



VIIMSI
VALLAVOLIKOGU

Pkp 9
Eelnõu nr 9
lihthääletenamus

OTSUS

Viimsi

12. märts 2024 nr

Randvere küla, Tammelaane kinnistu ja osaliselt reformimata riigimaa detailplaneeringu menetluse jätkamine, detailplaneeringu osaline kehtestamine ning osalisel planeeringualal detailplaneeringu koostamise lõpetamine

I Asjaolud ja senine menetluskäik

Viimsi Vallavolikogu 28.04.2020 otsusega nr 26¹ (edaspidi ka volikogu otsus) kehtestati Viimsi Vallavolikogu 21.06.2016 otsusega nr 75 algatatud ja Viimsi Vallavolikogu 12.02.2019 otsusega nr 9 vastu võetud Randvere küla, kinnistu Tammelaane ja osaliselt reformimata riigimaa detailplaneering (edaspidi ka detailplaneering).

Volikogu otsusega kehtestatud detailplaneeringuga moodustati üheksa üksikelamukrunti (pos 1 kuni pos 9), millele igaühele määrati ehitusõigus ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks. Avalikes huvides moodustati lisaks üks 11 085 m² suurune loodusliku maa krunt (pos 13) ranna kindlustusrajatise ehitamiseks ja valgustusega avaliku tee ja puhkeala rajamiseks ranna-alale (pingid, kiik, prügikastid jmt püstitamiseks) ning kaks loodusliku maa krunti (pos 12 ja pos 14) avalikult kasutatava valgustusega terviseraja ehitamiseks, kolm loodusliku maa krunti (pos 11, pos 16 ja pos 17) ja kaks teemaa krunti (pos 10 ja pos 15). Detailplaneeringuga vähendati ranna ehituskeeluvööndi ulatust puhkeotstarbeliste rajatiste (pingid, kiik, prügikastid jmt) ehitamiseks ehituskeeluvööndis asuvale maa-alale.

Detailplaneeringuga kehtestati muudatus Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus, üldplaneeringukohase puhkeotstarbelise maa juhtotstarve muudeti osaliselt väikeelamute maaks. Detailplaneeringuga kehtestati lisaks muudatus üldplaneeringu teemaplaneeringus „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“, kuivõrd üldplaneeringu teemaplaneeringu peatüki 4.1 kohaselt peavad kõik elamud Viimsi vallas asuma üldplaneeringuga määratud elamumaal ning väljapoole elamumaad uusi elamuid ja nende abihooneid rajada ei ole lubatud.

Detailplaneeringuga muudeti ka üldplaneeringu teemaplaneeringut „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ (edaspidi ka rohevõrgustiku teemaplaneering), kuivõrd üldplaneeringu teemaplaneeringu kohaste rohevõrgustiku elementide asukohale planeeriti elamukrundid ja tee ning haljastu nr 34 ja rohekoridor nihutati nende seniselt asukohalt planeeringuala idaossa rannäärsele alale, vähendades sh rohekoridori laiust.²

¹ Viimsi Vallavolikogu 28.04.2020 otsus nr 26: <https://atp.amphora.ee/viimsi/index.aspx?itm=482956&af=490937>

² Kõik üldplaneeringud on kättesaadavad Viimsi valla kodulehel:

<https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/uldplaneeringud/kehtestatud-uldplaneeringud>

04.09.2019 sõlmiti Tallinna notari Liivi Laos notaribüroos detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga (edaspidi huvitatud isik) võlaõiguslik leping nr 1809 (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris 4.09.2019 nr 2-10.2/776), millega lepidi kokku detailplaneeringu elluviimise tegevuskava ja planeerimisseaduse (edaspidi ka PlanS) §-s 131 sätestatud valla kohustuste arendajale üleandmine. Avalikest huvidest lähtuvalt lepidi kokku jagamisel tekkiva kinnistu (detailplaneeringukohase krundi pos 13, lähiaadress Tammelaane haljak 4) tasuta vallale võõrandamises, tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse seadmises Viimsi valla kasuks kinnistul (detailplaneeringukohasel krundil pos 12, lähiaadress Tammelaane haljak 3) liikumiseks ning isikliku kasutusõiguse seadmises sademeveekraavide omamiseks ja hooldamiseks neljale detailplaneeringu kehtestamisejärgselt moodustatavale kinnistule (detailplaneeringukohastel kruntidel pos 6, lähiaadress Tammeõie tee 5, pos 10, lähiaadress Tammeõie tee L1, pos 11, lähiaadress Tammelaane haljak 2 ja pos 17, lähiaadress Laanemetsa haljak 2).

Detailplaneering kehtestati kõrvaltingimustega, mille kohaselt, kui ei ole nõuetekohaselt täidetud 04.09.2019 sõlmitud notariaalset lepingut nr 1809, on vallal õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks ja õigus keelduda detailplaneeringukohastele ehitistele kasutusloa andmisest.

10.07.2020 esitati Tallinna Halduskohtule kaebus Viimsi Vallavolikogu 28.04.2020 otsuse nr 26 ja 12.06.2020 kirja nr 1-13/28-1 tühistamiseks või alternatiivselt kirja õigusvastasuse tuvastamiseks. Kohus võttis haldusasja (3-20-1310) menetlusse (edaspidi ka kohtumenetlus).

24.08.2020 registreeriti maakatastris detailplaneeringukohane krundijaotus katastriüksusteks. Planeeringualale ehitati detailplaneeringukohased rajatised, milleks olid reoveekanaliseerimise torustik, veetorustik, survekanaliseerimise torustik, välisvalgustuse maakaabel, drenaažitorustik (9 tk), madalpinge maakaabel (3 tk), sademeveekanaliseerimise torustik (4 tk), sidekanaliseerimise torustik (2 tk) ja võrkaed (8 tk), millele 2022. aasta alguses väljastati kasutusload.

Kohtumenetluses jätsid nii Tallinna Halduskohus³ kui ka Tallinna Ringkonnakohtus⁴ kaebuse rahuldamata. Riigikohtu 15.12.2022 kohtuotsusega⁵ (edaspidi ka kohtuotsus) rahuldati kassatsioonikaebus osaliselt. Riigikohus tühistas Tallinna Ringkonnakohtu 28.02.2022 otsuse ja Tallinna Halduskohtu 14.06.2021 otsuse osas, mis puudutas Viimsi Vallavolikogu 28.04.2020 otsuse tühistamist ning tegi tühistatud osas uue otsuse, millega rahuldas kaebuse osaliselt ja tühistas Viimsi Vallavolikogu 28.04.2020 otsuse, millega kehtestati Randvere küla, kinnistu Tammelaane ja osaliselt reformimata riigimaa detailplaneering.

Riigikohtu halduskolleegium mõonis kokkuvõtvalt, et detailplaneeringu kehtestamist toetas küll avalik huvi arendada vaidlusalusel metsaalal puhkevõimalusi, rajada senisest kvaliteetsem ühendustee kahe küla vahel ning saada osa vaidlusalusest maast valla omandisse selle tõhusamaks puhkeotstarbeliseks kasutamiseks, kuid kolleegiumi hinnangul tuli detailplaneering tühistada, sest detailplaneeringuga elamumaaks planeeritava osa negatiivne mõju rohevõrgustikule on ebaproportsionaalselt suur. Vald võttis üldplaneeringu muutmisel, sh rohevõrgustiku toimivuse ebasoodsal mõjutamisel arvesse mitut asjakohatut kaalutlust, ei lahendanud detailplaneeringuga kallasrajale juurdepääsu küsimust ning rikkus PlanS § 130 lõike 2 punkti 2. Riigikohtu kolleegium leidis, et neil põhjustel tuleb detailplaneeringu kehtestamise aluseks olev haldusakt tühistada.

³ Tallinna Halduskohtu lahend haldusasjas nr 3-20-1310 <https://www.riigiteataja.ee/kohtulahendid/fail.html?fid=328323844>

⁴ Tallinna Ringkonnakohtu lahend haldusasjas nr 3-20-1310 <https://www.riigiteataja.ee/kohtulahendid/fail.html?fid=328310557>

⁵ Riigikohtu lahend haldusasjas nr 3-20-1310 <https://www.riigiteataja.ee/kohtulahendid/fail.html?fid=328306685>

Eeltoodud asjaoludest tulenevalt loeb vald, et viidatud Riigikohtu otsuse tulemusel on detailplaneeringu menetlus pooleli ning vallal tuleb jätkata detailplaneeringu menetlust, et teha detailplaneeringu suhtes otsus.

Huvitatud isik pöördus 22.03.2023 kirjaga (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 10-10/1417) valla poole taotlusega detailplaneeringu menetlust jätkata ning tegi mh ettepaneku vähendada detailplaneeringus elamukruntide arvu üheksalt kuuele ja kehtestada detailplaneering, milles on parandatud Riigikohtu otsuses osundatud vead.

Arvestades, et detailplaneering on pälvinud suurt avalikku huvi, korraldas vald 22.08.2023 Randvere külas kogukonnaarutelu. Arutelu eesmärk oli selgitada kogukonnale kohtulahendiga tekkinud olukorda ning koostöös kogukonnaga kaaluda ja arutleda detailplaneeringu menetluse edasiste käikude üle. Kogukonnal paluti esitada planeeringuala võimalikuks lahenduseks ettepanekuid, misjärel korraldati ettepanekute osas kogukonnale kaasamisküsitlus ning sellele järgnevalt avalikustati küsimustiku tulemused veebiplatvormil.

