

OTSUS

Viimsi

. 2024 nr [nr]

Viimsi Vallavalitsuse 27.09.2005 korraldusega nr 516 „Detailplaneeringu kehtestamine Püünsi küla, Klaukse talu detailplaneering“ kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Klaukse tee 5 katastriüksuse osas

I. Asjaolud

Viimsi Vallavalitsuse 27.09.2005 korraldusega nr 516 kehtestati Püünsi küla, Klaukse talu detailplaneering (vt detailplaneeringu põhijoonise vähendatud väljavõtte otsuse lisas), millega planeeriti viis elamumaa krunti ja üks transpordimaa krunt ning määrati kruntide hoonestustingimused. Planeeritava ala suurus oli 11 600 m².

Püünsi küla, Klaukse tee 5 katastriüksuse (katastritunnus 89001:003:1265, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 2376 m²) omanik pöördus 29.08.2023 Viimsi Vallavalitsuse poole ettepanekuga tühistada Klaukse tee 5 katastriüksusel asuva abihoone lammutamise nõue ja kanda see hoone ehtisregistrisse kui elamu. Omanik selgitas, et katastriüksusel kehtiva Püünsi küla, Klaukse talu detailplaneeringus on see hoone märgitud ekslikult kõrvalhoonena (vt põhijoonisel krunt nr 3), kuigi tegu on 1928. aastal ehitatud rannakaluri elamuga, mida on siiaaani käsitletud elamuna ja elamuna ka renoveeritud.

Klaukse talu detailplaneeringu kohaselt on elamumaa kruntidele ette nähtud üks elamu ja üks abihoone ehitusaluse pinnaga kokku kuni 250 m². Üksikelamute kõrgus on lubatud olemasolevast maapinnast 8,5 m ja abihoonetel 5 m. Hooned ja nende osad võivad paikneda vastavalt põhijoonisel määratud hoonestusalas. Hoonestusala ei sisalda konsoolsete rõdude, katmata terrasside ja treppide ning katuseräästaste pindasid. Detailplaneeringuga on ette nähtud kruntidel nr 3 (Klaukse tee 5) ja nr 4 (Klaukse tee 3) ehituskeelualas paiknevad abihooned perspektiivis lammutada. Praegu vaatluse all olev krundil nr 3 asuv abihoone paikneb krundile juurdepääsu kõrval. Juurdepääs kruntidele nr 3 ja 4 on planeeritud projekteeritavalt teelt transpordimaa krundil. Projekteeritava tee lõpus asub überpööramisplats. Parkimine on ette nähtud lahendada elamumaa kruntidel. Igale krundile on planeeritud kolm parkimiskohta.

Klaukse tee 5 katastriüksusel paikneva ajaloolise hoone küsimust arutati Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 13.09.2023 koosolekul. Planeerimiskomisjoni seisukoht oli see, et kui omanik ei soovi katastriüksusel kehtivat Klaukse talu detailplaneeringut ellu viia, on omaniku taotluse alusel võimalik nimetatud detailplaneering tunnistada krundi nr 3 ehk Klaukse tee 5 katastriüksuse osas kehtetuks. Komisjoni hinnangul on detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisega krundi nr 3 osas tagatud planeeringulahenduse elluviimine ülejäänud osas, sh säilib planeeritud juurdepääs.

Klaukse tee 5 katastriüksuse omanik esitas Viimsi Vallavalitsusele 03.11.2023 taotluse (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 10-10/5082), mida täpsustas 20.11.2023 esitatud uue taotlusega (reg-nr 10-10/5367) katastriüksusel kehtiva Klaukse talu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Klaukse tee 5 katastriüksuse osas, sest soovib säilitada katastriüksusel paikneva ajaloolise hoone, mis detailplaneeringu kohaselt on ette nähtud lammutada.

II. 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.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist reguleerib *PlanS* § 140, mille lõike 1 punkti 1 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asunud ellu viima, ning sama sätte punkti 2 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Käesoleval juhul soovib *PlanS* § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt Klaukse talu detailplaneeringu elluviimisest Klaukse tee 5 katastriüksuse osas loobuda nimetatud katastriüksuse omanik.

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

Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise eesmärk on säilitada Klaukse tee 5 katastriüksusel paiknev ajalooline hoone, mis detailplaneeringu kohaselt on ette nähtud lammutada, ja kanda see elamuna ehtisregistrisse. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist tuleb edasiste menetluste läbiviimisel järgida planeerimisseadust ning aluseks võtta ehitusseadustik, kehtiv üldplaneering ja üldplaneeringu teemaplaneeringud.

Vastavalt kehtivale Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“, mis on kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32, tuleb edasiste menetluste puhul arvestada, et Viimsi vallas tohib elamumaal olla vaid üks elamu, juhul kui kehtestatud detailplaneeringuga ei ole vastavale elamumaale ette nähtud rohkem elamuid. Sellest tulenevalt ei ole pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist Klaukse tee 5 katastriüksuse osas võimalik nimetatud katastriüksusele rohkem elamuid rajada.

