

# VIIMSI VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Viimsi vald

20. jaanuar 2021 nr 31

Detailplaneeringu koostamise menetluse lõpetamine

### I Asjaolud ja senine menetlus

Sääre tee 22 kinnistu kaasomanik Valdur Kahro (edaspidi huvitatud isik) esitas 07.05.2020 taotluse kinnistul Sääre tee 22 (katastritunnus 89001:003:1857), katastriüksusel Sääre rand (katastritunnus 89001:001:1701) ja osaliselt mereala detailplaneeringu koostamise algatamiseks.

Viimsi Vallavalitsuse 11.11.2020 korraldusega nr 690 „Rohuneeme küla, kinnistu sääre tee 22, katastriüksuse Sääre rand ja mereala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ (edaspidi korraldus nr 690) algatati detailplaneeringu koostamise menetlus.

23.11.2020 teatega nr 10-10/6936 teavitas Viimsi vallavalitsus (edaspidi vallavalitsus) detailplaneeringu algatamisest kaasatud isikuid ja asutusi.

01.12.2020 registreeriti Viimsi valla dokumendihaldussüsteemis Sääre tee 22 kaasomaniku Kristeli Kahro taotlus detailplaneeringu koostamise lõpetamiseks (edaspidi taotlus või taotlused, kui kajastatakse taotlusi koos).

Tulenevalt haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 40 lg 1 edastas vallavalitsus 02.12.2020 kirjaga nr 10-10/7175 detailplaneeringu koostamise lõpetamise taotluse detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule arvamuse ärakuulamiseks.

04.12.2020 esitas detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik arvamuse detailplaneeringu koostamise lõpetamise taotlusele.

08.12.2020 registreeriti Viimsi valla dokumendihaldussüsteemis Maa-ameti 04.12.2020 kiri nr 6-3/20/17242-2, milles Maa-amet selgitas, et Maa-ameti käsutuses oleva katastriüksuse plaani kohaselt ulatub Sääre tee 22 katastriüksuse piir Muuga lahe kaldajooneni ning Maa-amet katastripidajana kustutas ametiülesande korras ekslikult kaldakinnisasjade ette moodustatud katastriüksuse tunnusega 89001:001:1701. Samuti teavitas Maa-amet, et katastripidaja on lähiajal algatamas antud piirkonnas kaldakinnisasjade piiride korrastamise menetlust, millesse kaasatakse kindlasti ka maaomanikud. Ühtlasi märkis Maa-amet, et kohalikul omavalitsusel tuleb viia detailplaneeringu algatamise korraldus vastavusse tegeliku olukorraga ning anda välja uus otsus õige informatsiooni ja eesmärgiga. Maa-ameti hinnangul on otstarbekas esmajärjekorras korrastada kaldakinnisasjade piirid ning seejärel hakata koostama detailplaneeringu lahendust.

14.12.2020 registreeriti Viimsi valla dokumendihaldussüsteemis Kivineeme tee 20 kinnistu omaniku taotlused: 1) võtta tagasi tahteavaldus korralduse nr 690 aluseks oleva protsessi rakendamiseks; 2) tunnistada kehtetuks korraldus nr 690; 3) otsustada õigusvastaselt ehitatud ja korralduses nr 690 viidatud kahe rajatud muuli lammutamine. (edaspidi taotlused, kui kajastatakse taotlusi koos).

HMS § 40 lg 1 tulenevalt andis vallavalitsus 17.12.2020 kirjaga nr 10-10/7175-2 detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule võimaluse esitada oma arvamus detailplaneeringu koostamise lõpetamise kohta.

28.12.2020 esitas huvitatud isik oma arvamuse.

28.12.2020 registreeriti Viimsi valla dokumendihaldussüsteemis Kõrtsi kinnistu omaniku taotlus algatatud detailplaneeringu tühistamiseks (edaspidi taotlused, kui kajastatakse taotlusi koos).