20.10.–05.11.2023 korraldas vallavalitsus laiapõhjalise veebiküsitluse, kus oli antud kolm valikvastustega küsimust (kohustusliku vastamisega) ning üks vaba vastuse lisamise võimalus.⁶ Küsitluse abil kaardistas Viimsi vald kogukonna hoiakuid planeeringulahendusele, mis omakorda võimaldas täpsustada kogukonna ootusi, et neid siis planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestada.

Kuigi nii kogukonnaarutelul kui ka veebiküsitlusel esitati mitmeid arvamusi detailplaneeringu alale elamute ehitamise võimaldamiseks, näitasid nii arutelu kui ka küsitlus, et avalikkus eelistab ülekaalukalt planeeringualale roheala säilitamist ja võimalusel alale maastikukaitseala moodustamist. Seda ettepanekut pooldas 41% küsitletutest. Prioriteedilt järgmine eelistus oli täielikult lõpetada planeeringumenetlus otsust tegemata. Eelistatud lahenduse puhul sooviti jätta planeeringuala rohealaks ja moodustada alale maastikukaitseala ehk mitte kavandada planeeringualale elamukrunte ning säilitada planeeringualale juba väljaehitatud spordirajad, kergteed ja muud rajatised.

II Detailplaneeringu menetluse jätkamine

Riigikohus tühistas 15.12.2022 kohtuotsusega haldusasjas nr 3-20-1310 Viimsi Vallavolikogu 28.04.2020 otsuse nr 26 „Randvere küla, kinnistu Tammelaane ja osaliselt reformimata riigimaa detailplaneeringu kehtestamine“ järgmistel põhjustel: a) detailplaneeringuga elamumaaks planeeritava osa negatiivne mõju rohevõrgustikule on ebaproportsionaalselt suur, b) vald võttis üldplaneeringu muutmisel, sh rohevõrgustiku toimivuse ebasoodsal mõjutamisel arvesse mitut asjakohatut kaalutlust (maatulundusmaa sihtotstarbe, puhkeotstarbelise maa juhtotstarbe ja rohevõrgustiku ala väidetav kokkusobimatus), c) detailplaneeringuga ei lahendatud kallasrajale juurdepääsu küsimust ning d) vald rikkus PlanS § 130 lõike 2 punkti 2.

Toetudes planeerimiseseadusele koosneb detailplaneeringu menetlus kindlaks määratud tegevustest, mida tuleb läbi viia kindlas järjekorras. PlanS § 139 sätestab, et detailplaneering kehtestatakse haldusaktiga. Kui Riigikohus tühistas detailplaneeringu kehtestamise otsuse, ei muutnud see automaatselt tühiseks kõiki detailplaneeringu koostamisel õiguspäraselt läbi viidud menetlustoiminguid. Menetlustoiminguid tuleks korrata juhul, kui nendest sõltuks haldusakti õiguspärasus (vt käesoleva otsuse peatükid III ja IV). Planeerimisalase tegevuse korraldaja peab otsustama, milline kohane haldusakt detailplaneeringu suhtes vastu võtta.

⁶ Küsitluse tulemused on leitavad Viimsi valla kodulehelt

<https://www.viimsivald.ee/uudised/millised-tammelaane-planeeringuala-kusitluse-tulemused>

Seega pärast Viimsi Vallavolikogu 28.04.2020 otsuse nr 26 tühistamist oli planeerimisalase tegevuse korraldajal kaks võimalust – kas alata uus detailplaneeringu menetlus või jätkata olemasolevaga. Kuna volikogul ei ole tulenevalt kohtuotsuse põhjendustest (ja käesoleva otsuse peatükkides III ja IV toodud põhjendustel) ning lähtudes avalikkuse üldistest huvidest, mida on käesolevat otsust tehes arvesse võetud, kavas detailplaneeringut elamukruntide osas kehtestada, siis ei ole elamukruntide planeerimiseks uue detailplaneeringu aldamine põhjendatud. Käesoleval juhul on menetlusökoonoomika seisukohalt ja õigusselguse huvides otstarbekas detailplaneeringu menetlust jätkata ning selgitada välja, milline haldusakt vastu võtta või menetlustoiming läbi viia.

Haldusakti või toimingu haldusesisese kontrolli võimalus tuleneb Eesti Vabariigi põhiseaduse (edaspidi PS) § 3 seadusereservatsiooni põhimõttest, mis võimaldab haldusorganil haldusmenetlusega jätkata ning erinevaid otsuseid kaaluda. Halduskohtumenetluse seadustiku (edaspidi HKMS) kohaselt on jõustunud kohtuotsus menetlusosalistele kohustuslik osas, milles lahendatakse kaebuses esitatud nõue kaebuse aluseks olevatel asjaoludel. Haldusorganile on kohustuslikud kohtu õiguslikud seisukohad ja suunised, mis on ära toodud kohtuotsuse põhjendustes. Need on hõlmatud kaebuse alusega HKMS § 177 lõike 1 mõttes. Olukorras, kus Riigikohus mh kohtuotsuse punktis 35 on leidnud, et detailplaneeringu menetlemisel on tehtud olulisi kaalutusvigu ja detailplaneering ei ole proportsionaalne sätestatud eesmärgi suhtes, tuleb täita kohtu otsus osas, millega nimetatud ebaproportsionaalsus kõrvaldatakse. Kui seda mitte teha, siis ei saabu tegelik õigusrahu ning ei ole tagatud keskkonna-alase seisundi taastumine, mistõttu võib kohtu otsus jääda üksnes teoreetiliseks konstateeringuks. Sellest tulenevalt tuleb planeeringumenetlust jätkata menetlusetapist, kus viga tehti.

Vald on põhjalikult analüüsinud avalikke huve ja väärtusi ning leidnud, et menetluses ei ole tarvis planeeringulahenduse avalikustamise etappe korrata, sest planeeringuala osalisel kehtestamisel ei muudeta kehtestataval alal avalikkusele tutvustatud maakasutus- ja ehitustingimusi.

III Detailplaneeringu osaline kehtestamine

HMS § 52 lg 1 näeb ette võimaluse kehtestada osahaldusakt ehk vajadusel kehtestada detailplaneering osaliselt. Planeeringu osalisel kehtestamisel tuleb tagada, et kehtestatav osa oleks iseseisvalt (ilma kehtestamata jäänud detailplaneeringu osata) elluviidav ning et asjakohaste mõjudega oleks arvestatud.

Arvestades, et detailplaneeringu osalise kehtestamisega hõlmatud alal ei ole võrreldes volikogu otsusega kehtestatud detailplaneeringu lahendusega muudatusi tehtud ja kuivõrd kohtuotsuse põhjendused ei puuduta detailplaneeringu osalise kehtestamisega hõlmatud ala – kallasrajale juurdepääsuküsimuse lahendamata jätmise ehk kahte küla ühendava tee planeerimine toodi varasemas planeeringumenetluses üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe elamumaaks muutmise põhjenduseks, mida käesoleva detailplaneeringu osalise kehtestamisega ei taotleta, samuti ei kohaldu käesoleva otsusega kehtestatavale planeeringuala osale PlanS § 130 lõike 2 punkti 2 rikkumine, kuivõrd kehtestatav detailplaneeringu osa vastab üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, siis arvestab volikogu, et regionaalminister andis 19.02.2020 kirjaga nr 14-11/287-8 heakskiidu detailplaneeringu kehtestamiseks, puudub detailplaneeringu osalise kehtestamiseks vajadus teistkordselt heakskiitu küsida. Samadel põhjustel puudub vajadus korrata ka heakskiidule eelnevaid menetlustoiminguid. Kehtestatava osa planeeringulahendus ühtib vallavalitsuse korraldatud veebiküsitluse eelistatud lahendusega ning toetab kogukonna soovi kaaluda tulevikus maa-alale maastikukaitseala moodustamist.

Detailplaneeringu osalise kehtestamisega hõlmatud maa-alasse kuuluvad detailplaneeringukohased loodusliku maa krundid pos 12 (detailplaneeringukohane suurus 52 559 m², katastriüksuse sihtotstarve üldkasutatav maa 100 %, lähiaadress Tammelaane haljak 3), pos 13 (detailplaneeringukohane suurus 11 085 m², katastriüksuse sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, lähiaadress Tammelaane haljak 4) ja pos 14 (detailplaneeringukohane suurus 11 798 m², katastriüksuse sihtotstarve üldkasutatav maa 100 %, lähiaadress Tammelaane haljak 1).

Kõik detailplaneeringuala osalise kehtestamisega hõlmatud krundid jäävad ranna piiranguvööndisse (200 m), ranna ehituskeeluvööndisse (looduskaitseaduse § 38 lõikest 2 tulenevalt on antud asukohas samuti 200 m) ja veekaitsevööndisse (20 m). Ranna piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ning puhketingimuste säilitamine.

Krundile pos 12 on detailplaneeringuga lubatud ehitada avalikult kasutatav valgustusega terviserada ja tänavavalgustuse kaabel.

Krundile pos 13 on detailplaneeringuga lubatud ehitada avalikult kasutatav valgustusega tee/terviserada, tänavavalgustuse kaabel, rannakindlustus ja puhkeotstarbelised ehitised.