PlanS § 124 lõikes 2 sätestatakse, et detailplaneering on aluseks lähiaastate ehitustegevusele. Kohtupraktikast tuleneb, et mida rohkem aega on detailplaneeringu kehtestamisest möödas, seda ebatõenäolisem on selle asjakohasus ja soov, et detailplaneeringut saaks muutmata kujul realiseerida. Klaukse talu detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 18 aastat tagasi. Klaukse tee 5 katastriüksuse omanikul puudub huvi detailplaneeringu edasise kehtima jäämise ja elluviimise suhtes nimetatud katastriüksuse osas. Haldusmenetluse seaduse (edaspidi *HMS*) § 64 lõike 3 kohaselt tuleb kaalutlusõiguse 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. Klaukse talu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Klaukse tee 5 katastriüksuse osas ei mõjuta ega takista detailplaneeringu lahenduse elluviimist selle kehtima jäävas osas. Tagatud on planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist. Samuti ei mõjuta Klaukse talu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Klaukse tee 5 katastriüksuse osas naaberkinnisasjade omanikke, sest väljakujunenud elumupiirkonnas säilib Klaukse tee 5 katastriüksusel elumumaa sihtotstarve ning detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt ei ole plaanitud katastriüksuse sihtotstarbe muutmist. Ühtlasi säilib piirkonnas väljakujunenud hoonestusstruktuur.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates on praegusel juhul, arvestades avaldatud soovi, põhjendatud tunnistada Klaukse talu detailplaneering Klaukse tee 5 katastriüksuse osas kehtetuks, riivamata sealjuures kolmandate isikute huvisid ja üldist avalikku huvi.

III. Haldusakti eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse andmine

PlanS § 140 lõike 3 alusel esitati 22.04.2024 otsuse eelnõu „Viimsi Vallavalitsuse 27.09.2005 korraldusega nr 516 „Detailplaneeringu kehtestamine Püüsi küla, Klaukse talu detailplaneering“ kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Klaukse tee 5 katastriüksuse osas“ PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Kooskõlastajana kaasatud asutused arvasid, et

Kaasatud isikud arvasid, et

PlanS § 140 lõikes 4 sätestatakse, et kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu 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 Klaukse talu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Klaukse tee 5 katastriüksuse osas 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 Klaukse tee 5 katastriüksuse osas. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Klaukse tee 5 katastriüksuse osas ei riiva kolmandate isikute õigusi ega huvisid.

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 ja § 70 lõike 1,

Viimsi Vallavolikogu
OTSUSTAB:

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Viimsi Vallavalitsuse 27.09.2005 korraldusega nr 516 „Detailplaneeringu kehtestamine Püüsi küla, Klaukse talu detailplaneering“ kehtestatud detailplaneering Klaukse tee 5 katastriüksuse osas.

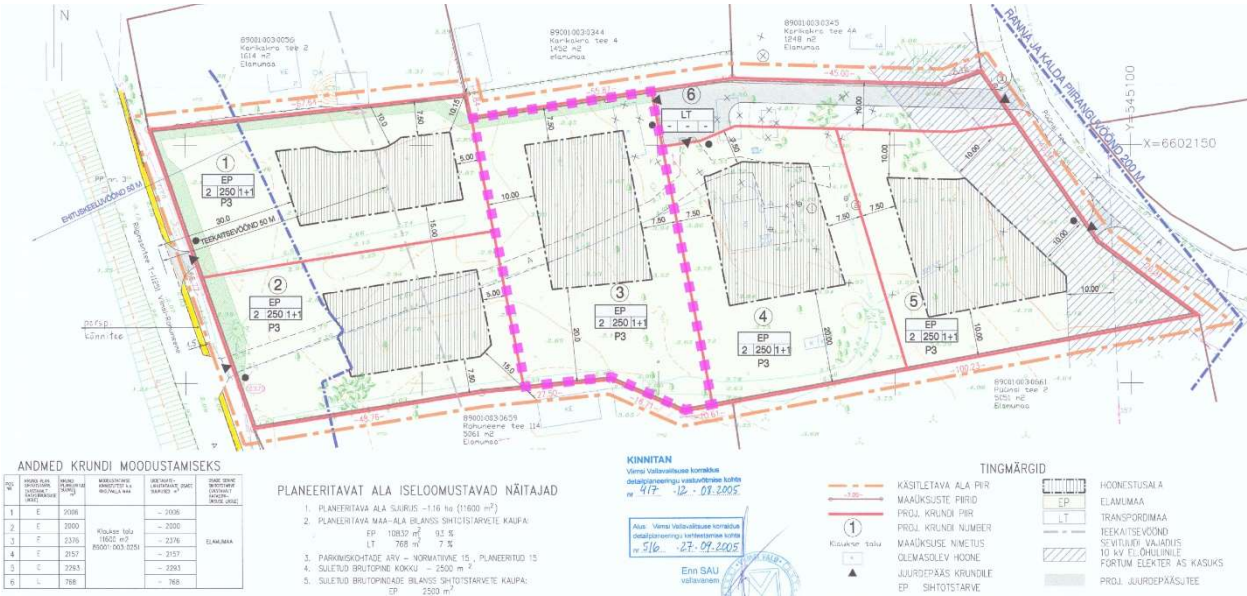
2. Otsus jõustub selle teatavastegemisest.

3. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul otsuse teatavastegemisest arvates.

(allkirjastatud digitaalselt)

Atso Matsalu
vallavolikogu esimees

Püünsi küla, Klaukse talu
detailplaneeringu põhijoonis



Klaukse talu detailplaneeringu põhijoonise vähendatud väljavõte. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistatav osa (Klaukse tee 5 katastriüksuse krunt) on tähistatud roosa punktiiriga.