



EMMASTE
VALD

EMMASTE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Emmastes

26. mail 2017 nr 185

Detailplaneeringu koostamise lõpetamine

I Faktilised asjaolud ja menetluse käik

1. Emmaste Vallavalitsuse (edaspidi vald) **05.02.2013** korraldusega nr 38 "Detailplaneeringu algatamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine" algatati detailplaneeringu koostamine ja 07.08.2013 korraldusega nr 209 "Emmaste Vallavalitsuse 05.02.2013 korralduse nr 38 "Detailplaneeringu algatamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine" muutmine" muudeti lähteseisukohti (suurendati planeeringu mahtu majutushoonete osas)

Reheselja külas asuval Pähkla kinnistul, katastrikoodiga 17501:003:0143. Sellega andis planeeringu menetleja hinnangu eelnenud planeerimismenetluse käigule ja tulemustele ning fikseeris planeeringu eesmärgid ja lähteseisukohad sellistena nagu nad olid kindlaks määratud planeeringu projektis. Pärast detailplaneeringu vastuvõtmist tuvastati asjaolu, et Pähkla kinnistu ning selle naaberkinnistute Simuna ja Konsu, mis kõik on moodustatud plaani- ja kaardimaterjali alusel, piirid on osaliselt kattuvad. Simuna ja Konsu piiride kulgemise osas on saavutatud kokkulepe.

2. Vald viis aastatel **2013-2015** läbi piiride kindlaksmääramise menetluse toiminguid maakorraldusseaduse § 15 alusel (korraldas pooltevahelisi kokkusaamisi, viis läbi paikvaatluse, tegi piiri kindlaksmääramise ettepaneku jmt), kuid pooltevahelisele kokkuleppele piiri kulgemise osas ei jõutud. Oluline oli siis ja on tänaseni asjaolu, et üks piirimärk looduses on kadunud. **22.09.2015** otsustas vald korraldusega nr 114 „Kinnisasja piiride kindlaksmääramise lõpetamine“ piiride kindlaksmääramise menetluse lõpetada ja jättis maakorraldustoimingu „Kinnisasja piiride kindlaksmääramine“ Reheselja külas asuvate Pähkla katastriüksuse 17501:003:0143, Konsu katastriüksuse 17501:003:1280 ja Simuna katastriüksuse 17501:003:0891 vahel sooritamata. Simuna ja Konsu piiride kulgemise osas on saavutatud kokkulepe.

3. Vald peatas **08.05.2014** korraldusega nr 106 detailplaneeringu menetluse kuni 29.07.2014 või kinnistuomanike vahelise piirikokkuleppe saavutamiseni. Vald tunnistas **28.08.2014** korraldusega nr

163 kehtetuks valla 23.10.2013 korralduse nr 317 detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku korraldamise kohta. Korralduses oli tingimus, et kui pooled (**edaspidi käsitletakse pooltena eelkõige Pähkla ja Konsu kinnistute omanikke, kelle vahel on piirivaidlus**) jõuavad mõistliku aja jooksul kokkuleppele, on võimalik planeeringuprotsessiga edasi minna.

4. OÜ Pähklikoore esitas kohtusse kaebuse valla 28.08.2014 korralduse nr 163 tühistamiseks. **16.07.2015** Tallinna Ringkonnakohtu kohtumäärusega nr 3-14-52230 jäeti kaebus valla 28.08.2014 korralduse nr 163 tühistamiseks rahuldamata ja Tallinna Halduskohtu 30.10.2014 määrus haldusajal nr 3-14-52230 muutmata.

