VIIMSI
VALLAVOLIKOGU

Pkp 15
Eelnõu nr 6
lihthäälteenamus

OTSUS

Viimsi 23. september 2025 nr

Detailplaneeringu kehtestamata jätmine ja detailplaneeringu koostamise lõpetamine: Viimsi Vallavolikogu 13.11.2007 otsusega nr 105 algatatud Miiduranna külas asuva Miiduranna sadama maa-ala ja lähikinnistute detailplaneering

I Asjaolud ja menetluskäik

25.05.2007. a esitas AS Miiduranna Tehas (registrikood 10097457, edaspidi ka „Huvitatud isik“) Viimsi Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks (taotlus nr 273).

13.11.2007. a otsustas Viimsi Vallavolikogu algatada otsusega nr 105 Miiduranna külas asuva Miiduranna sadama maa-ala ja lähikinnistute detailplaneeringu (edaspidi ka “DP”) üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtfunktsiooni muutmiseks tööstuse ja ladude maast polüfunktsionaalseks äri- ja elamumaaks ning tingimuste väljaselgitamiseks maa-ala kruntideks jaotamiseks, krundi ehitusõiguse määramiseks äri-, sotsiaal-, elamu- ja büroohoonete ehitamiseks, sadama rekonstrueerimiseks reisi- ja jahisadamaks, samuti teede, haljasalade ja puhke/spordiplatside rajamiseks. Samas kinnitati detailplaneeringu lähteülesanne nr 273 (algatamise otsuse lisa 2).

15.02.2008. a korraldusega nr 80 algatas Viimsi Vallavalitsus DP keskkonnamõjude strateegilise hindamise (edaspidi ka “KSH”). KSH viis läbi OÜ Hendrikson & Ko (heakskiidetud ja kinnitatud kujul 21.09.2009 töö nr 1060/08) ning KSH aruanne kiideti Keskkonnameti poolt heaks 18.09.2009 otsusega nr 6-8/24825.

09.12.2008. a otsustas Viimsi Vallavolikogu otsusega nr 97 võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Miiduranna sadama maa-ala ja lähikinnistute detailplaneeringu (K-Projekt AS; töö nr 07247) üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtfunktsiooni muutmiseks äri- ja elamumaaks ning ehitusõiguse määramiseks ärihoonete ja korterelamute ehitamiseks.

Vastuvõtmise otsusega hõlmatud planeeringualast jäeti AS Miiduranna Tehas 02.07.2008 taotluse alusel välja MTÜ Miidu territooriumil asunud katastriüksused 89001:023:0200, 89001:023:0006, 89001:023:0180, 89001:023:0110 ja osaliselt Laineoru tee ja Madise tee lõigud, viidatud ala piiritleti põhijoonisel vastava leppemärgiga: „planeeritava ala piir lahendamiseks järgmises etapis“. Seega võeti volikogu otsusega nr 97 vastu detailplaneering, mis hõlmas osalist planeeringuala – Miiduranna sadama maa-ala. Sadama alale planeeriti kokku 13 krunti, neist 2 korterelamu krunti (EK), 7 äri- ja korterelamumaa liitsihtotstarbega krunti (Ä/EK), 3 ärikrunti (Ä) ja 1 teekrunt (L).

Detailplaneeringuga nähti kruntidele ette ehitusõigus, mis võimaldanuks sadama territooriumile püstitada kokku 29 elamu- ja ärihoonet ning ühe 60-korruselise elamu- ja ärihoone. Tolleaegne naftasadam planeeriti ümber reisisadamaks, kus oleks olnud võimalik randuda väikelaevadel ja väiksematel kruiisilaevadel. Planeeringulahendus lähtus Inseneribüroo KPME OÜ arhitekti Kalle Rannula koostatud arhitektuursest visioonist, mis hinnati parimaks lahenduseks 2007. aastal toimunud mitme-etapilisel ideekonkursil.

Vastuvõetud detailplaneeringuga nähti kruntidele ette järgmised ehitusõigused:

2 korterelamumaa krunti: sihtotstarve EK 100%, kruntide suurused 3671 m² ja 1277 m². Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (PlanS v.r mõiste) 1865 m² ja 240 m² (maapealne) ning 2075 m² ja 470 m² (maa-alune). Hoonete arv krundil 1. Maapealsete korruste arv 7 (H=25 m) ja 4 (H=14 m), maa-aluste korruste arv -3 ja -1.

7 äri- ja korterelamumaa liitsihtotstarbega krunti: sihtotstarbed viiel krundil EK 85–90%/Ä 10-15% ja Ä 80%/EK 20% kahel krundil, kruntide suurused olid vahemikus 1952 m² – 11 142 m². Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala 1300 m² – 7135 m² (maapealne) ning 1205 m² – 10 010 m² (maa-alune). Hoonete arv krundil 1–7. Maapealsete korruste arv 4–8 (H=14 m – 28 m), krundile pos 3 planeeriti 60 maapealset korrust (H=220 m), maa-aluseid korruseid planeeriti vahemikus -1 kuni -3).

3 ärikrunti: sihtotstarve ÄK 100%, kruntide suurused vahemikus 16 676 m² – 21 394 m². Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala 10 105 m² – 16 270 m². Hoonete arv krundil 2–3. Maapealsete korruste arv 3–4 (H=11 m – 14 m), maa-aluseid korruseid ei planeeritud. Ärikruntidele pos 10 ja 12 määrati ka juurdepääsuservituudi vajadus jalakäijatele ning krundile pos 11 üleehitusservituudi vajadus krundi pos 12 kasuks.

1 teekrunt (sihtotstarve L 100 %), suurusega 31 134 m². Teele oli määratud avalik kasutus. Krundile määrati ka üleehitusservituut kruntide pos 2, 4, 6, 7, 9 ja 10 kasuks ning allaehitusservituut kruntide pos 2 ja 4 kasuks.

Vastuvõetud DP-ga ühiskondlike ehitiste jaoks krunti ei planeeritud ning lasteaiakohtade vajadus maa-alale lisanduvate elanike tarbeks lahendati lastehoiuteenuse baasil. Detailplaneeringu seletuskirja ptk-s 4.1.7 öeldi, et ehitusprojekti menetlemisel tuleb täpsustada sobivaimad asukohad lastehoidude rajamiseks projekteeritavatesse hoonetesse.

Juurdepääsude küsimus planeeringualale lahendati detailplaneeringu seletuskirja ptk 4.3 kohaselt nii, et Ranna teelt planeeringualani oleks ühendusteeks Muuli tee, mis laiendatakse kahe rea asemel neljarealiseks. Sellist vajadust nähti detailplaneeringuga ette, arvestades planeeringualale kavandatud suuri ehitusmahtusid.

Vastuvõetud DP avalik väljapanek korraldati ajavahemikul 2.01–16.01.2009. a.

Avaliku väljapaneku käigus registreeriti kokku 14 kirjalikku ettepanekut ja vastuväidet. Paljud kirjad olid allkirjastatud mitmete kodanike poolt, mis näitab, et vastuväidete esitajaid oli registreeritud kirjade arvust oluliselt rohkem. Vastuväidete esitajad pidasid vastuvõetud detailplaneeringuga kavandatud hoonete mahte sobimatuks olemasolevate hoonemahtude ning väljakujunenud hoonestuslaadiga. Avaldati arvamust, et planeeritud hoonestustihedus ja kõrgus on liiga suured. Samuti leiti, et hoonestustihedusest tulenev liikluskoormuse kasv tingib elukeskkonna halvenemise, mille mõju ulatub nii planeeringu ümbruskonnale kui ka Tallinna haldusterritooriumil asuvatele elurajoonidele. Asuti seisukohale, et maa-alale oleks sobivam planeerida pereelamupiirkond, teatud avalike funktsioonidega. Vastuväiteid esitanud isikutele

teatati tähtkirjadega valla mittenõustuvad seisukohad vastuväidete kohta ja vastuväidete lahendamiseks korraldati kaks avalikku arutelu.

Avalikul väljapanekul tegi kinnistu Tuulekivi tee 7 (külmhoone) omanik ettepaneku talle kuuluva kinnistu väljaarvamiseks detailplaneeringuga hõlmatud alast, mistõttu muudeti vastavalt planeeringuala.

Kuivõrd kohalik omavalitsus ei arvestanud ühegi avalikul väljapanekul esitatud vastuväitega ja kõik vastuväiteid esitanud isikud jäid oma seniste seisukohtade juurde, paluti kuni 2015. a 30. juunini kehtinud planeerimisseaduse versiooni (edaspidi "PlanS v.r.") § 23 lg 1 p 2 kohaselt maavanemal planeeringuvaidluse lahendamiseks läbi viia järelevalvemenetlus. Harju maavanem korraldas osapoolte ärakuulamiseks nõupidamise ja andis kahe 05.04.2010. a kirjaga nr 2.1-13/2642 (registreeritud Viimsi valla dokumendiregistris 06.04.2010 numbritega 10-7/1380-1 ja 10-7/1380-2) oma seisukoha planeeringulahendusele esitatud vastuväidetele ning detailplaneeringule. Maavanem ei nõustunud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu muutmisega, samuti ei andnud heakskiitu detailplaneeringu kehtestamiseks.

