



KOOPIA

PIHTLA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Pihtla

26.mai 2016 nr.30

Vaideotsuse tegemine

Geidi Lõuk on esitanud vaide Pihtla Vallavolikogu 24.märtsi 2016.a. otsuse nr.16 „Detailplaneeringu kehtestamine“ muutmiseks.

Pihtla Vallavolikogu kehtestas 24. märtsi 2016.a. otsusega nr. 16 Laheküla küla Härgama kü (59201:005:0611) detailplaneeringu.

Vaides leiab vaide esitaja Geidi Lõuk, et Pihtla Vallavolikogu väljastatud haldusakt rikub vaide esitaja õigusi, tehes detailplaneeringu realiseerimise sisuliselt võimatuks.

„Pihtla Vallavolikogu kehtestas Pihtla vald Laheküla küla Härgama kü (59201:005:0611) detailplaneering (töö nr. T- 1 5034) kohustusega, et detailplaneeringu elluviimiseks tuleb Härgama kinnistu omanikul sõlmida nõuetekohased kokkulepped kõigi juurdepääsu tagavate kinnitute omanikega alates avaliku kasutusega teest.

Lisaks seadis Pihtla Vallavolikogu vaide esitajale ehitusloa väljastamise eeltingimuseks eraõiguslike kinnistute omanikega juurdepääsu tingimuste kokkuleppimise.

Kaalukas on siinkohal ka fakt, et detailplaneeringu menetlemise vältel ei andnud üks Härgama kinnistule juurdepääsu teed tagavate kinnistute omanikest nõusolekut juurdepääsutee kasutamiseks. Neeme kinnistu omanikud ei nõustunud lubama kasutada liiklemiseks Neeme kinnistut läbivat teed, põhjendamata oma seisukohta. Seega võib järeldada, et Pihtla Vallavolikogu oli teadlik tekkinud lahkkelidest ja juurdepääsu teed kasutada lubava nõusoleku puudumisest.

Detailplaneeringu algatamise ajal kehtinud PlanS § 9 lg 2 p 13 seadis detailplaneeringu ülesandeks muu hulgas ka servituutide vajaduse määramise. Detailplaneeringuga määratakse kindlaks kõigest servituudi vajadus, mis ei asenda asja- või võlaõigusliku kokkulepet. Kui naaber keeldub juurdepääsu võimaldamast või servituuti seadmast, peab selle küsimuse lahendama maakohus, mitte kohalik omavalitsus. Samuti ei ole piirinaabrite nõusolek vajalik planeeringu kehtestamiseks ega ehitus- või kasutusloa väljastamiseks, sest isikute kooskõlastus või selle puudumine ei ole haldusorganile siduv. Siinkohal tasub välja tuua, et Neeme kinnistu ei oma ühist piiri Härgama kinnistuga, mis teeb taolise piirangu seadmise veel kummalisemaks ja vaide esitaja õiguste riive raskemaks, põhjendamatuks. Kohalikul omavalitsusel puudub pädevus lahendada kahe naabri eraõiguslikke vaidlusi või ka lihtsalt erimeelsusi, millel ei pruugi

olla mingit seost planeeritava lahendusega. Neeme kinnistu omanikud pole isegi detailplaneeringu menetlemise käigus põhjendanud oma juurdepääsutee kasutamise nõusolekust keeldumist ja seetõttu ei saa seda isegi parima tahtmise korral siduda Härgama kinnistule planeeritava lahendusega. Selliste vaide esitaja õiguste piirangute seadmine teeb kehtestatud detailplaneeringu realiseerimise enne eraõiguslike naabritevaheliste kokkulepete saavutamist faktiliselt võimatuks.

Ka Riigikohus on oma 2013. aasta otsuses numbriga 3-3-1-78-12 leidnud, et naaberkinnistu omanike nõusolek juurdepääsutee rajamiseks ei ole planeeringu kehtestamiseks vajalik, kuna kohus võib servituudi seada ka sõltumata naabrite nõusolekust. Kohalik omavalitsus detailplaneeringu koostajana ei anna lõplikku hinnangut, kas teeservituudi seadmine planeeringuala kinnistutele on asjaõigusseaduse järgi võimalik ja põhjendatud. „

Vallavolikogu leiab, et esitatud vaie tuleks rahuldada.

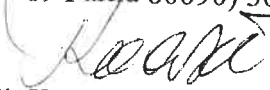
Tõepoolest, kohalikul omavalitsusel puudub pädevus lahendada kahe naabri eraõiguslike vaidlusi või ka lihtsalt erimeelsusi, millel ei pruugi olla mingit seost planeeritava lahendusega.

Oluline on ka vaide esitaja viide Riigikohtu 2013. aasta otsusele nr 3-3-1-78-12, mis sätestab, et **naaberkinnistu omanike nõusolek juurdepääsutee rajamiseks ei ole planeeringu kehtestamiseks vajalik, kuna kohus võib servituudi seada ka sõltumata naabrite nõusolekust.** Kohalik omavalitsus detailplaneeringu koostajana ei anna lõplikku hinnangut, kas teeservituudi seadmine planeeringuala kinnistutele on asjaõigusseaduse järgi võimalik ja põhjendatud.

Võttes aluseks eeltoodu ning lähtudes haldusmenetluse seaduse § 85, Pihtla Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Rahuldada esitatud vaie.
2. Jätta Pihtla Vallavolikogu 24.märtsi 2016.a. otsuse nr.16 sissejuhatava osa 5.lõigust välja lause „Hoonete ehitusloa väljastamiseks tuleb sõlmida eelpool nimetatud kokkulepped.“
3. Jätta Pihtla Vallavolikogu 24.märtsi 2016.a. otsuse nr.16 resolutiivosa 1.punktist välja lause teine pool. Punkt 1 uus sõnastus „Kehtestada Pihtla vald Laheküla küla Härgama kü (59201:005:0611) detailplaneering (töö nr.T-15034).
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
5. Käesolevat otsust on võimalik vaidlustada vaide korras Pihtla Vallavolikogus (Pihtla vald Pihtla küla 94101) või Tallinna Halduskohtu Pärnu Kohtumajas (Rüütli 19 Pärnu 80090) 30 päeva jooksul korralduse teatavakstegemisest.


Tiit Kaasik
Volikogu esimees

KOOPIA DIGITIAALNE VÄLJAAND
Pihtla vallasekretär
31.05 2016 a.
Saurmaa