5. Pärast Ringkonnakohtu kohtumääruse jõustumist tegi vald (**24.09.2015** kiri nr 18.3-11/409-383) Pähklikoore OÜ' le ettepaneku taastada looduses Pähkla ja Konsu kinnistute vaheline kadunud piirimärk ja palus esitada dokumendi, mis tõendaks kadunud piirimärgi taastamist. Ilma selleta ei ole võimalik uuendada piiride kindlaksmääramise menetlust, mis on otseselt seotud planeeringumenetlusega. Samuti palus vald soovituslikult dokumenti, mis tõendaks poolte kokkulepet katastrimõõdistamiseks vajalike toimingute teostamiseks. Vald ootas antud asjas tagasisidet hiljemalt **24.10.2015**. Tähtjaks ei esitatud vallale ühtegi dokumenti, mis tõendaks looduses kadunud piirimärgi taastamist ega pooltevahelist kokkulepet katastrimõõdistamiseks vajalike toimingute teostamiseks. Vald oli siiski valmis tähtaega vajadusel ennistama ning ootas poolte ettepanekuid.

6. Kuna vallale ei olnud teada antud, et Konsu ja Pähkla kinnistute vahelises piirivaidluses on saavutatud naaberkinnisasjade omanike vaheline kokkulepe, siis ei olnud võimalik planeeringuprotsessiga järgmisesse staadiumisse - planeeringu vastuvõtmisesse - edasi minna. Seetõttu andis vald Pähklikoore OÜ' le **20.10.2016** kirjaga nr 7-1.3/461 **veelkord võimaluse planeeringumenetluse jätkamiseks kõrvaldada planeeringus esinevad puudused (eskätt piirivaidluse lahendamine)** ja andis järgmised ettepanekud ja selgitused;

6.1. Andis tähtaja 4 (neli) kuud Pähkla ja Konsu kinnistute vahelise piirivaidluse lahendamiseks ja planeeringumenetluse jätkamiseks, hoiatades, et vastasel korral võib vald otsustada tunnistada kehtetuks valla 05.02.2013 korralduse nr 38 "Detailplaneeringu algatamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine". Vald palus lahendada Pähkla ja Konsu kinnistute vaheline piirivaidlus ning teostada toimingud, mis võimaldaksid planeeringumenetluse jätkamist. Antud tegevuste teostamise tähtjaks määrati **20. veebruar 2017**.

6.2. Selgitas, et kui Pähklikoore OÜ hindab, et tal ei ole võimalik saavutada Pähkla ja Konsu kinnistute piiridevahelist kokkulepet, on tal õigus esitada vallavalitsusele taotlus detailplaneeringu menetluse lõpetamiseks.

6.3. Selgitas, et Pähklikoore OÜ-l on õigus pöörduda piirivaidluse lahendamiseks kohtusse. Kinnisasja omaniku nõusoleku puudumisel määrab kinnisasja piiri vajadusel kindlaks kohus asjaõiguseaduse § 129 alusel.

7. Tänapäevaks ei ole vallale laekunud ühtegi kirja ega avaldust, mis viitaks eelpool toodud tegevuste teostamisele. Planeeringu algataja (OÜ Pähklikoore esindaja) ei ole Emmaste Vallavalitsuse

poole pöördunud ka telefoni teel, et saada nõu ja abi. Kogu planeeringumenetluse jooksul on vald avaldanud valmisolekut nõustada ja aidata kaasa planeeringu lõpule viimisel oma pädevuse piires. Telefoni teel on pöördunud valla poole Konsu kinnistu esindaja, kes on soovinud menetluse lõpetamist eelkõige seoses piirivaidluse ja liiga suure planeeringu mahuga (liiga palju majutushooneid). Planeeringu mahuga ei olnud nõus ka teised piirinaabrid - Simuna ja Sarapuu (planeeringu avalikul arutelul).