PlanS v.r. § 23 lg 5 alusel edastas Siseministeerium 10.08.2012 Viimsi vallale (kiri nr 13-4/32-2) regionaalministri seisukohad lahendamaks järelevalve käigus tekkinud eriarvamused kohaliku omavalitsuse ja järelevalvet teostava maavanema vahel. Muuhulgas toodi esile vajadus taotleda ranna ehituskeeluvööndi vähendamist sadamahoonete hulka mittekuuluvate hoonete kavandamise puhul, samuti leiti, et puuduvad alused külmhoone (Tuulekivi tee 5 kinnistu) tegevuse lõpetamiseks ja hoone lammutamiseks ilma omaniku nõusolekuta, mistõttu ei ole külmhoone likvideerimist kavandav planeering realiseeritav. Samuti leiti, et DP lahenduse vastu on arvestav hulk kohalikust kogukonnast (üle 800 isiku, sh ka planeeringuala ümbruse elanikud nii Viimsi vallas kui Tallinnas, esitasid 25.01.2010. a DP lahenduse vastase ühispöördumise Harju maavanemale) ning et maavanema heakskiit üldplaneeringut muutvale detailplaneeringule on haldusmenetluse seaduse (HMS) § 16 lg 1 kohaselt siduva iseloomuga kooskõlastus, mistõttu ei ole DP kehtestamine ilma maavanema heakskiiduta õiguspärane (regionaalminister viitas Riigikohtu halduskolleegiumi otsusele haldusasjas nr 3-3-1-12-07, p 19).

Vahemikus 10.08.2012 kuni 09.11.2023 ei toimunud DP menetluses märkimisväärseid arenguid.

Viimsi Vallavolikogu 15.02.2022 otsusega nr 9 algatati Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneering ja keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi „Uus ÜP"). Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu lähteseisukohtade koostamise käigus vaadati üle ka kehtivad ja pooleliolevad detailplaneeringud Viimsi vallas.

09.11.2023 leidis aset kokkusaamine valla ja AS Miiduranna Tehas esindajate vahel, mille käigus tutvustasid valla esindajad kavatsust DP menetlus lõpetada.

Käesoleva otsuse eelnõu esmane redaktsioon edastati 09.11.2023. a kaasatud isikutele ja asutustele, sh Huvitatud isikule AS-le Miiduranna Tehas arvamuse avaldamiseks.

08.12.2023 esitas AS Miiduranna Tehas arvamuse menetluse lõpetamise otsuse eelnõu osas, milles esitas järgnevad peamised seisukohad:

a) Eelnõu sisaldab DP menetluse kirjelduses olulisi faktilisi vigu ja moonutusi, sh on jäetud tähelepanuta, et Tuulekivi tee 7 kinnistul asunud külmhoone külmasüsteem on likvideeritud ja Tuulekivi tee 7 kinnistul asunud hoone tegevus külmhoone teenuste pakkujana on lõpetatud.

b) Otsuse eelnõus esitatud valla seisukohad on vastuolus valla enda poolt DP menetluses varem avaldatud seisukohtadega.

c) Otsuse eelnõus on vald ebaõigesti ja moonutatult esitanud Siseministeeriumi seisukohti ka seoses Harju maavanema tegevusega DP järelevalvemenetluses.

d) Harju maavanema poolt 2010. aastal DP-le heakskiidu andmata jätmine ei takista planeerimismenetluse jätkamist.

e) Kuna enne 01.07.2015 algatatud planeeringud tuleb menetleda lõpuni lähtudes PlanS v.r. sätestatud nõuetest ning DP menetluses juba tehtud toiminguid uuesti tegema ei pea, siis on alusetud ja ebaõiged otsuse eelnõu põhjendustes valla seisukohad nagu poleks DP lahendus ning KSH aruanne enam aja- ega asjakohased ja nagu oleks vaja taasalustada DP menetlust sisuliselt uuesti nullist.

Täiendavalt pakkus Huvitatud isik omapoolse heatahte avaldusena välja 2008. a vastuvõetud DP ruumilahendusega kavandatud 60-korruselise kõrghoone korruste arvu vähendamise kuni 18 korruseni (vähendades hoone maksimaalset kõrgust seniselt 220 meetrilt 68 meetrini). Sellise korrektuuri tulemusel väheneks krundile 3 kavandatud hoones korterite arv 436 pealt 105-ni ning DP maa-alale kavandatud elanike arv väheneks ca 900 elaniku võrra. Planeeringualale lisanduvate elanike koondarvu prognoos väheneks kompromissi tulemusel ca 2700 pealt 1800 peale ehk 1/3 võrra. Lisaks avaldas Huvitatud isik valmidust muuta krunt 3 70% elamu ja 30% ärimaaks, senise 85% ja 15% jaotuse asemel, st hoonemaht väheneks valdavalt korterite arvu vähendamise läbi.

07.02.2024 edastas vald käesoleva otsuse eelnõu täiendatud versiooni AS-le Miiduranna Tehas uuesti tutvumiseks. 08.03.2024 esitas AS Miiduranna Tehas uue arvamuse käesoleva otsuse eelnõu osas, millest esitas kokkuvõtvalt järgmised seisukohad:

a) Otsuse täiendatud eelnõu on põhjendamatu ja vastuolus valla varasemate seisukohtadega, DP menetluses toimunuga, tegelike faktiliste asjaoludega ning ka hea halduse ja õiguskindluse põhimõtetega. Otsuse täiendatud eelnõus sisalduvad valla põhjendused ja kaalutlused on asjakohatud ja ebaõiged, olles ühtlasi vastuolus materiaalõiguse normidega. Miiduranna sadama-alal olemasoleva nafta- ja kaubasadama asemele DP alusel rajatava kaasaegse äri- ja elurajooni ning kõigile avatud jahi- ja reisisadama näol on vaieldamatult tegemist jätkuvalt ülekaaluka avaliku huvi teostamisega ning otsuse eelnõu täiendatud versioonis esitatud valla põhjendused ja kaalutlused ei anna alust DP kehtestamata jätmiseks ja DP menetluse lõpetamiseks.

b) DP menetluse lõpetamine pärast rohkem kui 10 aastat menetlemist oleks ilmselgelt ka ebaproportsionaalne lahendus. DP menetluse jätkamine pole kindlasti keerukam, aeganõudvam ega ressursimahukam kui uue detailplaneeringu menetlema asumine. Uue detailplaneeringu menetluse alustamine oleks ebamõistlik ja otstarbetu, kuluks täiendavalt aega, ressurssi ja selle käigus peaks kordama tänaseks juba DP menetlusel tehtud menetlustoiminguid. See kõik kahjustaks menetlusosaliste huve ning oleks vastuolus HMS § 5 lg 2 sätestatud haldusmenetluse põhimõtetega.

c) Praegu menetluses olevas DP-s saab põhjendatud vajadusel teha korrektuure, muuhulgas on põhjendatud vajadusel võimalik arvestada nii kehtivate õigusaktidega kui ka valla kavandatava uue üldplaneeringu lahenduste ning uue üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemustega. Samuti on DP menetluse jätkumisel võimalik sellesse uuesti kaasata avalikkust ja selgitada kõrghoone ärajäämise tulemusel naabruskonna muutuvat olukorda.

d) AS Miiduranna Tehas on juba 08.12.2023 vallale avaldanud ning jääb selle juurde, et on DP menetluse jätkumiseks igakülgselt valmis vallaga heas usus ja paindlikult koostööd tegema. Sealjuures on mõeldavad ka mõistlikud ja põhjendatud muudatused DP-s. AS Miiduranna Tehas eesmärk on saavutada DP alal sellised ehitusmahud, mis sadama likvideerimise kulud katavad ja selle majanduslikult mõistlikuks teevad. Vastasel juhul jätkub senise sadama tegevus ja piirkonnas naftasaaduste ladustamine, millega vältimatult kaasnevad keskkonnale oluliselt suuremad mõjud kui DP-ga kavandatavate tegevuste realiseerumise korral. Nagu varasemalt rõhutatud, on AS Miiduranna Tehas igakülgselt valmis osalema konstruktiivses arutelus detailplaneeringu lahenduse täiendamise üle ja on valmis seda arutama ka tulevasel kohtumisel valla esindajatega.

e) Otsuse täiendatud eelnõu on nii materiaalselt kui formaalselt õigusvastane ja AS Miiduranna Tehas õigusi rikkuv. Otsus tuleb jätta vastu võtmata. Miiduranna külas asuva Miiduranna sadama maa-ala ja lähikinnistute DP menetlust tuleb jätkata.