Krundile pos 14 on lubatud ehitada avalikult kasutatav valgustusega terviserada ja tänavavalgustuse kaabel.

Detailplaneeringu põhijoonisel on piiritletud roheline ruudustikuga ala, kuhu on lubatud rajada puhkeotstarbelised ehitised (pingid, kiik, prügikastid jmt). Nimetatud ala jääb ranna ehituskeeluvööndisse, kuid avalikult kasutatava rekreatsiooniala määramise ja rajamise vastu on suur avalik huvi.

Detailplaneeringus on hinnatud ranna ehituskeeluvööndisse planeeritud ehitiste (ranna kindlustusrajatis, tehnorajatised, avalikult kasutatav tee ja puhkeotstarbelised ehitised) mõju ranna kaitse eesmärkidele, veekaitsevööndi eesmärgile ja kallasraja kasutatavusele. Hinnangu kokkuvõttes jõuti järeldusele, et tehnorajatiste, teede, ranna kindlustusrajatise ja puhkeotstarbeliste ehitiste rajamine ei avalda eeldatavalt olulist ebasoodsat mõju ranna kaitse eesmärkidele, veekaitsevööndi eesmärgile ega kallasraja kasutatavusele. Keskkonnaamet nõustus 16.04.2019 kirjaga nr 7-13/19/2949-3 ranna ehituskeeluvööndi vähendamisega krundil pos 13 tähistatud puhkealal puhkeotstarbeliste ehitiste püstitamiseks. Põhjalikum käsitus detailplaneeringu vastavuse kohta ranna kaitse eesmärkidele on toodud detailplaneeringu seletuskirja peatükis 3.4.1 lk-d 16, 17 ja 18. Detailplaneering on kättesaadav planeeringute andmekogust <https://planeeringud.ee/plank-web/#/planning>.

Ranna ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud ranna kindlustusrajatisele, tehnorajatisele ja avalikult kasutatavale teele. Selliste rajatiste kavandamine ja ehitamine eeldab detailplaneeringu olemasolu. Kohalik omavalitsus peab vajalikuks kruntidele pos 12, pos 13 ja pos 14 valgustusega terviseraja ning Randvere küla ja Tammneeme küla vahelise avalikult kasutatava jalgte ehitamist ja olemasolu. Riigikohus mh viitas oma otsuses, et avalikes huvides uute tervisespordirajatiste ning kahte küla ühendava tee ehitamist võinuks kohalik omavalitsus, juhul kui maaomanikuga ei õnnestu saavutada avalike huvide suhtes mõõdukalt kokkulepet, kaaluda ka sundvalduse seadmist vajalikus ulatuses.

Eelnevast lähtuvalt leiab volikogu, et osaline detailplaneeringu kehtestamine on vältimatult vajalik. Tulenevalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) § 5 lõikest 1 võib sundvalduse seadmise või sundvõõrandamise korral vastava toimingu aluseks olla planeering. Arvestades Riigikohtu kohtuotsuse punkti 22, on haldusorgani hinnangul põhjendatud ja vastava vajaduse tekkimisel eeldusena KAHOS § 5 lõike 1 kohaldamiseks vajalik kruntidel pos 12, pos 13 ja pos 14 detailplaneering kehtestada.

Analüüsinud kohtuotsuse punktides 26 ja 27 toodud argumente, leiab volikogu, et ülejäänud osas detailplaneeringu kehtestamisel oleks negatiivne mõju rohevõrgustikule ebaproportsionaalselt suur. Antud juhul on õige pidada vältimatult oluliseks vajadus tagada rohevõrgustiku kui terviku toimimine. Kohus selgitas punktis 27, et kõrgema tasandi planeeringuga terviklikult kujundatud rohevõrgustiku tõhusust ei tohi ohtu seada selle tükkaaval muutmisega detailplaneeringu tasandil, st väiksemale alale fokusseeritud otsustega. Tulenevalt keskkonna säästmise põhimõttest ja igaühe kohustusest (PS §-d 5 ja 53) peab rohevõrgustiku ebasoodne mõjutamine olema proportsionaalne taotletava eesmärgi suhtes.

Detailplaneeringu terviklahenduse elluviimine on detailplaneeringu osalisel kehtestamisel osaliselt kehtestatavas osas tagatud. Detailplaneeringu osalise kehtestamise tulemusena säilib kõrghaljastus nii detailplaneeringu kehtestataval osal kui ka ülejäänud osal. Detailplaneeringu osalise kehtestamisega hõlmatud kruntide maakasutuse sihtotstarbed on kooskõlas Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga, detailplaneeringu osalise kehtestamisega laiendatakse rohevõrgustiku teemaplaneeringukohast rohevõrgustiku ala. Detailplaneeringuga on rannaäärsele alale planeeritud rohevõrgustiku koridor ja haljastu. Seega on detailplaneeringu osalisel kehtestamisel looduskeskkonnale positiivne mõju, kuivõrd rohevõrgustiku ala ulatus detailplaneeringuala osalise kehtestamisega suureneb.

Lisaks looduskeskkonnale paranevad detailplaneeringu osalise kehtestamisega ka elanikkonna vabaaja veetmise võimalused. Põhimõtteliselt saab ka detailplaneeringut kehtestamata mereäärset kallasrada kasutada puhkeotstarbel, kuid avalikes huvides uute tervisespordirajatiste ning kahte küla ühendava tee ehitamine täidab paremini ja selgemalt Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu eesmärki kasutada ala puhkeotstarbelise maana.

Kuivõrd detailplaneeringu osalise kehtestamisega hõlmatud ala lahendus kruntidel pos 12, pos 13 ja pos 4 ei ole võrreldes kohtueelses planeeringumenetluses vastuvõetud, avalikustatud ja heakskiidu saanud detailplaneeringu lahendusega muutunud, ja kuna kohtuotsuse tinginud põhjused ei puuduta detailplaneeringu osalise kehtestamisega hõlmatud ala, siis juba tehtud menetlustoiminguid ei korrata.

Võttes arvesse Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kavandatud rohevõrgustiku toimivuse uuringu aruandes⁷ (edaspidi ka rohevõrgustiku uuring) toodud järeldusi, et volikogu otsusega kehtestatud detailplaneeringu lahendusel on tugev negatiivne mõju metsalinnustikule ja võimalik mõju rannikuvööndit kasutavatele liikidele, asub volikogu seisukohale, et antud juhul ei esine planeeringualal asuvale rohevõrgustiku alale elamukruntide planeerimiseks sedavõrd ülekaalukat avalikku huvi, mis põhjendaks üldplaneeringu ja rohevõrgustiku teemaplaneeringu muutmist detailplaneeringuga. Võttes lisaks arvesse kogukonnaarutelul väljendatud elanike seisukohti ja veebiküsitluse

⁷ Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kavandatud rohevõrgustiku toimivuse uuringu aruanne lk 95
<https://viimsivald.ee/sites/default/files/inline-files/Viimsi%20valla%20rohev%C3%B5rgustiku%20uuring%20avalikustamiseks%20sel%20etuskiri.pdf>

tulemustel põhinevat ootust, on detailplaneering vaja kehtestada osaliselt nendel planeeringuala kruntidel, kus hoonestust ei ole planeeritud.

IV Osalisel detailplaneeringualal koostamise lõpetamine

PlanS § 129 lõike 1 punkt 1 sätestab, et detailplaneeringu koostamise võib lõpetada, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus. PlanS § 129 lõike 1 punkti 3 kohaselt võib detailplaneeringu koostamise lõpetada kui planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus. Volikogu otsusega kehtestatud ja kohtuotsusega tühistatud üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga planeeriti üksikelumukrundid ja nende juurdepääsutee krundid rohevõrgustiku haljastu ja koridori aladele. Lähtudes mh rohevõrgustiku uuringu järeldustest, millega tuvastati detailplaneeringulahenduse tugev negatiivne mõju rohevõrgustikule, s.h metsalinnustikule ja rannikuvööndit kasutavatele liikidele, samuti kohtuotsuse punktides 26 ja 27 toodud seisukohast, et detailplaneeringu elluviimise mõju ei ole proportsionaalne rohevõrgustiku toimivuse suhtes, ei ole niisugust detailplaneeringu lahendust, millega planeeritakse elamuehitust rohevõrgustiku aladele, looduskeskonda kahjustamata võimalik realiseerida. Kuna puudub ülekaalukas avalik huvi, ei ole üksikelumukruntide kavandava planeeringulahenduse elluviimine, toetudes läbiviidud menetlustoimingutele, võimalik. Valla ruumilise arengu eesmärgid ja suundumused on muutunud, seda ennekõike loodushoiu seisukohalt. Vald on seadnud eesmärgiks kaitsta rohevõrgustike sidusust, toimivust ja liigirikkust, tagades nende säilimise.

Riigikohus tuvastas mh punktides 27 ja 29, et detailplaneeringu lahendus, eelkõige rohekoridori kitsendamisel elamuehituse tõttu, kahjustab rohevõrgustikku märkimisväärselt. Rohevõrgustiku alal tuleb elurikkuse kaitset pidada oluliseks eesmärgiks. Ka rohevõrgustiku toimimise ebasoodsaks mõjutamiseks üksnes lokaalselt tuleb näidata, millised muud olulised huvid selle mõju üles kaaluvad. Seejuures nentis Riigikohus, et kaalukaks ei saa pidada kinnistuomaniku erahuvi elamuarenduseks, sest maa kasutust sellisel viisil piirasid juba enne kinnistu omandamist kehtinud üldplaneering ning rohevõrgustiku teemaplaneering, mida huvitatud isik ei ole vaidlustanud. Volikogu nõustub täielikult kohtu eeltoodud seisukohtadega.