II Õiguslikud asjaolud ja kaalutlused

1. Enne 1.07.2015 kehtinud planeerimisseaduse¹ (PlanS) § 18 kohaselt annab planeeringu menetleja otsusega planeeringu vastuvõtmise kohta hinnangu eelnenud planeerimismenetluse käigule ja tulemustele ning fikseerib planeeringu eesmärgid ja lähteseisukohad sellistena, nagu nad on kindlaks määratud planeeringu projektis. Samuti tuvastatakse vastuvõtmise otsusega sellised planeeringu kehtestamise eeldused nagu PlanS §-s 17 nimetatud vajalike kooskõlastuste olemasolu. Kuivõrd antud juhul selgus pärast planeeringu vastuvõtmist, et planeeritava ala üks konkreetne piir ei ole selge ning naabrite vahel on piirivaidlus, siis oli vallal õigus planeeringu vastuvõtmise otsus tühistada ning jätkata menetlust sealt, kus see enne planeeringu vastuvõtmist pooleli jäi selliselt, et andis planeeringu algatamise taotlejale võimaluse kõrvaldada planeeringus esinevad puudused. Detailplaneering on maakasutuse ja ehitustegevuse aluseks. Järelikult on väga oluline, et planeeritava ala piirid oleksid üheselt selged.

2. Vallale on tänaseks selge, et planeeringumenetlusega ei ole võimalik jätkata, kuna puudub piirinaabrite kokkulepe ja tegelik tahe piirivaidluse lahendamiseks. Vald on andnud korduvalt tähtaegu kokkuleppe saavutamiseks, mida ei ole nelja aasta jooksul saavutatud. Samuti ei ole pooled vallale teadaolevalt iseseisvalt piirivaidluse lahendamiseks kohtusse pöördunud, mida vald käsitleb sisulise huvipuudusena planeeringu lõpuleviimiseks ja nõustumisega detailplaneeringu koostamise lõpetamisega. Piirivaidluse lõpule viimise toimingute teostamata jätmine Pähklikoore OÜ poolt välistab planeeringu elluviimise tulevikus, kuna piirivaidluse tõttu ei ole õiguspärast detailplaneeringut võimalik kehtestada (detailplaneering võib muuta naaberkinnisasjade piire). Seega esinevad olulised asjaolud, millest tulenevalt on vallal õigus detailplaneeringu koostamine lõpetada PlanS § 129 lg 1 p 1 alusel.

3. Selleks, et lõpetada detailplaneeringu koostamise menetlus, tuleb vallal tunnistada kehtetuks valla 05.02.2013 korraldus nr 38 "Detailplaneeringu algatamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine" ja 07.08.2013 korraldus nr 209 "Emmaste Vallavalitsuse 05.02.2013 korralduse nr 38 "Detailplaneeringu algatamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine" muutmise".

¹ Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõige 1 kohaselt menetletakse enne 1.07.2015 algatatud planeeringud lõpuni, lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest.

4. Haldusmenetluse (HMS) seaduse § 64 lg 2 alusel otsustab haldusorgan haldusakti kehtetuks tunnistamise kaalutusõiguse kohaselt, kui seadus ei keela haldusakti kehtetuks tunnistada või ei kohusta haldusakti kehtetuks tunnistama. Planeerimisseadus ei keela detailplaneeringu algatamise korraldust kehtetuks tunnistada.

5. Valla korraldused nr 38 ja nr 209 olid oma andmise ajal õiguspärased. Asjaolud, mis takistavad planeeringu elluviimist (kehtestamist), eelkõige piirivaidlus, ilmesid alles peale planeeringu vastuvõtmist.

6. HMS § 64 lg 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.

7. Korralduste kehtetuks tunnistamine on Pähklikoore OÜ kahjuks, kuna tal puudub võimalus saavutada planeeringu eesmärki, milleks olid kinnistu sihtotstarbe muutmine 50% elamumaaks ja 50% ärimaaks, hoonestusala määramine ja ehitusõiguse saamine majutushoonete püstitamiseks ning infrastruktuuri määratlemine. Taotleja on kandnud planeeringu koostamisega seotud kulusid. Teisest küljest - piiride kindlaksmääramine oli võimalik (kui kokkuleppet ei ole võimalik saavutada, siis annab lõpliku lahendi piirivaidlusele kohus) ning hetkel on tegemist huvitatud poole tegevusetusega.