29.04.2024 leidis aset valla ja AS Miiduranna Tehas esindajate kokkusaamine, mille käigus arutati DP menetluses kujunenud olukorda ning võimalikke edasisi samme. Valla esindajad selgitasid mh, et 2008. a vastuvõetud DP ruumilahendus ei vasta täna enam ei valla ega kohaliku kogukonna huvidele, eelkõige on vastuvõetud DP ruumilahenduse ehitusmaht liiga suur. AS Miiduranna Tehas esindajad avaldasid, et AS Miiduranna Tehas on teinud DP menetluses märkimisväärseid kulutusi mitmesaja tuhande euro suurusjärgus ning et DP menetluse lõpetamisel oleks osundatud kulude puhul tegemist AS Miiduranna Tehas kahjuga, mis kuuluks valla poolt hüvitamisele. Samuti rõhutasid Huvitatud isiku esindajad, et Miiduranna kaubasadama asemele ei ole võimalik arendada senisest erinevat maakasutust, kui vald ei võimalda DP-ga saavutada vähemalt selliseid ehitusmahtusid, mis tagavad Huvitatud isikule piisavad rahavood katmaks sadama ümberehituskulusid. Lepiti kokku, et AS Miiduranna Tehas esitab vallale lähikuudel omapoolse nägemuse ajakohastatud DP ruumilahendusest, sh sisendina Uue ÜP menetluses ja et vald avaldab mh DP planeeringuala osas Uue ÜP esialgse ruumilahenduse 2024. a septembris. Samuti lepiti kokku, et vald ei lõpeta DP menetlust enne, kui on avaldanud Uue ÜP esialgse ruumilahenduse DP planeeringuala osas.

06.05.2024 esitas AS Miiduranna Tehas omapoolse muudetud ettepaneku DP ruumilahenduse osas (edaspidi „Kompromissettepanek“). Muudatuste põhisisuks võrreldes vastuvõetud DP-ga oli kogu planeeringuala korruselisuse piiramine maksimaalselt 6-nda korrusega (ehk teisisõnu muudeti senised 7- ja 8-korruselised hooned 6-korruselisteks ning samuti muudeti senine 60-korruseline kõrghoone 6-korruseliseks; seniste madalamate hoonete korruselisus jäeti muutmata).

30.08.2024 toimus järjekordne kokkusaamine valla ja Huvitatud isiku esindajate vahel. Kokkusaamisel selgitasid valla esindajad valla nägemust DP planeeringualale sobivatest ehitusmahtudest ja Uue ÜP-ga planeeringualale kavandavat ruumilahendust.

Uue Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu eskiislahenduse ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande (KSH) eelnõu avalik väljapanek toimus 01.–31.10.2024.

30.10.2024 esitas AS Miiduranna Tehas oma arvamuse ja ettepanekud Uue ÜP eelnõu ja KSH aruande eelnõu kohta: Huvitatud isik avaldas selles lootust, et Huvitatud isiku ja valla ühiseks huviks on väärindada Miiduranna sadama maa-ala ja luua sellest inimsõbralik keskkond, sh koos kaasaegse jahisadamaga. See eeldab Huvitatud isiku sõnul aga rahalisi vahendeid, mis saavad tekkida vaid ülejäänud alale ette nähtud arendusest. Huvitatud isiku poolt 06.05.2024 esitatud Kompromissettepanek on nö miinimumprogramm, mida oleks selleks vajalike rahaliste

vahendite tekitamiseks vaja. Kompromissettepanek on Huvitatud isiku kinnitusel seega nö viimane piir, kus AS Miiduranna Tehas näeb Miiduranna sadamaala arendamisel üldse veel majanduslikku mõttekust. Täna on Miiduranna sadama maa-alal toimiv kaubasadam ning kui ala arendamisel majanduslikku tasuvust ei saavutata, on Huvitatud isikul mõistlikum jätkata seal kaubasadama tegevust. Samas esitas Huvitatud isik mitmed ettepanekud Uue ÜP eelnõu planeeringulahenduse ja seletuskirja muutmiseks.

Uue ÜP eskiislahenduse avalikule väljapanekule järgnes avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu 13.12.2024.

17.04.2025 edastas Miiduranna külavanem vallale Miiduranna küla elanike ühispöördumise (registreeritud Viimsi valla dokumendiregistris 17.04.2025 numbriga 10-6/1482), milles Miiduranna küla elanikud avaldasid toetust 2008. a vastuvõetud DP kehtestamata jätmisele ja DP menetluse lõpetamisele. Ühispöördumise põhjenduste kokkuvõte:

a) 2008. a vastuvõetud DP ruumilahendus ei vasta enam tänastele küla, laiema kogukonna ja ühiskonna ootustele ega oludele, on piirkonda sobimatute ehitusmahtudega, ei arvesta küla kui terviku vajadusi ega kogu piirkonna arengusuundi. Lisaks ei arvesta DP Miiduranna küla omapära, vana kaluriküla pärandit ja väärtusi, olemasolevat looduslikku keskkonda ega tänaste külaelanike õigustatud ootusi.

b) DP elluviimine tooks kaasa olulise lisakoormuse piirkonna infrastruktuurile. Arvestuslikult suureneks liikluskoormus piirkonnas kuni 10 000 sõiduki võrra päevas – suureneksid peamiselt nii Muuli tee kui ka Ranna tee koormused.

c) Tänane piirkonna veevarustuse- ja kanalisatsioonisüsteem on juba niigi ülekoormatud. DP ei näe praegusel kujul ette selget lahendust, kuidas tagada planeeringualal vajalikud täiendavad ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniteenused ilma, et see mõjutaks negatiivselt olemasolevaid elanikke.

d) DP toob kaasa märkimisväärse lisakoormuse sotsiaalsele infrastruktuurile. Piirkonda lisanduks hinnanguliselt 6000–860 last vanuses kuni 19 aastat, mille tulemusena kasvab vajadus vähemalt 170–240 täiendava lasteaiakoha ning 360–520 täiendava koolikoha järele. Osundatud lasteaia- ja koolikohtade täiendavale vajadusele DP realistlikku lahendust ette ei näe.

e) DP lähtealused ja keskkonnamõjude hindamine pärinevad enam kui kümne aasta tagusest ajast. Vahepeal on oluliselt muutunud nii seadusandlus, ühiskond kui ka Viimsi valla arengukavad ja -prioriteedid. Samuti on käimas Viimsi uue üldplaneeringu koostamine, millega kõnealune vastuvõetud DP lahendus ei arvesta (ega saagi arvestada).

f) Planeeringus puudub sisuline käsitlus reisisadama arendusega seotud mõjudest. Puudub analüüs reisijate ja sõidukite prognoositava hulga kohta, samuti puudub ülevaade keskkonnamõjudest ning piirkonna elukeskkonna säilimise tagamisest.

g) Vastuvõetud DP-ga kavandatud elanikkonna kasv piirkonnas toob endaga möödapääsmatult kaasa vajaduse suurendada ka riiklike turvateenuste, nagu kiirabi, politsei ja päästeamet, kohalolekut ja reageerimisvõimekust.

h) Ulatusliku uusarenduse ja sellega kaasnevate negatiivsete keskkonnamõjude tõttu (sh müra ja õhureostuse suurenemine ning piirkonna üldine iseloomu muutumine) on arvestatav risk, et piirkonna praeguse olemasoleva elamukinnisvara atraktiivsus elukohana ja seeläbi ka majanduslik väärtus langeb. Suuremahuline uusarendus ei arvesta kohaliku miljööga ning võib muuta seni kvaliteetseks ja rahulikuks peetud

elukeskkonna tiheasustusega piirkonnaks, mis ei ole kooskõlas Miiduranna küla pikaajalise identiteedi ega väljakujunenud elukeskkonda toetava arenguloogikaga.

i) Vastuvõetud DP ruumilahendus lähtub üksnes arendaja kitsast majandushuvist, eirates täielikult kogukonna, küla ja valla ühisosa.

01.04.–30.04.2025 toimus teistkordselt Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu eskiislahenduse ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu (eelneva avalikustamise järgselt parandatud ja täiendatud kujul) avalik väljapanek.