05.01.2021 toimus huvitatud isiku ja Kristeli Kahro ärakuulamine, mille käigus avaldasid pooled oma seisukohad ning palusid lisa-aega täiendavate seisukohtade esitamiseks.

08.01.2021 esitas Kristeli Kahro lepinguline esindaja taotluse ärakuulamise käigus määratud täiendavate seisukohtade esitamise tähtaja pikendamiseks.

12.01.2021 pikendas vallavalitsus täiendavate seisukohtade esitamise tähtaega ja määras uueks tähtajaks 18.01.2021.

18.01.2021 esitas Kristeli Kahro volitatud esindaja täiendava seisukoha 30.11.2020 taotlusele.

## **II Taotluste esitajate seisukohad**

*Sääre tee 22 kaasomanik K.K.*

Taotleja ei soovi Sääre tee 22 kinnisasja suhtes detailplaneeringu menetlust jätkata ning palub planeerimiseseaduse (edaspidi PlanS) § 129 lg 1 p 2 alusel Sääre tee 22 osas kõnealune detailplaneeringu koostamine lõpetada.

Kuivõrd nimetatud detailplaneeringu alasse on soovitud kaasata ka teisi kinnisasju, tuleb detailplaneeringu menetlus lõpetada tervikuna kogu planeeritava ala suhtes, arvestades seejuures laialdast vastuseisu muuhulgas Sääre rand kinnistu ja mereala planeeringu läbiviimise osas.

Detailplaneeringu jätkamine Sääre tee 22 kinnisasja osas on võimatu, sest kinnistu kaasomanik ei soovi enda omandis oleva kinnisasja suhtes Detailplaneeringu koostamist.

Viimsi vallavalitsusel ei ole õiguslikku alust ilma omaniku tahteta olukorras, kus omanik on sõnaselgelt taotlenud detailplaneeringu koostamise lõpetamist, detailplaneeringut isiku kinnisasja osas koostada ega kehtestada.

Planeerimistegevuse korraldajal puudub õigus eelistada ühte kinnistu omanikku teisele kuivõrd selleks puudub mistahes õigusnorm.

Antud juhul ei ole vaidlust selles, et kavandatava detailplaneeringuga soovitakse muuta ka kinnisasja koosseisu viisil, mis suurendaks ühe kaasomaniku kinnistut. Seega tänasel päeval,

kui ei ole lahendatud küsimus kaasomandi võimalikust lõpetamisest, ei saa asuda seisukohale, et K. K.-l puudub huvi detailplaneeringu edasise saatuse osas.

Samuti ei ole vähetähtis asjaolu, mida on esitanud Maa-amet oma 04.12.2020.a kirjas. Nimelt on Maa-amet seisukohal, et kuivõrd reformimata maad Sääre rannas ei ole, on ilmne, et algatatud detailplaneeringu elluviimine soovitud eesmärgil ei ole võimalik. Sellest tulenevalt on Maa-amet seisukohal, et kohalikul omavalitsusel tuleb viia detailplaneeringu algatamise korraldus vastavasse tegeliku olukorraga ning anda välja uus otsus õige informatsiooni ja eesmärgiga. Maa-ameti hinnangul on mõistlik esmajärjekorras korrastada kaldakinnisasjade piirid ning seejärel alles hakata koostama detailplaneeringu lahendust.

#### *Kivineeme tee 20 omanik*

Detailplaneeringut saab algatada eelkõige maaomanik või muu selline huvitatud isik. Sääre rand katastriüksuse huve saab esindada üksnes vald või riik. Eelnevat avaldades on allakirjutanule ebaselge katastriüksuse Sääre rand seisund ja kuuluvus, tuginedes avalikkuses käsitletud infokildudele, mistõttu võib faktiliste asjaolude täpsustumisel muutuda ka ülaltoodud taotlus.

Detailplaneeringut ei saa kehtestada taotleja poolt õigusvastaselt rajatud ehitise seadustamiseks.