8. Korralduste kehtetuks tunnistamine ja planeeringu menetluse lõpetamine on piirinaabri Konsu (kes taotles planeeringu menetluse lõpetamist ja valla korralduste kehtetuks tunnistamist just piirivaidluse tõttu) kasuks. Planeeringu mahuga ei olnud nõus ka teised piirinaabrid - Simuna ja Sarapuu (planeeringu avalikul arutelul).

9. Detailplaneeringu koostamise menetlus on valla poolt läbi viidud põhjalikult, kaasates kõik piirinaabrid, korraldades nelja aasta jooksul erinevaid kokkusaamisi ja koosolekuid, eesmärgiga püüda saada poolte vahelist kokkulepet piiride kindlaksmääramiseks, viies läbi piiride kindlaksmääramise toiminguid (mida ei olnud võimalik lõpule viia) ning andes korduvalt asjaga seotud erinevaid tähtaegu ja selgitusi.

10. Kuna Pähkla ja Simuna kinnistute omanikud on piiride kulgemise osas kokku leppinud, siis kaalutles vald alternatiivina detailplaneeringu koostamise menetluse jätkamist, kuid ei pea seda mõistlikuks, sest tulenevalt läbiviidud menetlusprotsessidest ei ole Pähkla ja Konsu kinnistute omanike piirikokkuleppe saavutamine võimalik. Planeeringuprotsessis peavad kõik piirinaabrid piiridega nõus olema. Kui tekib piirivaidlus, ei ole võimalik planeerimisprotsessiga edasi minna. Planeeringu perspektiivitu edasine menetluses hoidmine riivab õigusrahu. Detailplaneering on võimalik uue menetlusena algatada, kui pooled on piirivaidluse lahendanud.

11. Tulenevalt eeltoodud kaalutlustest tuleb detaiplaneeringu koostamise menetlus lõpetada ning sellega seoses kehtetuks tunnistada haldusaktid, millega detailplaneering algatati, kuna planeeringu lõpuleviimine ei ole võimalik.

Lähtudes eelpool toodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 129 lg 1 p 1 ja haldusmenetluse seaduse § 64 lg 2 ja lg 3, § 68 lg 2 ja lg 3 ja § 70 lg 1;

Emmaste Vallavalitsus a n n a b k o r r a l d u s e:

1. Lõpetada Reheselja külas asuval Pähkla kinnistul, katastrikoodiga 17501:003:0143, detailplaneeringu koostamise menetlus haldusaktiga seotud lisakohustuse mitte täitmise tõttu (Pähklikoore OÜ ei ole lahendanud tähtajaks Pähkla ja Konsu kinnistute vahelist piirivaidlust ning ei ole teostanud toiminguid, mis võimaldaksid planeeringumenetluse jätkamist).
2. Tulenevalt punktist 1 tunnistada kehtetuks Emmaste Vallavalitsuse 05.02.2013 korraldus nr 38 "Detailplaneeringu algatamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine", millega algatati Reheselja külas asuval Pähkla kinnistul, katastrikoodiga 17501:003:0143, detailplaneeringu koostamise menetlus ja 07.08.2013 korraldus nr 209 "Emmaste Vallavalitsuse 05.02.2013 korralduse nr 38 "Detailplaneeringu algatamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine" muutmine", millega muudeti planeeringu lähteseisukohti.
3. Avaldada detailplaneeringu koostamise lõpetamise teade portaalis Avalikud Teadaanded, Emmaste valla veebilehel, ajalehes Hiiu Leht ning teavitada detailplaneeringu lõpetamisest piirinaabreid ja Hiiu maavanemat.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
5. Korralduse peale võib esitada vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvestades korralduse teadasaamise päevast või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.



Tiit Paulus
Vallavanem



Kairi Arunurm
Vallasekretär