30.04.2025 esitas Huvitatud isik järjekordse arvamuse ja ettepanekud Uue ÜP osas. Selles kordas Huvitatud isik üle, et Miiduranna kaubasadama asemele ei saa arendada muud maakasutust, juhul kui valla lubatavad ehitusmahud ei kata sadama ümberehituskulusid. Huvitatud isiku poolt 06.05.2024 vallale saadetud kompromissettepanek DP ruumilahenduse ja ehitusmahtude osas olevat nö viimane piir, mis tagab Miiduranna sadamaala arendamise majandusliku mõttekuse. Täna asub Miiduranna sadamaalal toimiv kaubasadam ning kui ala arendamisel majanduslikku tasuvust pole, on Huvitatud isiku sõnul mõistlikum jätkata tegevust kaubasadamana. Lisaks tegi Huvitatud isik järgnevad ettepanekud:

a) Võtta Uues ÜP-s Miiduranna sadamaala planeerimisel aluseks 06.05.2024 vallale saadetud DP kompromissettepanek. Kompromissettepanekus näidatud ehitusmahud võimaldavad sadamaala ümberkujundamise.

b) Juhul kui vald ei pea võimalikuks 06.05.2024 kompromissettepanekuga arvestamist, näha Uues ÜP-s ette Miiduranna kaubasadama tegevuse jätkamine asendades Uue ÜP kaardil olev arenguala ettevõtlusalaga ja kaotades kaardil sadamast kõik rohekoridorid, mida tegelikkuses ei eksisteeri ja mille rajamine sadamas ei ole võimalik. Muuli tee äärde kavandatava ettevõtlusala osas peab arvestama, et seal toimub sadamaalaga haakuv tööstus- ja äritegevus, sest ala on juba täna tootmismaa ja seal toimivad tööstusettevõtted, mis pakuvad töökohti muuhulgas ka valla elanikele.

c) Korraldada enne Uue ÜP kooskõlastamisele saatmist valla ja Huvitatud isiku vaheline kohtumine, et arutada käesolevas kirjas toodud ettepanekuid sisuliselt.

d) Ettepanekute osas, mida vald Uues ÜP-s ei arvesta, paluti vallal esitada kaalutletud seisukohad koos proportsionaalsuse analüüsiga piirangute seadmise osas.

13.06.2025 leidis aset Uue ÜP eskiislahenduse avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu.

30.06.2025 leidis aset kokkusaamine valla ja Huvitatud isiku esindajate vahel, millel arutati Uue ÜP eelnõu ruumilahendust DP planeeringuala osas. Lisaks arutati ka poolelioleva detailplaneeringu lõpetamise asjaolusid ning võimalusi uue detailplaneeringu algatamiseks. Huvitatud isiku esindaja avaldas kokkusaamisel põhimõttelist nõusolekut lõpetada senine DP menetlus tingimusel, et koheselt algatatakse sama ala osas uus detailplaneeringu menetlus. Lepiti kokku, et Huvitatud isik koostab täpsemad arvutused kaubasadama reisi- ja jahisadamaks ümberfunktsioneerimisega kaasnevate eeldatavate kulude ja nende katmiseks ning kogu arendusprojekti majanduslikuks tasuvuseks minimaalselt vajalike planeeringuala ehitusmahtude kohta.

19.08.2025 leidis aset järjekordne kokkusaamine valla ja Huvitatud isiku esindajate vahel, mille käigus tutvustasid Huvitatud isiku esindajad enda visiooni DP planeeringuala muudetud ruumilahendusest (lähtudes 06.05.2024 esitatud Huvitatud isiku Kompromissettepanekust), sh ruumimustrit, funktsionaalset jaotust ning võimalikku liikuvusvõrgustikku. Tutvustatud visioon näeb planeeringualale ette äripindasid ca 20 000 m^2 ulatuses ja elukondlikke pindasid

ca 100 000 m^2 ulatuses. Huvitatud isiku esindajad kordasid varasemalt väljendatud seisukohta, et visioonis esitletud ehitusmahud on minimaalselt vajalikud selleks, et kogu arendusprojekt oleks üldse majanduslikult tasuv ning võimaldaks olemasoleva kaubasadama ümberfunktsioneerimist reisi- ja jahisadamaks. Huvitatud isiku esindajad avaldasid soovi, et esitletud visiooni alusel muudetaks vastavalt menetluses olevat Uue ÜP ruumilahendust Huvitatud isiku soovidele vastavaks. Huvitatud isik avaldas lootust, et juhul kui alustatakse uue detailplaneeringu koostamist, saab seda teha üldplaneeringukohasena. Huvitatud isik deklareeris, et plaanib koostada selgitavad materjalid võimaldamaks visiooni tutvustamist nii kohalikule kogukonnale kui volikogu liikmetele (sh arutati eraldi veebilehe tegemise võimalust). Arutati võimalust, et Huvitatud isik esitleb kohtumise tulemusel korrigeeritud visiooni kohalikule kogukonnale, sh külaseltsile ning küsib neilt selle kohta tagasisidet. Vallavalitsus selgitab välja volikogu seisukoha ehitusmahtude ja ruumilahenduse osas. Vald kaalub saadud tagasisidest ja arutelude tulemustest lähtuvalt võimalust Uue ÜP eskiisi muutmiseks.

1.09.2025 esitas Huvitatud isik selgitavad materjalid ja seisukohad planeeringuala täpsustamiseks Uue ÜP lahenduses. Huvitatud isik palus Uues ÜP lahenduses märkida võimalus, et kaubasadama tegevus jätkub olemasoleval kujul sh jätkub võimalus naftatoodete käitlemiseks läbi sadama kuni sadamaala ümberkujundamiseni keskusealaks. Lisaks paluti täiendada Uue ÜP lahendust, et Miiduranna sadamaala kui uue külakeskuse ala oleks teedevõrgu kaudu funktsionaalselt seotud Viimsi territooriumi keskustega nii, et DP merepoolsest alast saaks kujundada tervikliku multifunktsionaalse sadama/külakeskuse ala ning Muuli tee äärne sadama maa poolne piirkond oleks märgitud terviklikult elamu juhtfunktsiooniga alana. Samuti soovis Huvitatud isik ehituskeeluvööndi vähendamist 0 meetrini ning akvatooriumite kuju muutmise võimalust. Huvitatud isik märkis, et on nõus täiendama veel planeeringuvisiooni ning esitlema seda kohalikule kogukonnale ja volikogule.

II Õiguslikud alused

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (EhSRS) § 1 lg 1 kohaselt menetletakse enne 01.07.2015 algatatud planeeringud lõpuni, lähtudes enne 01.07.2015 kehtinud planeerimisseaduses (PlanS v.r.) sätestatud nõuetest. EhSRS § 1 lg 4 kohaselt viiakse enne 01.07.2015 algatatud detailplaneeringu menetlus lõpule hiljemalt 01.07.2018. Rakendamise seaduse eelnõu juurde koostatud seletuskiri märgib: „*Sätestatud tähtaeg ühildub planeerimisseaduses kehtestatud detailplaneeringu menetlemise tähtajaga. Menetluse lõpuni viimine tähendab, et kohaliku omavalitsuse üksusel tuleb võtta vastu otsus, kas detailplaneering kehtestada või mitte. Seega ei tähenda sätte sõnastus, et detailplaneering tuleb ilmtingimata kehtestada.*“

PlanS v.r. § 1 lg 2 kohaselt on seaduse eesmärk tagada võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid arvestavad tingimused säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamiseks, ruumiliseks planeerimiseks, maakasutuseks ning ehitamiseks. PlanS v.r. § 1 lg 3 kohaselt on ruumiline planeerimine PlanS v.r. tähenduses demokraatlik, erinevate elualade arengukavasid koordineeriv ja integreeriv, funktsionaalne, pikaajaline ruumilise arengu kavandamine, mis tasakaalustatult arvestab majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi.

PlanS v.r. § 1 lg 5 kohaselt korraldatakse planeeringute elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilist hindamist keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses (KeHJS) sätestatud juhtudel ja korras. Võimaluse korral ühendatakse keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlus planeeringu koostamise menetlusega. Sellisel juhul peavad olema täidetud mõlemale menetlusele kehtestatud nõuded. PlanS v.r. § 9 lg 7 kohaselt võib

detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut.

KeHJS § 31[1] kohaselt on keskkonnamõju strateegilise hindamise eesmärk 1) arvestada keskkonnakaalutlusi strateegiliste planeerimisdokumentide koostamisel ning kehtestamisel, 2) tagada kõrgetasemeline keskkonnakaitse ning 3) edendada säästvat arengut.

KeHJS § 32 kohaselt on keskkonnamõju strateegiline hindamine avalikkuse ja asjaomaste asutuste osalusel strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva olulise keskkonnamõju tuvastamiseks, alternatiivsete võimaluste väljaselgitamiseks ning ebasoodsat mõju leevendavate meetmete leidmiseks korraldatav hindamine, mille tulemusi võetakse arvesse strateegilise planeerimisdokumendi koostamisel ja mille kohta koostatakse nõuetekohane aruanne.

