

LUUNJA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Luunja pp.kk. 2022 nr xx

**Luunja Vallavolikogu 23.03.2006 otsusega nr 3-6.1 „Veibri külas Kase (Kase, Lehise, Vahtra) maaüksuse detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Kesakanni tee 77 kinnistu osas**

Asjaolud

Luunja Vallavolikogu 23.03.2006 otsusega nr 3-6.1 kehtestati Veibri külas Kase (Kase, Lehise, Vahtra) maaüksuse detailplaneering, mis nägi ette planeeringuala jagamise ühepere- ja korterelamu kruntideks, kokku 20 elamukrundiks.

Veibri külas Kesakanni tee 77 kinnistu omaniku seaduslik esindaja esitas Luunja Vallavalitsusele taotluse Kesakanni tee 77 osas detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks, et taotleda olemasolevale üksikelamule ehitus- või kasutusluba. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist on omanikul võimalik, vastavalt ehitusseadustikule (edaspidi EhS) ja ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadusele (edaspidi EhSRS), asuda ehitus- või kasutusloa taotlemiseks vajalikke toiminguid tegema.

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.

Veibri külas Kase (Kase, Lehise, Vahtra) maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise eesmärk Kesakanni tee 77 kinnistu osas on ehitisealuse pinna suurendamine, kuna kehtivas detailplaneeringus määratud suurim ehitusalune pind on käesolevaks ajaks realiseeritud ja ületatud. Kesakanni tee 77 kinnistul olemasoleva hoone ehitisealune pind (ligikaudu 400 m²) ületab kehtiva detailplaneeringu järgse suurima lubatud ehitusaluse pinna (250 m²), mistõttu ei vasta kinnistul faktiliselt olev ehitis kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse näitajatele ning seetõttu ei ole Kesakanni tee 77 kinnistu omanikul võimalik kehtiva detailplaneeringu olemasolul ehitus- või kasutusluba taotleda (EhS § 55 punkt 3), kuna ehitisealune pind ei vasta kehtivale detailplaneeringule. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist kehtib Kesakanni tee 77 kinnistul Luunja valla üldplaneering, mis võimaldaks kinnistule ehitus- või kasutusluba taotleda.

Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt on kinnistu omanikul võimalik taotleda ehitus- või kasutusluba. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt ehitus- või kasutusloa taotlemist toetab EhSRS § 29 lõige 1 mille kohaselt pärast 2003. aasta 1. jaanuari ning enne vastava seaduse jõustumist ehitatud ehitisele võib anda ehitus- või kasutusloa või lugeda ehitamine või ehitise kasutamine teavitatuks, lähtudes ehitusseadustikus sätestatust ja arvestades käesolevast paragrahvist tulenevaid erisusi. Kesakanni tee 77 omaniku selgituste kohaselt toimus elamu ehitamine 2011-2012 aastal, mis jääb perioodi 01.01.2003 – 30.06.2015. Seega saab Kesakanni tee 77 ehitisele avalik-õiguslike lubade andmisel kohaldada EhSRS § 29 lõiget 1.

Arvestades, et kõnealune detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 16 aastat tagasi ning selle aja jooksul on muutunud 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 kulutusi ja ebameeldivusi. Seetõttu tuleb nentida, et kinnistu omaniku eesmärke on võimalik realiseerida läbi kehtivas õiguses sätestatud menetluste, 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 ning puudub avalik huvi detailplaneeringu täies ulatuses kehtima jäämise osas. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine ei mõjuta ega takista detailplaneeringu lahenduse ellu viimist kehtima jäävas osas. Nagu eespool mainitud on planeeringualal asuva krundi omanikul võimalik asuda vajalikke õigusaktides sätestatud toiminguid tegema detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt omaniku jaoks vähem koormava menetluse läbi. Samuti ei ilmne kohaliku omavalitsuse ülekaalukat huvi, mis oleks takistuseks detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks ja tingiks rohkem kui 16 aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringu kehtima jäämise kogu ulatuses. Selleks, et maaomanikul oleks võimalik alustada ehitus- või kasutusloa menetlusega, on vajalik ja otstarbekas rohkem kui 16 aastat kehtinud detailplaneering tunnistada osaliselt kehtetuks.

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. 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. Siinjuures tulebki arvestada, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud rohkem kui 16 aastat ning detailplaneeringu kehtivuse ajal on muutunud elulised vajadused ja huvid. Ühtlasi tuleb asjaolude kaalumisel lähtuda muutunud õigusruumist ja 01.07.2015 aastal jõustunud EhSRS sätestatud regulatsioonist.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on praegusel juhul põhjendatud tunnistada detailplaneering osaliselt kehtetuks, kuna ajas muutunud eesmärke 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. Lisaks on üldise avaliku huvi ning naabrusõiguste realiseerimiseks võimalik arvamusi avaldada nii käesoleva otsuse menetluses kui ka hilisemalt ehitus- või kasutusloa taotlus menetluses.

Haldusakti eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine

PlanS § 140 lõike 3 alusel edastati otsuse „Luunja Vallavolikogu 23.03.2006 otsusega nr 3-6.1 „Veibri külas Kase (Kase, Lehise, Vahtra) maaüksuse detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Kesakanni tee 77 kinnistu osas“ eelnõu PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Laekunud kooskõlastused ja arvamused …

Järeldused …

Lähtudes eespool toodust ja võttes aluseks KOKS § 22 lõike 1 punkti 33, PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 ja lõike 6, HMS § 64 lõiked 2 ja 3, § 68 lõike 2 ning § 70 lõike 1:

o t s u s t a b:

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Luunja Vallavolikogu 23.03.2006 otsusega nr 3-6.1 „Veibri külas Kase (Kase, Lehise, Vahtra) maaüksuse detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud detailplaneering Kesakanni tee 77 kinnistu osas
2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
3. Otsuse peale võib esitada Luunja Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul teatavakstegemisest või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Kaire Vahejõe

vallavolikogu esimees