



Haapsalus Suur-Liiva tn 25 ehitusloa tühistamise kaasus



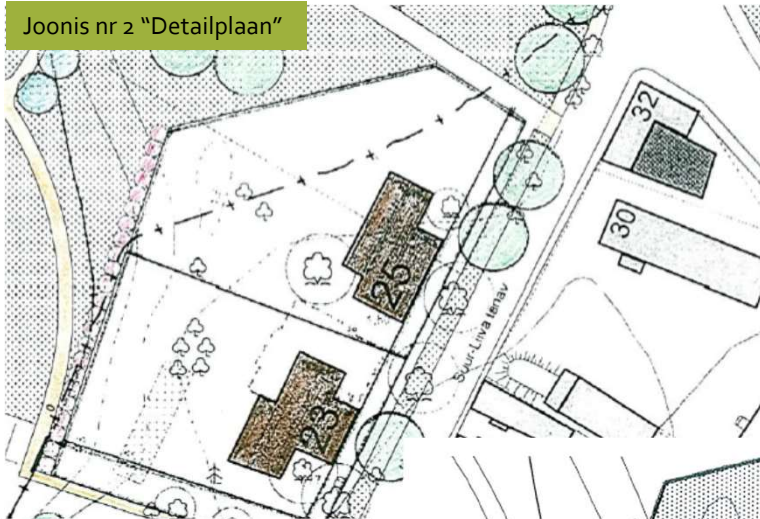
EPÜ veebiseminar
01.10.2024



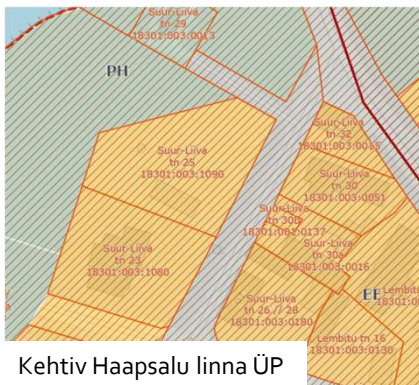
Vaidluse algus

- Suur-Liiva tn 25 omanik soovib kinnistule ehitada elamut ja abihoonet.
- Alal kehtib 1997.a Kastinina detailplaneering.
- Haapsalu Linnavalitsus andis 03.03.2021 Suur-Liiva tn 25-le täpsustavad projekteerimistingimused, mis tühistati 28.06.2021 kohtuotsusega Suur-Liiva tn 30 (edaspidi ka naaber) kaebuse alusel.
- 11.08.2021 anti ehitusluba Suur-Liiva tn 25 kinnistule abihoone püstitamiseks (89,6 m², 2-korruseline). Naaber vaidlustas, aga kaebus jäi rahuldamata.
- 08.06.2022 väljastati linnavalitsuse poolt ehitusluba Suur-Liiva tn 25 kinnistule üksikelamu (104,9 m², 2-korruseline) püstitamiseks, mis Tallinna ringkonnakohtu otsusega tühistati.

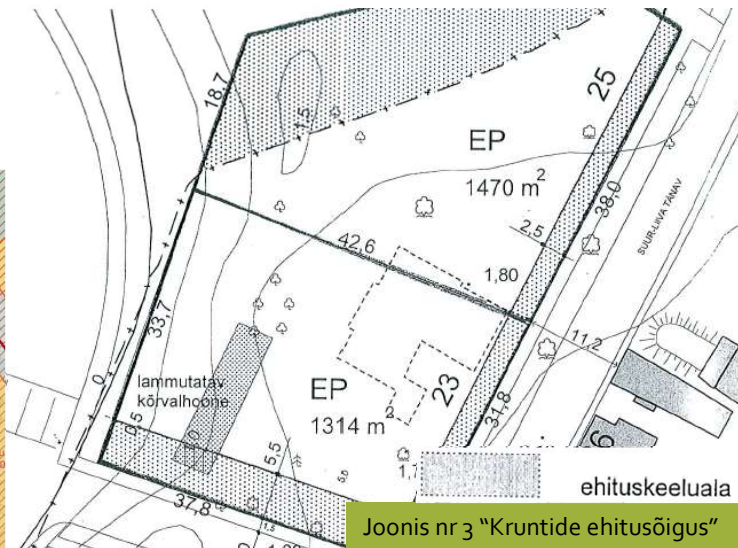
Joonis nr 2 "Detailplaan"



 juurdeplaneeritud hoonestus



Kehtiv Haapsalu linna ÜP



Joonis nr 3 "Kruntide ehitusõigus"

Kehtiv detailplaneering

- Suur-Liiva tänava ja mere vahel kehtib 25.04.1997.a kehtestatud Kastina detailplaneering.
- Üldplaneeringu järgi on ala juhtotstarve elamu maa-ala (varasem nimetus väikeelamumaa).
- DP ehitusõigus joonisel 3:
PLANEERITUD KRUNTIDE SUUR-LIIVA 23 JA 25 EHITUSÕIGUS
krundi sihtotstarve - pereelamu
lubatud ehituste arv krundil - 2
max lubatud ehitusalune pindala - 200 m²
ehitiste max lubatud kõrgus - 8.5 m
- Ehitusluba vastas DP ehitusõigusele.

Tallinna ringkonnakohtu kohtuasi 3-22-1311. Mille üle naaber kaebas?