#### *Kõrtsi kinnistu omanik*

Detailplaneeringu algatamine toimub oma ülesehituselt ja pealkirja järgi mh katastriüksuse Sääre rand (katastritunnus 89001:001:1701) osas, millist korralduse kohaselt peetakse reformimata riigimaaks. Katastriüksust Sääre rand pole olemas, mis tõttu algatati detailplaneering katastriüksuse osas, mida pole olemas.

Lisaks selle, et katastriüksust Sääre rand pole olemas, ei ole ka Kõrtsi kinnistu merepoolses küljes reformimata riigimaad.

Kõrtsi kinnistu omanik palub algatatud planeerimismenetlus lõpetada ja Viimsi Vallavalitsuse 11.11.2020 korraldus nr 690 tühistada.

### **III Huvitatud isiku seisukohad**

Hetkel puudub põhjus menetluse lõpetamiseks, detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega alles hakatakse planeeringut koostama, sh määratakse menetlusosaliste ring. Algatamisega ei otsustata isikute õiguste ja kohustuste üle, järelikult ei rikuta sellega ka taotluse esitaja õigusi.

Huvitatud isikule kuulub Viimsi vallas Sääre tee 22 asuvast kinnistust 2204/3204 suurune mõtteline osa. Taotluse esitajale kuulub nimetatud kinnistust 1000/3204 suurune mõtteline osa. Kaasomanike vahel 18.10.2016 sõlmitud kaasomandi kasutamise korra kokkuleppe kohaselt on huvitatud isik ja Sääre tee 22 kaasomanik K.K. leppinud kokku neile kuuluvate mõtteliste osade piirides ehk sõlminud kaasomandi kasutuskorra kokkuleppe. Kasutuskorra kokkuleppe kohaselt on mõlema kaasomaniku osad nende ainuvalduses ja ainukasutuses.

Asjaõigusseaduse (edaspidi AÕS) § 72 lg 1 ja 3 kohaselt kasutavad ja valdavad kaasomanikud ühist asja kokkuleppel ning igal kaasomanikul on õigus kasutada ühist asja niivõrd, kui see ei

takista teiste kaasomanike kaaskasutust. Huvitatud isiku poolt algatatud detailplaneeringus planeeritud randumiskoht asub kaasomandi kasutuskorra kokkuleppe järgselt huvitatud isiku mõttelisel osal. Seega ei takista detailplaneeringu menetlus taotluse esitajale kuuluva, vastavalt kasutuskorra kokkuleppele jaotatud, kinnistu mõttelise osa kasutamist. Vastupidist ei väida ka taotluse esitaja taotluses.

Samuti on otsus, millega detailplaneering algatatakse, menetlustoiming (mitte lõplik haldusakt). Tegemist on protseduurilise sammuga, mis märgib seda, et planeeringu koostamisele tuleb asuda. Algamisega ei otsustata isikute õiguste ja kohustuste üle, samuti ei kaasne isikule, kelle taotluse alusel menetlus algatatakse, õiguspärast ootust planeeringu kehtestamiseks. Seega ei toimu planeeringu algatamisega lõpliku otsuse tegemine menetluse esemeks oleva küsimuse kohta.

Huvitatud isik leiab, et 17.12.2020 kiri, mille kohaselt on Viimsi Vallavalitsus ette valmistamas detailplaneeringu koostamise lõpetamise korraldust, on ennatlik.

Vastavalt AÕS-le, ei ole Kristeli Kahro õigused kaalukamad võrreldes Valdur Kahro õigustega. Kaasomanikel on võrdsed õigused oma omandi teostamise ja käsutamise suhtes, sealjuures on antud juhul kasutuskorra kokkuleppe kohaselt Valdur Kahro osa tema ainuvalduses ja ainukasutuses. Samuti ei tähenda taotluse esitamine iseenesest seda, et detailplaneeringu koostamise lõpetamine on põhjendatud.