Kuivõrd Riigikohus lükkas punktis 35 ka ümber mitmed avaliku huvi põhjendused ning lisaks tuvastas kaalutusvigu avaliku huvi määratlemisel ja planeeringulahenduse põhjendamisel, sedastades, et kuigi detailplaneeringu kehtestamist toetas avalik huvi arendada vaidlusalusel metsaalal puhkevõimalusi, rajada senisest kvaliteetsem ühendustee kahe küla vahel ning saada osa vaidlusalusest maast valla omandisse selle tõhusamaks puhkeotstarbeliseks kasutamiseks, on detailplaneeringu negatiivne mõju rohevõrgustikule ebaproportsionaalne.

Kohtuotsusest tulenevalt pidas vald objektiivse hinnangu saamiseks ja planeeringuotsuse kujundamiseks vajalikuks tellida rohevõrgustiku uuringu ühelt autorilt ekspert L. Kleinilt (zooloog, MSc maastikuökoloogias) ekspertarvamuse. 18.08.2023 esitas L. Klein eksperthinnangu (edaspidi eksperthinnang) ulukite liikumise ja rohevõrgustiku elementide kohta Tammneeme ja Randvere külade piirialal⁸.

Ekspert selgitas viidatud töös mh järgmist: „Tegu on suuremas osas loodusliku alaga Randvere tee ja mere vahel. Ala läbib keskosas piki rannajoont kulgev mattunud rannaastang, millest mere poole jäävad vanad ja väga elurikkad metsad ning päris mere ääres ka veel väikeste

⁸ Ekspertihinnang ulukite liikumise ja rohevõrgustiku elementide kohta Viimsi vallas, Tammneeme-Randvere külade piirialal, Lauri Klein, zooloog, MSc maastikuökoloogias
<https://atp.amphora.ee/viimsi/index.aspx?o=46&o2=146910&u=-1&hdr=hp&dschex=1&sbr=all&tbs=all&dt=&sbrq=Tammelaane&itm=779252&clr=history&pageSize=20&page=2>

laikudena soiseid niite. See rannaastang on keskosas suhteliselt järsk ja kaldast alla pääsemise kohad jäävad ala põhja ja lõunapoolsetesse osadesse, kus astang on laugem. Maastiku reljeef ongi siin ka üheks ulukite liikumise suunajaks. See ala on looduslikult hästi ühendatud teisel pool Randvere teed asuva kohaliku tasandi kaitstava loodusobjekti – Mäealuse maastikukaitsealaga ning moodustab sellega loodusliku terviku. Seda ka ulukite liikumise osas. Suurtel sõralistel on vajalik läbi aasta, aga eriti talvisel perioodil liikuda mere äärde ja Viimsi poolsaare idaküljel on selliseid suuremaid ligipääsukohti, mida inimene ei ole veel täis ehitanud vähe alles jäänud. Neist see Tammneeme ja Randvere külade piiril asuv rohekoridor on lähim kõrval olevale suurele Mäealuse rohealale. Seepärast toimub siin ka suurte sõraliste (ja ka teiste ulukite, nt rebased, jänessed, aga ka ilmselt aeg-ajalt Viimsisse sattuvate ilveste) aktiivne liikumine üle Randvere tee ja just ala lõunaosa metsade kõrval olevast laugemast alast (üle Tiitsu tee ja teiste värskest piki astangualust rajatud tänavate) alla mere äärde. /.../ Hinnates nüüd võimalikku elamuehituskruntide planeerimist kõnealuse ala keskele, ranna-astangu ja mere poole jääva rohekoridori vahele, tuleb kõigepealt kindlasti tõdeda, et parim lahendus ulukitele oleks, kui sinna elamuehitust üldse ei planeeritaks, sest igal juhul muudab see inimtegevus loomade varje-, toitumis- ja rändeala viletsamaks. Kogu see kavandatav elamuehitusala on tegelikult ulukite refuugiumi (suuremat sorti varjupaik) alal. Varjeala moodustub kogu rannaastangu esisest alast kuni mereni, mis kõrge kalda all moodustavad ulukitele rahuliku varjatud piirkonna kalda ja mere vahel. See ala on ka üks veel alles olevast seitsmest ulukite ligipääsu koridorist mere äärde ja ilmselt poolsaare idaküljel kõige olulisem selline koridor (koridoridest vaid kaks on piisavalt laiad ja piisavalt väikese juurdepääsu takistusega, et ilusti toimida). Kindlasti tekib ka konflikt rajatavate elamute ja suurulukite liikumisharjumuse vahel, st suured loomad hakkavad ilmselt tungima aedadesse.“



Joonis 1. Zooloog L. Kleini poolt 2023 aastal koostatud täiendava eksperthinnangu juurde joonistatud minimaalse toimimiseks vajaliku rohekoridori paiknemise illustratsioon Tammelaane

planeeringualal. Toimimiseks hõlmab koridor valdava osa planeeringualast, koridori toimimist toetab rohealade teemaplaneeringuga kavandatud haljastu

Seega lisaks asjaolule, et planeeringuala puhul on tegu ulukite jaoks väga olulise liikumistee ja varjealaga, on eksperthinnangus välja toodud ka oluline täiendav aspekt elamukruntide planeerimise korral inimtegevuse mõjude kohta loomadele ja sellest põhjustatud võimalikele konfliktidele. Ekspert selgitab: „Kui vaja, ületavad loomad ka valgustatud teid ja harjuvad aja jooksul, mis võib aga omakorda tuua uusi konflikte, sest nad harjuvad siis ka majadest tuleva valgusega ja tulevad julgelt õuedesse. Ilmselt on Viimsi poolsaarel püsivalt elavad põdrad ja kitsed juba mitmete inimtegevustega harjunud, mis aga ei muuda neid koduloomadeks, ja seepärast võivad konfliktid nende käitumise ja inimeste vahel olla palju ettearvamatumad kui mujal.“.

Vald kaalus ka huvitatud isiku ja kogukonna poolt esitatud vähendatud elamuühikuga lahendusi, küsides nende kohta mh arvamust kogukonnalt. Kogukond ei toetanud alale ka vähendatud mahus elamute rajamist. Erinevatest pakutud lahendustest, kogukonna arvamusest ning L.Kleini eksperthinnangus toodud seisukohtadest lähtuvalt leiti, et õiguse andmine kasvõi vähendatud mahus elamuehituse elluviimisele, mõjutaks rohevõrgustiku sidusust ja toimimist negatiivselt. See ei oleks valla huvidele ja väärtustele vastav, kuigi tehniliselt oleks elamuehituse vähendatud mahus planeerimine võimalik. Kolme kuni nelja üksikelamukrundi kavandamine jätkaks rohevõrgustikule küll 200 m laiuse koridori, kuid muudaks loomade varje-, toitumis- ja rändeala viletsamaks. Vald on seisukohal, et ka vähesel määral elamute ehitusõiguse planeerimine ei kaalu üles selle põhjustatud ebaproportsionaalselt negatiivset mõju rohevõrgustikule.

Seega on põhjendused ja kaalutlused üldplaneeringu (sh rohevõrgustiku teemaplaneeringu) muutmiseks nii, et planeeringualale kavandataks elamukrundid, muutunud vähem oluliseks kui elanike ootused roheala säilimisele (selline ootus selgitati välja laiapõhjalise küsitluse läbiviimisega). Puudub põhjendatud vajadus puhkeotstarbelise maa muutmiseks elamumaaks ja detailplaneeringu menetlusega jätkamiseks selles osas, millega kavandatakse üksikelamukrundid. Teiste kaalutluste kõrval tuleb seetõttu detailplaneeringu koostamine osalisel planeeringualal lõpetada.

Detailplaneeringu koostamine lõpetatakse käesoleva otsusega detailplaneeringukohastel kruntidel pos 1 – 11 (Tammeõie tee 10, Tammeõie tee 13, Tammeõie tee 11, Tammeõie tee 9, Tammeõie tee 7, Tammeõie tee 5, Tammeõie tee 3, Tammeõie tee 1, Tammeõie tee 2, Tammeõie tee L1, Tammelaane haljak 2) ja pos 15 – 17 (Laanemetsa tee L1, Laanemetsa haljak 1, Laanemetsa haljak 2). Detailplaneeringu koostamise lõpetamine ühtib üldjoontes ka kogukonna kaasamise tagasides tooduga ja toetab laiemalt kogukonna soove piirkonda maastikukaitseala loomiseks ning aitab hoida ja saavutada rohevõrgustiku toimimise eesmärke.

Haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 43 lõige 2 sätestab, et juhul, kui taotletud haldusakt otsustatakse jätta andmata, antakse haldusakti andmata jätmise kohta haldusakt. Osaliselt kehtestatava planeeringu õigusselguse huvides on mõistlik detailplaneeringu koostamise menetlus selles osas lõpetada, millises osas haldusorgan ei pea vajalikuks planeeringulahendust kehtestada. Kohalik omavalitsus on rohevõrgustiku sidususele, olulisusele ja elurikkusele tuginedes jõudnud järeldusele, et planeeringu algatamisel seatud eesmärki kavandada planeeringualale üksikelamukrundid, enam kehtestada ei soovita. Sellise planeeringulahenduse elluviimine tulevikus on välistatud. Volikogu asub seisukohale, et rohevõrgustiku alale elamukruntide planeerimiseks ei esine sedavõrd ülekaalukat avalikku huvi, mis põhjendaks üldplaneeringu ja rohevõrgustiku teemaplaneeringu muutmist elamumaade

kavandamise arvelt. Võttes lisaks arvesse kogukonnaarutelul väljendatud elanike seisukohti ja veebiküsitluse tulemustel põhinevat ootust, on vajalik detailplaneeringu menetlus osaliselt lõpetada.

V Huvitatud isiku arvamus ja vastuväited

Detailplaneeringu koostamine lõpetatakse osalisel planeeringualal käesoleva otsuse peatükis IV toodud kaalutlustel ja põhjustel. HMS § 40 lõike 1 kohaselt peab haldusorgan enne haldusakti andmist andma menetlusosalisele võimaluse esitada asja kohta oma arvamus ja vastuväited. Käesoleva haldusakti eelnõu edastati 03.01.2024 huvitatud isikule ning paluti tal anda oma arvamus ja vastuväited eelnõule hiljemalt 02.02.2024.

02.02.2024 laekusid huvitatud isiku kirjalikud vastuväited (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 10-10/422-1) eelnõu resolutiivosa punktile 2, millega kehtestatakse detailplaneering osalisel maa-alal detailplaneeringukohastel kruntidel pos 12 ja pos 13 ning eelnõu resolutiivosa punktile 3, millega lõpetatakse detailplaneeringu koostamine detailplaneeringukohastel kruntidel pos 1–11 ja pos 15–17. Kokkuvõtvalt on huvitatud isik seisukohal, et talle esitatud eelnõu on õigusvastane, sest sisaldab kaalutusvigu ning on ebaproportsionaalne. Oma seisukohti põhjendas huvitatud isik alljärgnevalt:

Vastuväited detailplaneeringulahenduse kehtestamisele kruntidel pos 12 ja pos 13 (resolutiivosa punkt 2 osaliselt)

Huvitatud isik on seisukohal, et eelnõuga kahjustatakse ebaproportsionaalselt eraomaniku huve, viidates Riigikohtu 30.03.2021 otsusele nr 3-18-1901/36, p 17⁹, milles Riigikohus on rõhutanud, et erakinnistu teenib primaarsena siiski eraomaniku, mitte avalikku huvi.

Vald nõustub huvitatud isikuga selles osas, et üldjuhul teenib erakinnistu eraomaniku huve. Samas juhib vald tähelepanu sellele, et detailplaneering algatati ja koostati mh vajadusest tagada ka avalik huvi, mis seisneks kahe asustusüksuse – Tammneeme küla ja Randvere küla – ühendamises rannaäärse jalakäijate tee ja/või jalgrattateega planeerides maa-alale lisaks avalikult kasutatav tervisespordi väljak, rannakindlustus ja piirkonna sademevee ärajuhtimissüsteem (vt Viimsi Vallavolikogu 21.06.2016 otsuse nr 75 selgituse I lõik¹⁰). Huvitatud isik oli sellisest detailplaneeringu algatamise eesmärgist teadlik ega väelnud sellele vastu.

Lisaks juhib kohalik omavalitsus tähelepanu ka sellele, et detailplaneeringuga hõlmatud ala sihtotstarve oli enne detailplaneeringu algatamise taotluse esitamist 100% maatulundusmaa ning seda oleks saanud samal sihtotstarbel edasi kasutada metsaseaduses, looduskaitseaduses (edaspidi LKS) ja rohevõrgustiku teemaplaneeringus sätestatud tingimustel. Metsa majandamine polnud rohevõrgustiku alal välistatud. Huvitatud isik omandas kinnistu 2002. aastal, kui juba kehtis Viimsi valla mandriosa üldplaneering, mis nägi ette kinnistu paiknemise puhkeotstarbelisel maa-alal, kus elamuehitust ette ei nähtud. Seega pidi huvitatud isik olema teadlik sellest, et kinnistu kasutamist suunab ka avalik huvi.

Avalik huvi on mh fikseeritud nii rohevõrgustiku teemaplaneeringus, sest üldplaneeringu teemaplaneeringu kehtestamine on toimunud just avalikes huvides, aga ka eksperthinnangus, mis selgitab rohevõrgustiku toimimist planeeringuga hõlmatud alal. Seega ei saa kohalik omavalitsus nõustuda rohevõrgustikku kuuluva kinnistu taandamisega vaid eraomaniku erahuvi, sest see oleks avalike huvide, väärtuste ja vajaduste eiramine erahuvi kasuks.

Huvitatud isik selgitas, et oli nõus võtma endale PlanS § 131 lõikest 1 tulenevad kohustused (detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmiti 04.09.2019 Tallinna notari Liivi Laose notaribüroos detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga võlaõiguslik leping, notari

⁹ Riigikohtu lahend haldusajlas 3-18-1901/36, p 17 <https://www.riigiteataja.ee/kohtulahendid/fail.html?fid=288312717>

¹⁰ Viimsi Vallavolikogu 21.06.2016 otsus nr 75 https://www.viimsivald.ee/public/vol.otsus_21.06.16_nr75_arakiri.pdf

ametitegevuse raamatu registri nr 1809, registreeritud valla notariaalleepingute registris 4.09.2019 nr 2-10.2/776) ning lisaks andma vallale tasuta üle detailplaneeringu kohase krundi pos 13, seadma krundile pos 12 tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse Viimsi valla kasuks kinnistul liikumiseks ning seadma kruntidele pos 6, pos 10, pos 11 ja pos 17 isikliku kasutusõiguse Viimsi valla kasuks sademevee kraavide omamiseks ja hooldamiseks, sest pidi vastutasuks saada üheksa elamukrundi moodustamise õiguse koos ehitusõigusega üksikelanute ehitamiseks. Sellise kokkuleppe sobivust ja seda, et avalike huvide realiseerimiseks oli üheksa üksikelanukrundi planeerimine vajalik, on vald läbivalt kinnitanud, seda nii planeeringumenetluses, näiteks detailplaneeringu kehtestamise otsusega, kui ka hilisemas kohtumenetluses. Detailplaneeringu osalise kehtestamisega jäaksid erahuvid täielikult kaitsmata, seega ei ole era- ja avalikud huvid selles planeeringus tasakaalus. Huvitatud isik märkis, et ei oleks nõustunud planeeringulahendusega ega sõlminud vallaga 04.09.2019 halduslepingut, kui ta oleks algusest peale teadnud, et vald kavatseb kehtestada detailplaneeringu üksnes avalike huvide osas, pakkumata eraomanikule huvide tasakaalustamiseks vastuhüvesid.

Huvitatud isik on seisukohal, et kuivõrd Tammlaane kodu OÜ on vallaga 04.09.2019 sõlmitud halduslepingust taganenud ning leping (sh lepingu elluviimiseks sõlmitud notariaalsed lepingud) tuleb tagasi täita, ei saa õiguste ja huvide kaalumisel kinnistute omandiõiguse osas võtta aluseks hetkeseisu, vaid peab lähtuma detailplaneeringu elluviimise eelsest seisust. Seega tuleb huvitatud isiku hinnangul detailplaneeringu osalisel kehtestamisel lähtuda olukorrast, et detailplaneeringu kohased krundid pos 12 ja pos 13 kuuluvad eraomanikule ning neile kruntidele ei ole Viimsi valla kasuks seatud isiklikku kasutusõigust.

Viimsi vald märgib siinkohal, et lepingust taganemise avaldus ei muuda kinnistute omandiõigust ja valla kasuks seatud servituute. Halduslepingust taganemise ja võimalike tagasitäitmise küsimuste näol on tegemist paralleelselt toimuvate menetlustega, milline ei ole planeeringumenetluse subjekt. Planeerimismenetluses ei reguleerita asjaõiguslikke suhteid ning detailplaneering ei asenda poolte asja- või võlaõiguslikku kokkulepet kinnistu kasutamiseks, samuti ei ole detailplaneering seadusjärgne kinnisasja kitsendus. Sellest tulenevalt ei saa detailplaneering rikkuda või piirata eraõiguses reguleeritavaid õigusi.

Vale on huvitatud isiku eeldus, et planeeringute koostamine on vaid erahuvid ja -vajaduste rahuldamiseks. PlanS § 10 lõige 1 sätestab, et planeerimisalase tegevuse korraldaja peab tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Tasakaalustamine on tegevus, mille käigus võetakse mõne menetlusosalise poolt väljendatud väärtused ja huvid teadmiseks ning kaalutakse neid teiste väärtuste ja huvide vaatenurgast. Tasakaalustamine ei tähenda automaatselt ettepanekuga arvestamist, vaid eelkõige mõistmist, miks selline ettepanek tehti. Tasakaalustamise puhul võidakse ettepanekuga arvestada, aga võidakse leida hoopis ka kolmas lahendus.