PlanS v.r. planeerimismenetluse lõpetamise aluseid ei sätestanud, mistõttu tuleb lähtuda HMS-s regulatsioonist. HMS § 40 lg 1 kohaselt peab haldusorgan enne haldusakti andmist andma menetlusosalisele võimaluse esitada kirjalikus, suulises või muus sobivas vormis asja kohta oma arvamus ja vastuväited. HMS § 43 lg 2 sätestab, et juhul, kui taotletud haldusakt otsustatakse jätta andmata, antakse haldusakti andmata jätmise kohta haldusakt. Käesoleva otsusega lõpetatava detailplaneeringu menetlus on seiskunud juba aastaid tagasi, aga seni ei ole väljastatud haldusakti, mis menetluse lõpetaks (kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus). Seadusega lubatud planeeringu menetlemise tähtaeg on ületatud ning puudub põhjendus, miks planeeringumenetlust ei lõpetata.

Vastavalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (KOKS) § 6 lg 1 on kohaliku omavalitsuse ülesanne korraldada vallas ruumilist planeerimist. Üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust, seega tuleb ka kehtestamise üle otsustamisel lähtuda üldplaneeringule ette nähtud nõuetest. Lähtudes KOKS § 22 lg 1 p 31 on üldplaneeringu kehtestamise (kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus) ning seetõttu ka üldplaneeringut muutva detailplaneeringu üle otsustamine volikogu pädevuses.

III Kaalutlused ja põhjendused

A. 09.12.2008 vastuvõetud DP pole kehtestamiseks valmis

Vahemikus 10.08.2012 kuni 09.11.2023 ei toimunud DP menetluses märkimisväärseid arenguid, see tähendab, et enam kui 11 aastat aktiivset menetlust ei toimunud.

Viimsi vald on seisukohal, et DP pole tänases menetlusstaadiumis kehtestamiseks valmis, sest üle 15 aasta tagasi väljatöötatud planeeringulahendus ei taganud toona ega taga ka enam võimalikult paljude ühiskonnaliikmete, eelkõige kohaliku kogukonna vajadusi ja huvisid arvestavaid tingimusi säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamiseks, ruumiliseks planeerimiseks, maakasutuseks ning ehitamiseks. Arvestades vahepeal toimunud muutusi nii ühiskondlikes kui kohalikes kogukondlikes arusaamades ning ootustes ruumilisele planeerimisele, samuti kogu planeerimist puudutavas õigusruumis, tuleb tõdeda, et 2008. a vastuvõetud planeeringulahendus ei arvesta tasakaalustatult majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna, sh eelkõige kohaliku kogukonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi. DP menetlus rauges ning alates 10.08.2012 ei ole DP menetluses toimunud märkimisväärseid arenguid.

2008. a vastuvõetud DP ja ka vastuvõtmise järgselt muudetud DP puhul on jätkuvalt lahendamata ranna ehituskeeluvööndi vähendamise vajalikkuse küsimus (täpsustamata on positsioonidele 10–13 kavandatud ärihoonete funktsionaalsus sadamaehitistena ning kõrvaldamata on vastuolu kavandatud kruntide 100% ärimaa sihtotstarbe ning seletuskirjas kõnealustele ärihoonetele kavandatud sadamateenuste vahel), samuti on uute asjaolude valguses läbi kaalumata nn külmhoone kinnistu planeeringualast väljaarvamise põhjendatus (eriti arvestades asjaolu, et külmhoone tegevus Tuulekivi tee 7 kinnistul on tänaseks lõppenud). Kas Huvitatud isiku poolt sadamaalale kavandatavate hoonete puhul on kõigi puhul tõepoolest tegemist sadamaehitistega, vajab täiendavat analüüsi, mida saab õiguspäraselt koostada ja korraldada vastavalt kehtivatele planeerimist puudutavatele õigusnormidele.

B. KSH aruanne ei ole ajakohane

Vald on seisukohal, et viimase üle 15. a ühiskonnas, keskkonnas (sh ilmnenud ja tänaseks eriti akuutseks muutunud Viimsi valla veevarustuse probleemiga) ja õigusruumis aset leidnud muutustega ei arvesta (ega saagi arusaadavalt arvestada) ka Hendrikson ja Co poolt 21.09.2009 koostatud DP keskkonnamõjude strateegilise hindamise aruanne (töö nr 1060/08; edaspidi “KSH aruanne”). KeHJS § 31^1 sätestatud eesmärke ei täida ning keskkonnamõjude strateegilise hindamise mõiste sisule ei vasta valla hinnangul KSH aruanne, mis on strateegilise planeerimisdokumendi kehtestamise üle otsustamise hetkeks juba üle 15 aasta vana. Ehk valla hinnangul oleks kõnealuse üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetluse jätkamisel igal juhul möödapääsmatult vajalik ajakohastada ka KSH aruannet, mis tähendaks tegelikkuses uue KSH aruande koostamist.

C. Detailplaneeringu põhilahenduse muutmine

Huvitatud isiku poolt 08.12.2023 ette pandud ehitusmahu vähendamine krundil 3 (DP-alale kavandatud 60-korruselise kõrghoone korruste arvu vähendamine kuni 18 korruseni vähendades hoone maksimaalset kõrgust senise 220 meetrilt 68 meetrini ning vähendades krundile 3 kavandatud hoone korterite arvu 436-lt 105-ni; DP-alale kavandatud elanike arv väheneks ca 900 elaniku võrra, s.o ca 2700 pealt 1800 peale ehk 1/3 võrra) ning kruntide 10–13 maakasutuse sihtotstarbe muutmine (ärimaast tootmismaaks) tähendab valla hinnangul planeeringu põhilahenduse muutmist PlanS v.r. § 21 lg 5 tähenduses, mis omakorda tingib vähemalt osaliselt vajaduse täiendavateks kooskõlastusteks, uueks avalikuks väljapanekuks ja avalikuks aruteluks. Sama kehtib Huvitatud isiku poolt 06.05.2024 esitatud Kompromissettepaneku osas. Asjaolust, et võrreldes vastuvõetud DP-ga on ehitusmahte ja -kõrgusi vähendatud, ei saa tuletada, et tegemist pole detailplaneeringu põhilahenduse muutmisega.

Vald on ka seisukohal, et DP-st puudutatud isikute huvid ja DP keskkonnamõjud vajavad viimasest planeeringulahenduse avalikustamisest ning keskkonnamõjude strateegilisest hindamisest möödunud pika aja tõttu igal juhul uuesti väljaselgitamist (vt siinkohal nt PlanS v.r. § 3 lg 1, mille kohaselt on planeeringute koostamine avalik ning avalikustamine on kohustuslik, et tagada huvitatud isikute kaasamine, õigeaegne informeerimine ja võimalus kaitsta oma huve planeeringu koostamise käigus). Valla hinnangul ei ole õiguspärane ega planeerimismenetluse põhimõtetega kooskõlas kehtestada DP-d, mis tugineb huvitatud isikute huvide väljaselgitamisel ja kaalumisel ning keskkonnamõjude strateegilisel hindamisel, mis kõik leidsid aset üle 15 aasta tagasi (vrd siinkohal kehtiva PlanS § 92 lg 1, lg 2 p-d 3 ja 5, mis näeb ette kohaliku omavalitsuse kohustuse perioodiliselt üle vaadata ka kehtivad üld- ja detailplaneeringud; vrd samuti PlanS v.r. § 3 lg 1). DP vastuvõetud ruumilahenduse realiseerimine tähendaks valla elanike arvu suurenemist ca 15% võrra, mis tähendab, et tegemist on valla jaoks väga olulise

mõjuga planeeringuga. Olulise mõjuga planeeringuga ning märkimisväärse valla elanike arvu suurenemisega oleks tegemist ka juhul, kui kehtestamisele läheks Huvitatud isiku esitatud Kompromissettepanek. Seda olulisem on avalikkuse kaasamine sedavõrd olulise mõjuga planeeringu menetlemisel.

D. Arvestamata arengukavad

PlanS v.r. § 1 lg 3 kohaselt peab planeerimine olema demokraatlik, erinevate elualade arengukavasid koordineeriv ja integreeriv, funktsionaalne, pikaajaline ruumilise arengu kavandamine, mis tasakaalustatult arvestab majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi.