#### **IV Haldusakti põhjendused**

PlanS § 129 lg 1 p 2 sätestab, et detailplaneeringu koostamise võib lõpetada, kui kinnisasja omanik esitab taotluse detailplaneeringu koostamise lõpetamiseks. Praegusel juhul on detailplaneeringu koostamise menetlemise taotluse esitanud planeeringualale jääva Sääre tee 22 kinnistu kaasomanik, kellel kuulub 1000/3204 kaasomandist.

PlanS seletuskirja kohaselt ei kohusta säte detailplaneeringu koostamise korraldajat ka sätestatud juhtudel menetlust lõpetama, vaid annab selleks võimaluse. Menetluse lõpetamiseks tuleb anda haldusakt, mille andmisel tuleb lähtuda kõigist haldusaktile kohalduvatest nõuetest, arvestades, et tegemist on isikule koormava haldusaktiga. Seega tuleb analüüsida menetluse lõpetamise mõju puudutatud isikute õigustele.

Nõustuda tuleb huvitatud isiku seisukohaga, et detailplaneeringu algatamisega ei otsustata isikute õiguste ja kohustuste üle järelkult ei rikuta sellega Kristeli Kahro õigusi. Huvitatud isiku seisukohta toetab ka väljakujunenud kohtupraktika. Nimelt on Riigikohus lahendis nr 3-3-1-44-05 leidnud, et planeerimismenetlus koosneb erinevatest etappidest: planeeringu algatamine, planeeringu koostamine, planeeringu vastuvõtmine, planeeringu avalik väljapanek ja planeeringu kehtestamine. Kohtute arvates on antud juhul tegemist planeeringu algatamisega ja see on alles esimene staadium planeerimismenetlusest, milles ei muudeta ega lõpetata veel õigussuhteid ega otsustata, kas ja milline planeering kehtestatakse.

Praegusel juhul ei ole vaidlust, et Kristeli Kahro ja huvitatud isik on planeeringualal asuva Sääre tee 22 kinnistu kaasomanikud. Eesti Vabariigi põhiseaduse § 32 sätestab, et igäihe omand on puutumatu ja võrdselt kaitstud ning igäihel on õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Antud juhul on kujunenud situatsioon, kus kinnisasja kaasomanike nägemus kinnistu edasisest käsutamisest ehk kinnisomandi planeerimisest ja selleks vajalike nõusolekute

andmisest on olemuslikult erinevad. Õigusalasest kirjanduses („Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku esimesel eluaastal tõusnud küsimusi“, Sandra Mikli, Ago Pelisaar, Juridica III/2006) on avaldatud, et planeerimis- ja ehitusõiguse ülevaatamisel oli oluline järgida, et isikute õigused ja kohustused peavad olema tasakaalus. Samuti, et sätestatavad normid peavad olema osa avalik-õiguslikust (planeerimis- ja) ehitusõigusest – see tähendab, et välja jäetakse eelkõige omanike vahelisi või valdkonnas tegutsevate isikute (nt kaasomanikud, ehitusalal tegutsevad ettevõtjad) suhteid reguleerivad normid. Avalikul võimul ei ole kohustust otsida naabrite vahel kompromissi ehitamiseks või maa kasutamiseks, kui selline kohustus ei tulene otseselt õigusaktist. Haldusorgan peab pooled ära kuulama ning nende arvamuste põhjal tegema põhjendatud otsuse.