Üks detailplaneeringu ülesanne on mh ka servituutide seadmise vajaduste ja avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduste märkimine. Sellest lähtuvalt ei saa eeldada, et planeeringu kehtestamiseni jõutakse vaid juhul, kui maaomanik planeeringulahendusega on nõus. Haldusorgan saab vajadusel kaaludes ja põhjendades erinevaid huve võtta vastu otsuseid, mis lähtuvad pigem loodusväärtustest ja kogukonna ootustest kui erahuvidest (vt käesoleva otsuse peatükid III ja IV).

Juhul, kui maaomanikuga ei oleks õnnestunud saavutada avalike huvide suhtes mõõdukat kokkulepet, oleks haldusorgan saanud kaaluda ka muid õiguslikke vahendeid avalike huvide

tagamiseks vajalikus ulatuses. Seega tõdeb vald, et detailplaneeringu kehtestamine detailplaneeringukohastel kruntidel pos 1–11 ja pos 15–17 kahjustab rohevõrgustikku märkimisväärselt ning ei saa nõustuda eraomaniku erahuvide eelistamisega.

Huvitatud isik ei nõustu eelnõuga ka põhjusel, et detailplaneeringu osalise kehtestamisega laiendatakse rohevõrgustiku koridori ja haljastut rannaäärsele alale, mis rohevõrgustiku teemaplaneeringu kohaselt ei ole rohevõrgustiku ala. Rohevõrgustiku koridor ja haljastu nihutati mere äärde selleks, et senise rohekoridori ja haljastu alale lubada üksikelumukruntide rajamine. Kui detailplaneering kehtestatakse eelnõus sätestatud ulatuses, puudub vajadus rohevõrgustiku koridori ja haljastu nihutamiseks mere äärde. Sellega rikutakse huvitatud isiku õigusi ja huve, sest kinnistutele hakkavad kohalduma täiendavad piirangud, mida üldplaneering ette ei näe.

Vald selgitab, et kuigi rohevõrgustiku teemaplaneeringus oli ala jäänud nn valgeks ehk et sellele ei laienenud rohevõrgustiku koridor ja haljastu nr 34, ei olnud mereäärne maa-ala kavandatud elamuehituseks ega üldse arenduseks – Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus on detailplaneeringu maa-alale määratud kogu ulatuses puhkeotstarbeline ala (kaardil tähisega AP), mis on mõeldud elanikkonna aktiivseks puhkuseks, spordiks ja tervistuseks. Kuna antud mereäärne ala jääb ranna piiranguvööndisse (vt LKS § 37 lõige 2), mille ulatuses metsamaale laieneb ehituskeeluvöönd (vt LKS § 38 lõige 2), siis antud alale ehitamine ei oleks olnud võimalik ehituskeeluvööndit vähendamata. Vald ei pea vajalikuks lubada üksikelumukruntide rajamist rohevõrgustikku.

Rohevõrgustiku teemaplaneeringu kohaselt on haljastu nr 34 puhul tegu rannaäärse metsaalaga. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga on ala reserveeritud puhkeotstarbeliseks maaks ja väikeses osas üldkasutatavate hoonete maaks. Haljastu nr 34 tähtsus seisneb rohevõrgustiku teemaplaneeringu kohaselt selles, et rannal on säilinud mets, mis täidab ühtlasi rohekoridori funktsiooni. Alale on keelatud ehitada hooneid. Lubatud on paigaldada haljastu inventari (nt viidad, pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljaku inventar jne) ning rajada jalakäijate- ja kergliiklusteid.

Maakasutus- ja ehitustingimuste kohta rohevõrgustiku koridorides on rohevõrgustiku teemaplaneeringus sätestatud mh järgmist: tagada tuleb vähemalt planeeringu kaardil numbriga näidatud rohekoridori minimaalne laius meetrites. Rohevõrgustiku koridoride alal tuleb tagada sidusalt kulgeva kõrghaljastuse olemasolu 70% ulatuses, milleks tuleb vajadusel rakendada kompenseerivaid meetmeid (puude istutamine võrade liitumisega, põõsarinde rajamine jms), et tekiks rohevõrgustiku sidusus. Kõik rohevõrgustiku koridorides asuvad olemasolevad haljastud tuleb säilitada. Rohekoridoris paikneva maaüksuse (sh katastriüksuse) sihtotstarbe muutmine võib toimuda ainult maatulundusmaaks, kaitsealuseks maaks ja üldmaaks kui enne käesoleva teemaplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringuga ei ole määratud teisiti. Erandina on lubatud ehitada kaitseala või puhkeala teenindavaid rajatisi (nt viidad, laudteed, vaatlustornid jne) ja kuni 20 m² suuruseid looduskeskkonda sobituvaid hooneid (vt teemaplaneeringu seletuskiri ptk 2.2.2.3, lk 33).

Eelnevast lähtudes on haldusorgan seisukohal, et laiendades haljastut nr 34 ja rohekoridori rannaäärsele alale, ei kaasne sellega kinnistule täiendavaid kitsendusi, mis rikuks huvitatud isiku õigusi ja huve ülemääraselt.

Vald peab väga oluliseks laiendada rohevõrgustikku mereni, millele mh on tähelepanu juhtinud L. Kleini eksperthinnang.

Huvitatud isik on seisukohal, et rohekoridori ja haljastu laiendamine ning kruntidele pos 12 ja pos 13 terviseraja rajamine võib olla küll avalikes huvides, kuid antud juhul on tegemist ebaproportsionaalse omandipõhiõiguse piiranguga. PS § 11 lubab põhiseaduses sätestatud põhiõigusi piirata tingimusel, et piirang on põhiseadusega kooskõlas. Seega peavad põhiõiguste piirangud olema proportsionaalsed eesmärgiga, mida piiranguga taotletakse. Huvitatud isiku hinnangul on detailplaneeringu kehtestamisel kruntidele pos 12 ja pos 13 tegemist ebaproportsionaalse omandipõhiõiguse piiranguga, sest eelnõust ei nähtu, et vald oleks kaalunud riive eesmärgiks olevate avalike huvide ja üksikisiku põhiõiguse riive intensiivsust, et leida nende vahel mõistlik tasakaal.

Vald vaidleb huvitatud isiku selgitustele vastu ja leiab, et ka kohus on ühe probleemkohana välja toonud, et varasemalt kehtestatud planeeringulahenduses olid erahuvid ülekaalus avalike huvide üle. Vald leiab, et rohevõrgustikku kavandatud detailplaneeringute puhul peaksid olema avalikud huvid alati esiplaanil.

Haldusorgan leiab, et detailplaneeringu kehtestamisel kruntidele pos 12 ja pos 13 ei ole tegemist ebaproportsionaalse omandipõhiõiguse piiranguga. Kuna tegu on rannaäärse metsaga, siis alal juba kehtivad üldplaneeringukohased (sh teemaplaneeringukohased) ja seadusekohased kitsendused ning detailplaneeringu osalisel kehtestamisel uusi olulisi kitsendusi detailplaneeringualal maaomanikule ei lisandu. Vald on leidnud, et sellise otsuse tegemisel kaaluvad avalikud huvid, loodusväärtused ja kogukonna ootused eraomaniku erahuvid üles.

Huvitatud isik on seisukohal, et lisaks eelnevale on otsuse eelnõu sellisel kujul kehtestamisel õigusvastane ka seetõttu, et detailplaneeringuga ei lahendata kallasrajale juurdepääsu küsimust, mis oli mh üks vigadest, millele Riigikohus otsuses nr 3-20-1310/52 tähelepanu juhtis. Eelnõust ei nähtu, et kehtestamisele esitatava detailplaneeringuga oleks lahendatud juurdepääs kallasrajale ka Tammneeme küla poolt.

Vald leiab, et huvitatud isik on antud juhul jätnud tähelepanuta asjaolu, et detailplaneeringu lahenduse valmimise järgselt on Tammneeme küla poolt juurdepääs kallasrajale tagatud Mereääre tee 62 kinnistu kaudu, millele laienevad keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 kohased kitsendused, sh peab kaldaomanik lubama igaühel kallasrada kasutada. Kuna Mereääre tee 62 kinnistu ei ole olnud hõlmatud tühistatud detailplaneeringu alasse, siis nimetatud kinnistu kasutus ehk kallasraja olemasolu detailplaneeringus ei kajastatud. Küll aga on detailplaneeringus juurdepääs kallasrajale ehk ühendustee planeeritud asukohta, mis külgneb Mereääre tee 62 kinnistuga. Detailplaneeringuga on kallasrajale juurdepääs kavandatud asukohas, kus on olemasolev ranna kindlustusrajatis ja kus ühtlasi kulgeb kallasrada mööda rannakindlustust.

Vald nõustub, et kahe küla ühendustee teostatavus jäi detailplaneeringu kehtestamise ajal üksnes teoreetiliseks, kuid vähetähtsaks ei saa pidada asjaolu, et kohtumenetluse kestel on juurdepääsu tagamise asjus toimunud edasimineku ning ühendustee kahe küla vahel on käesolevaks ajaks reaalset toimiv. Detailplaneeringulahendus sellega vastuolus ei ole ning sellega on täidetud detailplaneeringu üks eesmärkidest – ühendada teega kaks küla ja tagada juurdepääs kallasrajale avalikult kasutatavalt teelt.