Praegusel hetkel kehtivad Viimsi vallas mh järgnevad arengukavad, millega DP koostamisel seni pole arvestatud, kuid millega arvestamist peab vald kõnealuse detailplaneeringu potentsiaalset suurt mõju arvestades möödapääsmatult vajalikuks: a) Viimsi valla arengustrateegia „Viimsi 2045“, Viimsi valla tegevuskava 2024–2028, Viimsi valla kliimamuutustega kohanemise arengukava 2021–2031, Viimsi valla jäätmehoolduse arengukava 2022–2032, Viimsi valla soojamajanduse arengukava 2016–2026, Viimsi valla tänavavalgustuse arengukava 2024–2029, Viimsi valla transpordi ja liikuvuskorralduse arengukava 2020–2030, Viimsi valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2024–2036, Viimsi valla sademevee arengukava 2016–2027, Viimsi valla heakorra ja haljastuse arengukava 2018–2028, Viimsi valla teedevõrgu arengukava 2023–2028 ja Turismi arengukava aastani 2025.

Mainitud arengukavadest väärib eraldi tähelepanu Viimsi Vallavolikogu 12.11.2024 määrusega nr 26 kehtestatud „Viimsi valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2024–2036“. Teadaolevalt on Viimsis veevarustuse põhiprobleemiks tarbimiskoguste suurenemine olukorras, kus põhjaveevarud nii kiiresti ei suurene. Missugust mõju omab DP kohane planeeringuala veevarustuse lahendus Viimsi valla põhjavee varule ja kas selline lahendus oleks hetkel üldse praktiliselt teostatav, on kaheldav ning vajab igal juhul täiendavat analüüsi. On tähelepanuväärne, et DP näeb ette planeeringuala veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendamise olemasoleva ühisveevärgi- ja -kanalisatsiooni baasil. Vallas olemasolev ühisveevärk- ja kanalisatsioon ei võimalda täna DP elluviimist ilma täiendavate investeeringuteta, milleks vallal eelarvelised vahendid puuduvad.

Mainitud arengukavade kehtestamisel ei olnud vallal kohustust arvestada vastuvõetud, kuid pikalt kehtestamata jäänud DP-ga.

Eraldi tuleb esile tuua, et Viimsi vald on algatanud Uue ÜP koostamise, mille eskiislahendust on juba kahel korral tutvustatud ka avalikkusele. Vald peab oluliseks, et ka käesoleva DP menetlemisel arvestataks juba valla Uue ÜP lahenduste ning KSH tulemustega.

Vald on seisukohal, et 2008. a vastuvõetud DP ruumilahendus ei vasta enam tänapäevastele ootustele, sest selles pole arvestatud üldisemalt valla ega ka mitte kohaliku kogukonna huvidega. Uue ÜP menetluses on erinevaid huve kaaludes väljatöötatud uued piirkonna arengustsenaariumid ning maakasutus- ja ehitustingimused (paraku ei vasta nendele olulises ulatuses ka 06.05.2024 esitatud Huvitatud isiku Kompromissettepanek). Vald on seisukohal, et 2008. a vastuvõetud DP-ga kavandatud ehitusmahud (ja ka 06.05.2024 esitatud Kompromissettepaneku ehitusmahud) on tänases vaates liiga suured (toetudes eelkõige Uue ÜP eskiislahendusele) ning ei arvesta mh vahepeal, sh viimase üle 15 aasta jooksul ühiskonnas laiemalt ning õigusruumis kitsamalt aset leidnud muutustega. Selliselt ei ole kehtiva

üldplaneeringu põhilahenduse muutmine PlanS v.r. § 9 lg 7 tähenduses täna enam põhjendatud ja mõistlik on leida enne DP planeeringualal uue detailse ruumilahenduse väljatöötamist Uue ÜP raames lahendus. Huvitatud isikul ei ole õigustatud ootust, et vald kehtestaks ainult tema soovide kohaselt kehtivat üldplaneeringut muutva detailplaneeringu ilma, et arvestaks ka valla ja kohaliku kogukonna õigustatud huvidega.

E. Vallal puuduvad eelarvelised vahendid vastuvõetud DP realiseerimiseks

KOKS § 6 lõike 2 esimese lause kohaselt on omavalitsusüksuse ülesanne korraldada antud vallas või linnas koolieelsete lasteasutuste, põhikoolide, gümnaasiumide ja huvikoolide, raamatukogude, rahvamajade, muuseumide, spordibaaside, turva- ja hooldekodude, tervishoiuasutuste ning teiste kohalike asutuste ülalpidamist, juhul kui need on omavalitsusüksuse omanduses. DP realiseerimine vastuvõetud (aga ka vähendatud, s.o Kompromissettepanekule vastaval) kujul eeldab vallalt märkimisväärseid investeeringuid sh nii liiklustaristusse, nn sotsiaalsesse taristusse (lasteaiad ja koolid), kui ühisveevärki ja kanalisatsiooni, mida pole valla eelarves ette nähtud ning millel puuduvad tänase seisuga ka alternatiivsed katteallikad. Kõiki mainitud kulusid polnud võimalik DP algatamisel ette näha, eriti arvestades, et planeeringu algatamisel ei saa ette kindlaks määrata menetluse tulemusena lõpuks kehtestatava planeeringu ruumilahendust ja sellest tingitud vajalike investeeringute mahtu.

KSH aruande kohaselt tekitab DP elluviimine vastuvõetud kujul piirkonnas liikluse suurenemise suurusjärgus ~ 3000–10 000 sõiduki võrra päevas, sh suureneks Muuli tee liikluskoormus 2–5 korda ning Ranna tee liikluskoormus 10–35% võrra (KSH koostaja opereeris arusaadavalt 2009. a ja varasemate andmetega). KSH aruande kohaselt eeldaks DP elluviimine mh ka uut ja terviklikku piirkonna liikluslahendust, sh vajab Muuli tee laiendamist, rajada tuleks müra vähendavad lahendused, vastav haljastus, liiklusohutuse tagamisel tuleb muuta laiemalt liiklusskeemi ja ehitada ringi ristumisalad, eelduslikult tuleks (uuesti) ümber ehitada Muuli tee ning Ranna tee ristmik jms. Samuti lisanduks piirkonda orienteeruvalt 600–860 last vanuses 0–19 aastat (täiendav lasteaiakohtade vajadus suurusjärgus 170–240 ning koolikohtade vajadus suurusjärgus 360–520). Vastuvõetud DP seletuskirja kohaselt lasuks vallal kohustus „*tagada võimalike kasvavate teenusemahtude rahuldamine*“. Vallas on täna teadaolevalt akuutne lasteaiakohtade puudus ning eelarveliselt pole ette nähtud vahendeid sellises mahus täiendavate lasteaia- ning koolikohtade loomiseks. DP seletuskirjas mainitud lahendused täiendavate lasteaiakohtade nõudluse rahuldamiseks ei ole täna enam ajakohased.

Riigikohus on selgitanud 06.02.2023 kohtuasjas nr 5-22-10, et alushariduse kättesaadavuse eest vastutavad nii riik kui omavalitsusüksused, kellel mõlemal lasub kohustus leida probleemile süsteemne lahendus, mis ei jätaks lapsi ilma alusharidusest ning peresid ilma võimalusest ühendada töö- ja pereelu. Riigis ei saa lasta tekkida ega kesta olukorral, kus avalike teenuste kättesaadavus johtub ulatuslikult sellest, mil määral isiku elu- või asukohajärgne omavalitsusüksus otsustab talle seadusega pandud kohustusi täita.

Kuna käesoleval juhul pole planeeritud piirkonda täiendavaid lasteaedu ega koole ning ka DP-s endas ei ole ette nähtud mitte ühtegi ühiskondlike ehitiste krunti, kuhu oleks võimalik kavandada lasteaedu või koole, siis pole võimalik DP-d ellu viia ilma, et see mõjutaks olulisel määral valla eelarvet selliselt, et vald peab leidma vahendid nii taristule kui ka kohaliku omavalitsuse seaduse alusel muude valla kohustuse osas.

Küll aga tuleb detailplaneeringu menetluse käigus jõuda kokkuleppele teede ja muude teenindamiseks hädavajalike rajatiste kulude kandmise küsimuses, kuna ilma vastava

kokkuleppeta tuleb eeldada, et väljaehitamise kohustus ja kulud jäävad valla kanda (vt ka Riigikohtu 21.01.2015 lahend nr 3-3-1-73-14 p 12). Ka sellele kokkuleppele ei ole vald ja DP-st Huvitatud isik enam kui 15 aasta jooksul jõudnud ning Huvitatud isik ei ole teinud ühtegi tõsiselt võetavat ettepanekut, kuidas on võimalik realiseerida DP-d ning samal ajal tagada piisavas mahus avalike teenuste kättesaadavus ja taristu lisanduvatele elanikele.