Huvitatud isik on viidanud AÕS § 72 lg 1 ja 3, mille kohaselt kaasomanikud valdavad ja kasutavad ühist asja kokkuleppel ning kaasomanikul on õigus ühist asja kasutada niivõrd, kui see ei takista teiste kaasomanike kaaskasutust. Arvestades asjaolu, et vallavalitsusele esitatud seisukohtadest nähtuvalt on kaasomanikud ühise asja planeerimises kardinaalselt vastandlikel seisukohtadel, siis ei ole eluliselt usutav, et kaasomanikud suudaksid planeeringu koostamise jätkumisel jõuda ühisele nägemusele ühise asja tulevikus käsutamises ja kasutamises. Kuna haldusorganil puudub äratundmine, et kaasomanikud tulevikus loobuksid oma senistest positsioonidest, siis ei ole võimalik ilma kõigi kinnisasja omanike nõusoleku olemasolu detailplaneeringut ka kaasomaniku vastuseisu tõttu kehtestada. Sellest tulenevalt on põhjendatud 11.11.2020 korraldusega nr 690 algatatud detailplaneeringu koostamise menetlus lõpetada, sest ühe kaasomaniku nõusoleku puudumisel ei ole võimalik detailplaneeringut kehtestada. Ühtlasi on mõistlik detailplaneeringu koostamise menetlus lõpetada, kuna menetluse jätkumisega kaasnevad põhjendamatud ja mitte vajalikud kulutused (nt planeeringu koostamise kulud), mida on võimalik ära hoida. Ebamõistlik oleks teha kulutusi detailplaneeringu lahenduse koostamiseks, teades, et esineb takistus, mis ei võimalda detailplaneeringut kehtestada.

Vallavalitsus märgib, et kaasomanike omandiõigus on võrdselt kaitstav, sõltumata omandiosa suuruselt ning ühe kaasomaniku õigused ei saa olla kaalukamad võrreldes teise kaasomaniku omandiõigusega. Sellest tulenevalt on PlanS § 129 lg 1 p 2 rakendamisel oluline omaniku selgelt väljendatud tahteavaldus taotleda detailplaneeringu koostamise lõpetamist. Praegusel juhul on taotluse esitanud kaasomanik selgelt ja üheselt arusaadavalt väljendanud taotluses oma tahet lõpetada detailplaneeringu koostamise menetlus ning taotluse esitanud kaasomanik on jäänud oma tahteavalduse juurde ka haldusorganis toimunud ärakuulamise käigus. Arvestades eeltoodut leiab vallavalitsus, et kaasomanik Kristeli Kahro eesmärk on säilitada Sääre tee 22 kinnistul praegune olukord, mille tulemusel ei ole kaasomanik huvitatud uue ruumilise lahenduse koostamisest ning Kristeli Kahro ei ole valmis andma uue lahenduse kehtestamiseks omaniku nõusolekut isegi kui seaduse kohane planeerimismenetlus läbitakse. Eeltoodust tulenevalt ei ole õiguslikult võimalik kinnisasjaomaniku tahtevastast detailplaneeringu kehtestamine ja detailplaneeringu koostamise jätkamine oleks vastuolus omandiõiguse põhimõtete ja hea halduse tava ja haldusmenetluse eesmärgipärasuse printsiibiga, mille kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele.

Tulenevalt asjaolust, et 11.11.2020 korraldusega nr 690 algatatud detailplaneeringu koostamise menetlus lõpetatakse saabub ka Kivineeme tee 20 ja Kõrtsi kinnistute omanike soovitud tagajärg, ei ole eraldi vajalik peatada Kivineeme tee 20 ja Kõrtsi kinnistute omanike

seisukohtadel ja motiividel, sest nendest sõltumata esineb PlanS § 129 lg 1 p 2 alus detailplaneeringu koostamise menetluse lõpetamiseks.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse haldusmenetluse seaduse § 4 lõikest 2, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, planeerimisseaduse § 129 lõike 1 punktist 2 ja lõikest 2:

1. Lõpetada Viimsi Vallavalitsuse 11.11.2020 korraldusega nr 690 algatatud Rohuneeme küla kinnistu Sääre tee 22, katastriüksuse Sääre rand ja mereala detailplaneeringu koostamine.
2. Viimsi Vallavalitsuse keskkonna- ja planeerimisosakonnal avaldada korraldus ajalehtedes, mille Viimsi vald on määranud ametlike teadete avaldamise kohaks, Ametlikes Teadaannetes ja valla kodulehel.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
4. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Illar Lemetti  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Helen Rives  
vallasekretär