Vastuväited detailplaneeringu koostamise lõpetamisele (resolutiivosa punkt 3)

Huvitatud isik on seisukohal, et detailplaneeringu lõpetamise eeldused ei ole praegusel juhul täidetud. Eelnõus ei ole välja toodud, mis on need asjaolud, mis on ilmnenu detailplaneeringu

koostamise käigus, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus. Sellisteks asjaoludeks ei saa huvitatud isiku hinnangul pidada Riigikohtu otsust ega valla poolt tellitud ekspertarvamust, sest kumbki viidatud alus ei välista detailplaneeringu kehtestamise võimalust. Vald on ka ise märkinud, et tehniliselt oleks ehitusõiguse vähendatud mahus planeerimine võimalik, seega ei esine asjaolusid, mis välistaksid planeeringu elluviimise tulevikus, nagu sätestab PlanS § 129 lõike 1 punkt 1.

Volikogu on seisukohal, et tänasel päeval ei ole üksikelumukruntide kehtestamine metsaalale mõistlik, seega ei ole planeeringulahendus elamukruntide osas enam elluviidav. Viimsi Vallavolikogu on algatanud uue Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu, mille juurde koostatud KSH programm¹¹ märgib järgmist: „Rohevõrgustiku toimivuse kohta koostati 2021. aastal uuring, mis mh tõi välja, et roheala üldise pindalaga oli uuringu koostamise hetkel olukord veel hea, kuid probleemiks hinnati liiga kitsaid koridore ja juba kehtestatud detailplaneeringutest tulenevat ehitussurvet olemasoleval rohealal.“

Vald ongi rõhutanud, et praegusel ajal on elamukruntide planeerimine rohevõrgustiku alale võimalik üksnes tehniliselt, sest arvestades süvenenud inimkoormuse survet looduskeskkonnale vähenevate loodusressursside tingimustes ning arvestades vajadust tagada ökoloogiline tasakaal, rakendades keskkonnahoiu põhimõtteid ja kaasaegseid ruumilooma põhimõtteid, siis sisuliselt ei ole rannaäärse metsa elamukruntideks planeerimine muutunud oludes enam looduskeskkonda kahjustamata võimalik ega põhjendatud. Hoonete ehitamise ja inimasustuse negatiivset mõju rohekoridorile ei ole võimalik vältida, hoonete ehitamine tekitab müra ja vibratsiooni, hooned ja tänavavalgustus tekitavad täiendavaid häiringuid elusloodusele, sh loomadele ning õuealal madalaks niidetud muru ja ümbruskonnas hõredaks raiutud mets (ja sellelt kanduv mõju) ei asenda looduslikku elupaika, sõltumata piirdeaedade olemasolust.

Huvitatud isik selgitab, et samuti ei ole täidetud PlanS § 129 lõike 1 punkti 3 kohaldamise eeldused, sest detailplaneeringu koostamise käigus oli detailplaneeringu eesmärk jagada maa-ala üheksaks üksikelumukrundiks, mille eesmärk oli teenida erahuve, ning kuueks loodusliku maa krundiks, mille eesmärk oli teenida avalikke huve. Sellisena vald detailplaneeringu 28.04.2020 ka kehtestas ehk detailplaneeringu koostamise käigus planeeringu koostamise eesmärk ei muutunud. Kuivõrd eelnõu kohaselt detailplaneeringu menetlusega jätkatakse, detailplaneering osaliselt kehtestatakse ja detailplaneeringu koostamine osaliselt lõpetatakse, siis ei saa detailplaneeringu koostamise käiguks, milles planeeringu eesmärk oleks saanud muutuda, olla ka uuendatud detailplaneeringu koostamise menetlus, sest menetlus alustatakse ja lõpetatakse sama otsustusega.

Vald leiab, et Riigikohtus detailplaneeringu tühistamise otsuse tegemine muutis detailplaneeringu eesmärgi. Ka algatamisel on kohalik omavalitsus leidnud, et detailplaneeringu ainueesmärgiks ei ole mitte ainult erahuvi, vaid ka avalik huvi. Ühest küljest on mõistetav, et huvitatud isik on arvamisel, et detailplaneering on tasakaalus vaid juhul, kui avalikes huvides planeeritavatele loodusliku maa kruntidele lisaks planeeritakse eraomaniku huvides üksikelumukrunti, teisalt aga tuleb arvestada, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud ligikaudu neli aastat ja selle aja jooksul on toimunud mitmed olulised muutused ruumilise planeerimise (vt näiteks Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu lähteseisukohad) ja keskkonnahoiu poliitikates. Lisaks on rohevõrgustiku uuringus tuvastatud mitmed keskkonda negatiivselt mõjutavad asjaolud planeeringulahenduse elluviimise korral, sh loomade liikumiskoridori vähenemine ja planeeringualal asuva loomade varjeala hävimine. Eelnevale

¹¹ Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu keskkonnamõju ja muude asjakohaste mõjude strateegilise hindamise programm https://www.viimsivald.ee/sites/default/files/inline-files/2023.07.12_Viimsi_%C3%9CP_KSH_PR.pdf, lk 14

tuginedes leiab volikogu, et mereäärsele metsaalale elamukruntide planeerimist ei ole enam võimalik põhjendada pelgalt volikogu otsuses toodud põhjendustel. Sama tuvastas ka Riigikohus.

Vald peab vajalikuks selgitada, et kui Riigikohus tühistas detailplaneeringu kehtestamise otsuse, ei muutnud see automaatselt tühiseks kõiki õiguspäraselt läbi viidud menetlustoiminguid. Planeeringumenetlust jätkates võetakse vastu vajalikud otsused selleks, et menetlusega lõpule jõuda.

Huvitatud isik märkis kirjas, et olukorras, kus vald on Tammelaane kinnistu ja osaliselt reformimata riigimaa detailplaneeringu kehtestanud, kinnitades sellega, et planeeringulahendus vastab valla ruumilise arengu eesmärkidele, peavad kaalutlused, mille alusel ta nüüd leiab, et selline lahendus ei sobi, olema eriti kaalukad. Huvitatud isiku arvates eelnõust selliseid kaalutlusi ei nähtu, sh ei ole vald kaalunud huvitatud isiku huve või usalduse kaitset.

Haldusorgan fikseerib oma ruumilise arengu eesmärgid üldplaneeringu ja arengukavaga. Nii Viimsi valla mandriosa üldplaneering ega ka rohevõrgustiku teemaplaneering ei näinud antud alale elamuehitamiseks ega üldse hoonete rajamiseks ette ehitusõigust. Vald on algatamise otsuses märkinud eesmärgiks nii erahuvid kui ka avalikud huvid.

Vallaülestest strateegilistest planeerimisdokumentidest muutmiseks peab olema ülekaalukas avalik huvi, mida antud planeeringulahenduse puhul Riigikohus ei leidnud. Seetõttu ei saa vald nõustuda huvitatud isiku hinnanguga, et üldplaneeringu ja rohevõrgustiku teemaplaneeringuga määratud arengu järgimine ja nendes dokumentides määratud maakasutusega jätkamine vajab eriti kaalukaid kaalutlusi. Pigem on nii Riigikohus kui ka vald seisukohal, et mitte soovitud arengu jätkumine ei vaja põhjendamist, vaid üldplaneeringus ja rohevõrgustiku teemaplaneeringus märgitud arengu muutmine vajab põhjalikke kaalutlusi ja selgitusi. Vallal puudub alus seada kahtluse alla nende kõrgema taseme planeerimisdokumentide aja- ja asjakohasust detailplaneeringuala kontekstis.

Vald on seisukohal, et algatamisel fikseeritud eesmärk kavandada detailplaneeringualale üksiklamukrunte, ei vasta enam volikogu ja vallaelanike ootustele. Volikogu võttis tühistatud detailplaneeringu kehtestamise otsuse vastu ligikaudu neli aastat tagasi ning nagu käesolevas otsuses on selgitatud, on valla ruumilise arengu eesmärgid ja suundumused muutunud, seda ennekoike loodushoiu seisukohalt. Vald on seadnud eesmärgiks kaitsta rohevõrgustike sidusust, toimivust ja liigirikkust, tagades nende säilimise. Seda tõendab ka asjaolu, et vald on algatanud detailplaneeringu kehtestamise ja tühistamise vahelisel ajal uue Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu koostamise, mille ülesandeks on mh määrata puhke- ja virgestusalade (sh piirnevatel veealadel) asukohad ja nendest tulenevad kitsendused, täiendades olemasolevaid ja varem planeeritud alasid selliselt, et tekkiv võrgustik hõlmaks võimalikult suurel määral rannaalasid ning oleks võimalikult tihedalt seotud kergliiklus- ja rohevõrgustikuga.

Huvitatud isik väidab, et ta on vallaga sõlmitud halduslepingu alusel detailplaneeringu avaliku huvide osas ellu viinud ja täitnud omapoolsed kohustused, mis olid halduslepingu kohaselt üksiklamukruntidele ehitusõiguse saamise eelduseks. Huvitatud isik heidab vallale ette, et vald otsustab detailplaneeringu kehtestada üksnes osaliselt, jättes selle erahuvid osas täies ulatuses kehtestamata. Sellega rikub vald huvitatud isiku õigusi eriti intensiivselt, kuid eelnõust ei nähtu, mis viisil tasakaalustatakse huvitatud isiku õiguste intensiivset rikkumist.