Kuigi käesoleval juhul on DP algatatud ning vastuvõetud, siis saabki siiski õiguse analoogia korras viidata ka Riigikohtu 19.06.2025 lahendile nr 5-24-34, milles Riigikohus analüüsis väga põhjalikult kohaliku omavalitsuse kohustusi, detailplaneeringute koostamist ja sotsiaalse taristu tasu ning omavalitsuste võimalusi sõlmida lepinguid millega on detailplaneeringust huvitatud isikute kohustuseks kanda sotsiaalse taristu tasusid. Nimetatud lahendi p-s 39 sedastas Riigikohus selgesõnaliselt, et ülekaalukas avalik huvi detailplaneeringu algatamata jätmiseks PlanS § 128 lg 2 p 3 tähenduses võib seisneda ka selles, et sotsiaalne taristu on juba ülekoormatud ning kohalik omavalitsus ei suuda või ei pea põhjendatuks järsult lisanduvale elanike hulgale vajalikke avalikke teenuseid pakkuda. Ennekõike puudutab see võimalus suuri uute elamupiirkondade arendusprojekte tulenevalt nende võimalikust intensiivsest mõjust omavalitsusüksuse võimele täita enda ülesandeid. Taotleja tõstatatud probleemid võivad kuuluda PlanS § 128 lg 2 p 3 kohaldamisalasse. Seega saab õiguse analoogia korras teha ka järelduse, et isegi kui DP on algatatud ja vastuvõetud, kuid menetluse käigus selgub, et kohalik omavalitsus ei suuda või ei pea põhjendatuks järsult lisanduvale elanike hulgale vajalikke avalikke teenuseid pakkuda, siis on põhjendatud DP koostamise lõpetamine.

F. Sadama väljaarendamisega seonduvad asjaolud ebaselged

Ei vastuvõetud DP ega ka KSH aruanne ei käsitle põhjalikumalt reisi- ja/või jahisadama väljaarendamisega seonduvaid asjaolusid (sh missuguseid veesõidukeid, missugusel hulgal reisijaid ning missuguseid sõidukeid kavatsetakse teenindada), mistõttu on keeruline hinnata sellega kaasnevaid võimalikke mõjusid piirkonnale. Tallinna reisisadama näitel on tõenäoline, et reisisadama, sh reisijate ja nendega seotud liiklusest, mürast ning heitgaasidest tingitud mõju võib olla märkimisväärne ja tuua endaga kaasa vajaduse reserveerida sadama tegevuseks senisest oluliselt suuremad maa-alad ning samuti vajaduse täiendavateks investeeringuteks avalikku taristusse, sh liiklustaristusse. Vald on seisukohal, et edasistes menetlustes tuleb Huvitatud isikul täpsemalt välja tuua sadama toimimisega seonduvad asjaolud ja täiendavalt analüüsida sellega kaasnevaid mõjusid ning ka majanduslikku teostatavust.

Huvitatud isik on korduvalt rõhutanud, et Kompromissettepanekust väiksemad ehitusmahud ei taga piisavat katet kogu piirkonna arendusega, eelkõige kaubasadama reisi- ja jahisadamaks ümberkujundamisega seonduvatele kuludele. Samas ei ole Huvitatud isik esitanud oma väite põhistamiseks mingeid vastavaid arvutusi ega tõendeid.

Küll aga on teinud Huvitatud isiku esindaja 01.09.2025 seisukoha Uue ÜP menetlusse, mille kohaselt soovib Huvitatud isik täiendada üldplaneeringu seletuskirja selliselt, et Miiduranna sadam saab jätkata oma senist tegevust ilma täiendavate piiranguteta. Muuhulgas säilib naftatoodete käitlemise võimalus läbi Miiduranna sadama. See tähendab, et Huvitatud isik ise on soovinud jätkata oma tänast tegevust.

G. Huvitatud isik ei soovi Kompromissettepanekust väiksemaid ehitusmahte

Huvitatud isik on korduvalt nii suuliselt kui kirjalikult avaldanud, et kui ta ei saavuta vähemalt 06.05.2024 esitatud Kompromissettepanekust nähtuvat ehitusõiguse mahtu ja moodustatavatele kruntidele maakasutuse sihtotstarvet Kompromissettepanekust nähtuval viisil

ja ulatuses, siis ei soovi Huvitatud isik planeeringuala edasi arendada (sest see pole Huvitatud isiku väitel sellisel juhul majanduslikult põhjendatud) ja soovib hoopis jätkata planeeringualal senise maakasutusega, s.o piirkonna kasutamisega kaubasadamana koos vastavate tugitegevustega. Sellest järeldab vald, et kui Huvitatud isik ei saavuta DP-ga enda poolt soovitud ehitusmahte ja maakasutuse sihtotstarvet, siis on Huvitatud isik sisuliselt nõus DP menetluse lõpetamisega (vt siinkohal ka PlanS v.r. § 27 lg 1, mis lubab kehtestatud detailplaneeringu tunnistada kehtetuks, kui kohalik omavalitsus või planeeritava maa-ala kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda).

Tänaseks on ilmne, et ei vald ega piirkonna elanikud ei ole nõus DP kehtestamisega ei 2008. a vastuvõetud ega 06.05.2024 Kompromissettepanekust nähtuvas ehitusõiguse mahus. Ei kehtiv PlanS ega PlanS v.r. ei anna Huvitatud isikule õigust nõuda just ja ainult talle sobiva planeeringulahenduse kehtestamist vastuolus kohaliku omavalitsuse ja kohaliku kogukonna huvidega. Kohalikul omavalitsusel peab olema õigus jätta detailplaneering kehtestamata juhul, kui kohalik omavalitsus ei pea põhjendatult võimalikuks rahuldada planeeringu taotleja soovitud eesmärke olulises ulatuses (ehk kui kohaliku omavalitsuse hinnangul pole planeeringuga võimalik saavutada mõistlikku kompromissi erinevate konkureerivate huvide vahel). Arvestades Huvitatud isiku ülaltoodud seisukohti Kompromissettepaneku kui tema jaoks minimaalselt vastuvõetava ehitusmahu osas, tuleb järeldada, et sellest väiksema ehitusmahu korral ei asu Huvitatud isik detailplaneeringut ellu viima. Sellisel juhul ei ole menetlusökonoomia vaatest ei mõistlik ega otstarbekas nõuda kohalikult omavalitsuselt esmalt väiksemas mahus detailplaneeringu kehtestamist, et siis PlanS v.r. § 27 lg 1 alusel detailplaneering kehtetuks tunnistada.

H. DP menetluse lõpetamine vs jätkamine

EhSRS § 1 lg 1 kohaselt tuleks enne 01.07.2015 algatatud DP-d edasi menetleda PlanS v.r. alusel. Samas nõuab aga EhSRS § 1 lg 4, et enne 01.07.2015 algatatud detailplaneeringu menetlus viiakse lõpule hiljemalt 01.07.2018.

Olukorras, kus DP enda vastuvõtmisest ja KSH aruande hakskiitmisest on tänaseks möödunud üle 15 aasta ning seetõttu pole nii vastuvõetud DP ruumilahendus ega ka KSH aruanne enam aja- ega suures osas ka asjakohased, tekib küsimus, kas kõigi asjaosaliste huve kaaludes on mõistlik ja otstarbekas senist DP menetlust PlanS v.r. alusel jätkata või on mõistlikum ja otstarbekam senine DP menetlus lõpetada ja alustada uut detailplaneeringu menetlust kehtiva PlanS alusel. Siinkohal väärib tähelepanu, et vahepeal on oluliselt muutunud mh nii ehitamist, planeerimist kui ka keskkonnakaitset ja keskkonnamõjude (sh strateegilist) hindamist puudutav õiguslik raamistik. Seetõttu on tõenäoline, et PlanS v.r. alusel detailplaneeringu menetlust jätkates tekivad puhtpraktilised vastuolud kehtiva õigusega, mis enam ei arvesta tänaseks muidu kehtetu PlanS v.r. regulatsiooniga. Sellised võimalikud praktilised ebakohad ei ole täna kõigis võimalikes nüanssides ette ennustatavad.

Valla hinnangul tuleks DP menetlust ka PlanS v.r. redaktsiooni kohaselt jätkates liikuda menetluses sisuliselt algusesse tagasi ja alustada puudutatud isikute ajakohaste huvide ja õiguste väljaselgitamisest. Puudutatud isikute sh kohaliku kogukonna sisendi alusel tuleks sisuliselt puhtalt lehelt töötada välja uus ajakohane ruumilahendus ning korrata tuleks ka uue planeeringulahenduse kooskõlastamist ja avalikustamist. Kui senine DP menetlus lõpetada ja alustada Huvitatud isiku taotlusel uut detailplaneeringu menetlust, siis on võimalik senise DP materjalid võtta uue menetluse materjalide juurde ning Huvitatud isiku sisendi ja lähtekohana kasutada mh ka 06.05.2024 esitatud Kompromissettepanekut ja/või 19.08.2025 esitletud visiooni materjale (kui Huvitatud isik seda soovib).