- Naabri kinnistu väärtuslikeim komponent merevaade kaoks – langeb märgatavalt kinnistu emotsionaalne ja turuväärtus (-13 000 eur).
- Hoonestusalana tõlgendati leppemärki “juurdeplaneeritud hoonestus”.
- Ületatud on ehitiste maks. ehitusalust pinda, sest selle hulka peab arvestama tõstetud väliterrasse ja kivisillutist.
- Ehitisluba ei vasta ÜP-le ja miljööväärtuslikele tingimustele.
- Omavalitsus pole kaalumisel lähtunud kaebaja hoone tegelikust kasutusotstarbest (elamu), leides, et töökojast avanev vaade ei kaalu üles kolmanda isiku huvi. Elamu asukoha ega suuruse osas pole kaalutud ühtegi muud alternatiivi.



Tallinna ringkonnakohtu kohtuasi 3-22-1311. Ringkonnakohtu põhjendused (1)

Suur-Liiva tn 30 maja hoovist avanev vaade päikeseloojangule



Foto: Tarmo Michelson, Delfi meedia

- Arvestades ehitusloa taotluse esitamise aega, tuli see läbi vaadata EhS-i alusel. Kontrollida tuleb, kas keeldumiseks esines EhS § 44 p-s 4 nimetatud alus ehk ehitisel on kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikele püsiv negatiivne mõju, mis on üleliia koormav ja mida ei ole võimalik piisavalt vähendada ega leevendada.
- Kaebaja esitanud eksperthinnangu kohaselt mõjutab merevaate kadumine kaebaja kinnistu väärtust. Teised menetlusosalised pole nimetatud tõendit ümber lükanud. Seega esineb kaebajale püsiv negatiivne mõju.
- Arvestades et kolmandal isikul oli võimalik detailplaneering maksimaalselt realiseerida ka viisil, mis mõjutab vähem kaebaja õigusi, võib ehitusloast tulenev mõju olla kaebaja jaoks üleliia koormav.

Tallinna ringkonnakohtu kohtuasi 3-22-1311. Ringkonnakohtu põhjendused (2)

Suur-Liiva tn 30 maja hoovist avanev vaade päikeseloojangule



Foto: Tarmo Michelson, Delfi meedia

- Kui DP-s ei ole huvivid kaalutud, siis see ei ole õigustus ehitusloa menetluses huvide kaalumata jätmiseks, eriti olukorras, kus kaebaja väited olid teada.
- Suur-Liiva tn 25 omaniku sõnul ei saa elamut abihoonele lähemale nihutada, sest siis tuleks raiuda säilitatav puu. DP järgi tuleks puud maks. säilitada.
- Kohus leidis: samas ei sisalda detailplaneering nende puude raiumise keeldu. Ehitusloa korraldusest ei selgu, kas tegemist on detailplaneeringu järgi säilitatava puuga ning kui on, kas see on ka 25 aastat pärast detailplaneeringu kehtestamist heas või rahuldavas seisukorras ning kas puu säilitamine kaalub üles kaebaja huvi.

Tallinna ringkonnakohtu kohtuasi 3-22-1311. Ringkonnakohtu põhjendused (3)

Suur-Liiva tn 30 maja hoovist avanev vaade päikeseloojangule



Foto: Tarmo Michelson, Delfi meedia

- Isegi juhul, kui hoonete asukoha muutmine pole võimalik, oleks saanud mõjutuste vähendamist hinnata nt kahte hoonet ühendava võrkaia osas. Nimelt on kinnistul asuvad kaks hoonet ühendatud ehitusprojekti kohaselt 3,91 m kõrguse ronitaimedega aiaga.
- See mõjub muu hulgas merevaatele oluliselt intensiivsemalt, kui detailplaneeringuga silmas peetud 2 hoonet ehitusaluse pindalaga kokku 200 m².
- Oluline on hinnata, kas ja kuidas kolmas isik saab detailplaneeringu realiseerida viisil, mis arvestab ka naaberkinnistute omanike õigustega. Hetkel on lähtunud üksnes kolmanda isiku huvidest.

Kokkuvõtvalt märgib ringkonnakohus, et kaebajal puudub subjektiivne õigus nõuda, et tema kinnistu väärtus või merevaade üldse ei väheneks ning kolmas isik jätkaks detailplaneeringu realiseerimata. Samas on tal õigus sellele, et ehitusloa andmise menetluses hinnatakse ja kaalutakse sisuliselt võimalusi, kuidas kaebaja õiguste riive ei oleks ülemäärane.

Kuidas edasi, paremini?

1. Millal peab KOV kindlasti kaaluma EhS § 44 p-s 4 toodud mõjusid? Kas see sõltub DP kehtivuse ajast või DP koostamise kvaliteedist või ... ?
2. Kuidas saaks vanade DP-de puhul anda ehitusloa nii, et kellelgi vaidlust ei tekiks? Mida oleks võinud teha teisiti nii KOV kui ehitusloa taotleja?
3. Kas antud kaasuse näitel oleks olnud otstarbekam kehtiv DP osaliselt kehtetuks tunnistada ning väljastada projekteerimistingimused? Kas see oleks toonud parema lahenduse? Kas saab (osaliselt) kehtetuks tunnistada DP, mida on hakatud ellu viima (nt ehitatud kõrvalhoone)?
4. Kas antud kaasuse valguses ei teki oht, et vaate säilimise eesmärgil hakatakse edaspidi sagedamini naabrite ehitusõigusi piirama?
5. Kas kinnistu väärtuse vähenemine 13 000 eur on ikka püsiv negatiivne mõju?
6. Kui Suur-Liiva tn 25 omanik loobub kõrgest aiast, kas siis pole naabril enam alust kaebust esitada, kuna ta ei saa eeldada, et merevaade üldse ei väheneks?



Aitäh!