HMS § 54 kohaselt peab haldusakt olema proportsionaalne. Huvitatud isik märgib, et kui algselt leiti, et avalike huvide saavutamiseks on vajalik erahuvides kavandada üheksa üksikelumumaa krunti, siis ei ole proportsionaalne lahendus, kus detailplaneering kehtestatakse üksnes avalike huvide osas ning üksikelumumaa kruntide osas detailplaneeringumenetlus lõpetatakse. Eraomaniku huvide tagamiseks ei nähta eelnõus ette ka mingeid muid lahendusi, eriti arvestades, et huvitatud isik on avalikes huvides juba teinud olulisel määral kulutusi.

Vald leiab, et haldusakt ei ole ebaproportsionaalne, sest see annab aluse ranna kindlustusrajatise, tehnorajatiste, avalikult kasutatava tee ja puhkeotstarbeliste ehitiste rajamiseks ning loob võimalused avalikult kasutatava valgustusega terviseraja ehitamiseks. Ranna kindlustusrajatise ehitamine võimaldab kindlustada rannaäärseid kinnistuid meremõjutuste eest alal, kus meretormide mõju on senise visuaalse vaatluse põhjal ulatuslik. Haldusorgan on võrrelnud planeeringuga kavandatud olukorda ka planeeringulaheduse kehtestamisele eelnenud olukorraga (Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on ala AP juhtotstarbega), mille kohaselt asub osa planeeringualast ranna ehituskeeluvööndis ning millel on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud ranna kindlustusrajatisele, tehnorajatisele ega avalikult kasutatavale teele. Võrreldes eelnenud olukorraga, annab detailplaneeringu osaline kehtestamine õiguse ehitada ka alale, millisel see puudus. Sellisena aitab lahendus realiseerida ka eraomaniku huve.

Huvitatud isik palub jätta eelnõu otsusena vastu võtmata.

VI Kokkuvõte ja haldusakti põhjendused

PlanS § 139 lõike 1 kohaselt kehtestab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestab kohaliku omavalitsuse volikogu. Kuigi detailplaneeringu osalise kehtestamisega hõlmatud kruntide planeeritud sihtotstarve vastab üldplaneeringukohasele maakasutuse juhtotstarbele, on detailplaneeringuga muudetud rohevõrgustiku teemaplaneeringut rohevõrgustiku koridori ja haljastu nr 34 laiendamisega rannaäärsele alale ning on taotletud ranna ehituskeeluvööndi vähendamist puhkeotstarbeliste rajatiste püstitamiseks ranna ehituskeeluvööndisse. Ka LKS § 40 lõike 4 punktist 2 tulenevalt toimub ranna ehituskeeluvööndi vähendamine üldplaneeringut muutva detailplaneeringu alusel. Keskkonnaamet on 16.04.2019 kirjaga nr 7-13/19/2949-3 nõustunud ranna ehituskeeluvööndi vähendamisega krundil pos 13 tähistatud puhkealal puhkeotstarbeliste ehitiste püstitamiseks.

Detailplaneeringu kehtestatava osa lahendus vastab juhtotstarbe osas üldplaneeringule, avaldab soodsat mõju rohevõrgustiku teemaplaneeringu kohasele rohevõrgustikule, sest laiendab rohevõrgustiku ala, ja on kooskõlas Viimsi valla arengustrateegia¹² eesmärkidega kaitsta rohevõrgustike sidusust ja liigirikkust ning ökosüsteemide toimimist, tagada rohealade säilimine ning soodsatel aladel võimendada olemasolevaid loodusväärtusi. Samuti tegeleda kliimamuutuste leevendamisega ja nendega kohanemisega ning tagada liigirikkuse säilimine. Detailplaneeringu kehtestamisele kuuluv osa on kantud avaliku huvi eesmärgist täita arengustrateegia eesmärgi, sh säilitada rannaäärne mets ja hoida avatuna ulukite liikumisteed, panustades sellega ka üldisemalt ökosüsteemi tervikliku toimimise tagamisse. Esitatud kujul otsuse vastuvõtmisel tekib alale ruumiline terviklahendus, mille tulemusena rohevõrgustik laieneb.

¹² Viimsi valla arengustrateegia aastani 2045, ptk 2.1.1, lk 15:

<https://www.viimsivald.ee/sites/default/files/inline-files/Viimsi%20valla%20arengustrateegia%202035%E2%80%932045.pdf>

Samuti täidab detailplaneeringu kehtestava osa lahendus üldplaneeringu eesmärgi puhkeotstarbelise alana, mis on mõeldud elanikkonna aktiivseks puhkuseks, spordiks ja tervistuseks. Detailplaneeringuga on planeeritud terviserajad, mis suunavad raja kasutajaid liikuma kindlas asukohas, vältides ülejäänud metsaala asjatut tallamist.



Joonis 2. Rohelise kontuuriga alal kehtestatakse lahendus ja see laiendab rohevõrgustikku ning musta kontuuriga ümbritsetud alal lõpetatakse planeeringumenetlus ning seal jääb kehtima rohealade teemaplaneering. Sellisena tekib alale terviklahendus, mille tulemusena rohevõrgustik laieneb ja sidustub vastavalt üldplaneeringu teemaplaneeringu eesmärkidele.

HMS § 43 lõige 2 näeb ette, et kui taotletud haldusakt otsustatakse jätta andmata, antakse selle kohta haldusakt. Käesoleva otsusega jäetakse detailplaneering kehtestamata detailplaneeringuala kruntidel pos 1–11 (Tammeõie tee 10, Tammeõie tee 13, Tammeõie tee 11, Tammeõie tee 9, Tammeõie tee 7, Tammeõie tee 5, Tammeõie tee 3, Tammeõie tee 1, Tammeõie tee 2, Tammeõie tee L1, Tammelaane haljak 2) ja pos 15–17 (Laanemetsa tee L1, Laanemetsa haljak 1, Laanemetsa haljak 2) ning lõpetatakse nimetatud kruntidel detailplaneeringu koostamine.

PlanS § 129 lõike 1 punktid 1 ja 3 sätestavad, et detailplaneeringu koostamise võib lõpetada, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus või kui planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus. Lähtudes kohtuotsuses toodud põhjendustest ja muudest käesolevas otsuses kirjeldatud asjaoludest, sh viidatud uuringute tulemustest ja planeeringulahenduse elamukruntide osa negatiivsetest

mõjudest rohevõrgustiku toimimisele, ei näe volikogu antud juhul võimalust põhjendada elamukruntide planeerimist rohevõrgustiku alal.

Kaalukaks ei saa pidada ka kinnistuomaniku erahuvi elamuarenduseks, sest maa kasutust sellisel viisil piirasid juba enne kinnistu omandamist kehtinud üldplaneering ning rohevõrgustiku teemaplaneering, mida detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik ei ole vaidlustanud.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1 ja haldusmenetluse seaduse §-st 4, 6, 43 lõikest 2 ja § 52 lõikest 1, planeerimisseaduse § 129 lõike 1 punktidest 1 ja 3, § 139 lõikest 1 ja lähtudes Vallavolikogu maa- ja planeerimiskomisjoni ning keskkonna- ja heakorrakomisjoni seisukohtadest:

Viimsi Vallavolikogu
OTSUSTAB:

1. Jätkata planeeringumenetlust Viimsi Vallavolikogu 21.06.2016 otsusega nr 75 algatatud ja Viimsi Vallavolikogu 12.02.2019 otsusega nr 9 vastu võetud Randvere küla, Tammelaane kinnistul ja osaliselt reformimata riigimaal.
2. Punkti 1 kohaselt jätkatud menetluse tulemusel kehtestada Viimsi Vallavolikogu 21.06.2016 otsusega nr 75 algatatud ja Viimsi Vallavolikogu 12.02.2019 otsusega nr 9 vastu võetud Randvere küla, Tammelaane kinnistu ja osaliselt reformimata riigimaa detailplaneering kruntidel pos 12, pos 13 ja pos 14 (Tammelaane haljak 3, Tammelaane haljak 4 ja Tammelaane haljak 1).
3. Punkti 1 kohaselt jätkatud menetluse tulemusel lõpetada Viimsi Vallavolikogu 21.06.2016 otsusega nr 75 algatatud ja Viimsi Vallavolikogu 12.02.2019 otsusega nr 9 vastu võetud Randvere küla, Tammelaane kinnistu ja osaliselt reformimata riigimaa detailplaneeringu koostamine, detailplaneeringukohastel kruntidel pos 1 – 11 (Tammeõie tee 10, Tammeõie tee 13, Tammeõie tee 11, Tammeõie tee 9, Tammeõie tee 7, Tammeõie tee 5, Tammeõie tee 3, Tammeõie tee 1, Tammeõie tee 2, Tammeõie tee L1, Tammelaane haljak 2) ja pos 15 – 17 (Laanemetsa tee L1, Laanemetsa haljak 1, Laanemetsa haljak 2).
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
5. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Atso Matsalu
vallavolikogu esimees

Eelnõu esitaja: Viimsi Vallavalitsus
Eelnõu koostaja: Anne Siitan, planeeringute vanemspetsialist

Kooskõlastanud:

Alar Mik	Merje Muiso	Merit Renlund	Kristiina Laura Järve
abivallavanem	planeeringute osakonna juhataja	vallasekretär	jurist