida, et kinnistute omanike eesmärged on võimalik realiseerida läbi kehtivas õiguses sätestatud menetluste uut detailplaneeringut koostamata.

Lähtudes omaniku õigustest oma omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada, ei ole praegusel juhul mõistlik jätta detailplaneeringut omaniku tahte vastaselt kehtima, seda olukorras, kus isikud on esitanud tahteavalduse, millest ei nähtu, et maaomanik ja huvitatud isikud sooviks lähitulevikus kehtestatud kujul detailplaneeringu realiseerimist jätkata ning puudub avalik huvi detailplaneeringu kehtima jäämise osas. Nagu eespool mainitud, on maaomaniku ja huvitatud isikute taotletav eesmärk detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise järgselt saavutatav isikute jaoks vähem koormava menetluse läbi. Samuti ei ilmne kohaliku omavalitsuse ülekaalukat huvi, mis oleks takistuseks detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamiseks ja tingiks rohkem kui 18 aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringu kehtima jäämise kogu ulatuses. Selleks, et maaomanikul oleks võimalik alustada maakorralduslike toimingute läbiviimisega, on vajalik ning otstarbekas rohkem kui 18 aastat kehtinud detailplaneering osaliselt 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 pöördujate taotlusele tuginedes võib asuda seisukohale, et rohkem kui 18 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 18 aastat ning detailplaneeringu kehtivuse ajal on muutunud elulised vajadused ja isikute soovid detailplaneeringu realiseerimisel. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Tammneeme tee 15a kinnistu osas ei mõjuta ega takista detailplaneeringu lahenduse ellu viimist kehtima jäävas osas.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on praegusel juhul, arvestades maaomaniku ja huvitatud isikute soove, põhjendatud detailplaneering osaliselt kehtetuks tunnistada, kuna ajas muutunud eesmärged ja vajadusi järgiv lahendus on kehtiva õiguse järgi saavutatav isikuid vähem koormava menetlusega, 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 11.06.2002 otsusega nr 120 „Detailplaneeringu kehtestamine: Tammneeme tee 15“ kehtestatud detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise Tammneeme tee 15a kinnistu osas eelnõu PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Terviseamet andis 05.11.2020 kirjaga number 10-10/6217-1 teada, et Terviseamet ei pea võimalikuks osaleda detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise protsessis, esitamata vastuväiteid detailplaneeringu osalisele kehtetuks tunnistamisele.

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 Tammneeme küla, Tammneeme tee 15 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 kehtima jäämise. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei riiva kolmandate isikute õigusi ega huviseid.

Lähtudes eespool toodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse e 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 11.06.2002 otsusega nr 120 „Detailplaneeringu kehtestamine: Tammneeme tee 15“ kehtestatud detailplaneering Tammneeme tee 15a 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)

Urve Palo  
Vallavolikogu aseesimees