Vald peab vajalikuks selgitada, et koheselt sama ala osas uue detailplaneeringu menetluse algatamine on tõenäoliselt ebamõistlik. Kuna Huvitatud isik on korduvalt esitanud arvamusi Uue ÜP korrigeerimiseks, siis on soovitav eelnevalt kokku leppida uue detailplaneeringu algatamise lähtetingimused üldplaneeringu tasandil. Huvitatud isik on 19.08.2025 esitletud versiooni esitades, aga ka juba varasemalt avaldanud lootust, et Uue ÜP raames on võimalik jõuda ühistele seisukohtadele Miiduranna sadamaala arengus. Kui esmalt leida osapooli rahuldav lahendus Uue ÜP menetluses, ei saaks Huvitatud isiku õigused ja huvid vana DP menetluse lõpetamisel kuidagi kahjustatud. Kui uut detailplaneeringu menetlust alustatakse pärast Uue ÜP kehtestamist, oleks võimalik uut detailplaneeringut menetleda juba selliselt, et tegemist poleks üldplaneeringut muutva planeeringuga. Mõeldav on alustada uut detailplaneeringu menetlust ka enne Uue ÜP kehtestamist tingimusel, et lähtutakse uue detailplaneeringu koostamisel Uue ÜP ajakohasest eelnõust.

Kokkuvõttes ei pea vald otstarbekaks jätkata DP menetlust PlanS v.r. alusel ning leiab olevat mõistliku ja ka Huvitatud isiku huvidega kooskõlas oleva, lõpetada senine detailplaneeringu koostamine ja menetleda Huvitatud isiku taotluse alusel Miiduranna sadamaala uut detailplaneeringut kehtiva PlanS sätteid järgides ja Uue ÜP eelnõuga arvestades. EhSRS § 1 lg 4 kohaselt pidanuks enne 01.07.2015 algatatud detailplaneeringu menetlus olema lõpule viidud hiljemalt 01.07.2018, s.t. ka seadusandja ei pea PlanS v.r. alusel vanade menetluste lõputut jätkamist enam ei mõistlikuks ega soovitavaks.

Riigikohus on selgitanud 3-3-1-23-16 lahendis ja selles viidatud varasemates lahendites, et kohalik omavalitsus peab planeerimismenetluses menetlusosalistega konsensust otsima ning püüdma põrkuvaid huve ühildada, kuid see ei saa toimuda igavesti. Kui menetlusosalised mõistliku aja jooksul kokkuleppele ei jõua, peab kohaliku omavalitsuse volikogu otsustama, kas vastuväited on põhjendatud. Vastavalt sellele tuleb planeering, kas kehtestada muutmatult, kehtestada muudatustega või jätta kehtestamata. Ebamõistlikku viivitust ei õigusta ka soov vältida kohtuvaidlust. Terava huvide konflikti korral võib kohtuvaidlus olla paratamatu. Sellisel juhul on oluline järgida menetlusreegleid, kaaluda olulisi asjaolusid ja planeerimisotsust põhjendada. Põrkuvate huvide omavaheline kaalumine on omavalitsuse pädevuses ja sinna kohus kaalutlusreeglite järgimise korral ei sekku (vt otsus asjas nr 3-3-1-87-13 p 21). Käesoleval juhul on Viimsi vald püüdnud DP menetlust läbi viia, kaaluda korduvalt osapoolte huve ning teravaid eriarvamusi, kuid paraku ei ole sündinud sellest tulemit, mis võiks olla kõigi osapoolte ning kohaliku kogukonna huvides. Seega on põhjendatud selle DP menetluse lõpetamine.

I. Vastus Huvitatud isiku 08.12.2023 arvamusele

Seoses AS Miiduranna Tehas 08.12.2023 arvamusega selgitab vald lühidalt järgnevat:

Vald tõdeb, et Siseministeeriumi 10.08.2012 kiri nr 13-4/32-2 Harju Maavalitsuse seisukohtade osas (Harju maavanem ei andnud 2010. a heakskiitu senisel kujul detailplaneeringu kehtestamiseks) ei ole paraku kõigis punktides üheselt mõistetav ning on seetõttu mitmeti tõlgendatav, sh olulises küsimuses, kas Siseministeerium on järelevalve käigus lahendamata jäänud eriarvamused planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse ja järelevalvet teostava maavanema vahel PlanS v.r. § 23 lg 5 tähenduses vajalikul määral ära lahendanud. Vald on seisukohal, et Siseministeerium jäi 2012. a vähemalt ärihoonete ranna ehituskeeluvööndisse planeerimise osas maavanemat toetavale seisukohale ning et ilma maavanema heakskiiduta pole DP kehtestamine PlanS v.r. § 23 lg-d 5 ja 6 koosmõjus § 24 lg 3 kohaselt lubatud (vald osundab siinkohal täiendavalt RKHKO nr 3-3-1-78-12, p 13, mille kohaselt on kohalikule omavalitsusele siduva iseloomuga ka see, kui maavanem järelevalveorganina ei anna detailplaneeringule vastuväidete tõttu heakskiitu – järelevalveorgani

heakskiidu puudumine tingib detailplaneeringu kehtestamata jätmise teiste põhjenduste õiguspärasusest sõltumata). Kas ehituskeeluvööndisse planeerimise „probleem“ on lahendatav DP seletuskirjast „segadust tekitanud ebatäpsuse“ (sadamaalale kavandatavate hoonete funktsionaalsuse määratluses) kõrvaldamise teel, vajab täiendavat analüüsi ja sisulist hinnangut, mis omakorda eeldab menetluse jätkamist.

Vald võttis osaliselt arvesse AS Miiduranna Tehas arvamuses esile toodud faktilisi väiteid, sh et Tuulekivi tee 7 kinnistul on külmhoone tegevus lõppenud, ning täiendas vastavalt otsuse põhjendavat osa. Vald ei nõustu etteheitega, nagu esitanuks vald Siseministeeriumi 10.08.2012 kirja osas asjaolusid ja menetluse senist käiku moonutatult. Selguse huvides täiendas vald otsuse asjaolude ja menetluse senist käiku kirjeldavas osas vastavat lõiku.

Mis puudutab etteheidet, et alusetu ja asjakohatu on Huvitatud isikule tutvumiseks edastatud otsuse eelnõus sisalduv eeldus kohaliku kogukonna massiivsest vastuseisust DP lahendusele, siis selgitab vald, et kohaliku kogukonna vastuseis on jätkuv ning mitte üksnes kõrghoone, vaid laiemalt kavandatud suure ja ümbruskonnaga võrreldes suurema ehitusmahu vastu. Kaubasadama tegevuse lõpetamisele tõepoolest vastu ei olda, kuid ka kohalikul kogukonnal on jätkuvalt üleval küsimused ja kartused seoses võimalike tulevasest reisisadamast ja muidu suurest ehitusmahust tingitud mõjudega, sh ümbruskonna teede liikluskoormusele. Kaubasadama reisi- ja/või jahisadamaks ümberkujundamisega kaasnevad eeldatavad mõjud vajavad igal juhul põhjalikumat käsitlemist ja selgitamist.

Mis puudutab etteheidet, et otsuse eelnõus esitatud valla seisukohad on vastuolus valla enda poolt DP menetluses varem avaldatud seisukohtadega, siis selgitab vald, et vahepeal on möödunud märkimisväärne ajaperiood, mille jooksul on muutunud mitmed planeerimismenetlust puudutavad asjaolud, eelkõige õiguskeskkond (nt on kehtestatud täiesti uued planeerimisseadus ja keskkonnaseadustiku üldosa seadus ning oluliselt on täiendatud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadust; vald on vahepeal vastu võtnud rea ka ruumilist planeerimist puudutavaid uusi arengukavasid) ja ühiskondlikud arusaamad, mis tingivad ka valla varasemate seisukohtade muutumise. Siinkohal tuleb selguse huvides rõhutada, et vald ei ole muutnud oma seisukohta, et planeeringualal on mõistlik ja vajalik lõpetada keskkonnahäiringuid põhjustav tootmisfunktsiooniga nafta- ja kaubasadama tegevus ning planeerida piirkond äri- ja töökohti soodustava rajoonina, kus asub võimalusel ka avalikkusele juurepääsetav jahi- ja/või reisisadam. Vald ei pea aga otstarbekaks jätkata planeerimismenetlust, arvestades vajaliku menetluse mahtu ja ulatust, kehtivuse kaotanud seaduse alusel, vaid eelistab viia läbi uue planeerimismenetluse kehtivate ja ajakohaste normide alusel ning võttes arvesse ajakohaseid valla arengukavasid ja valla uut menetluses olevat üldplaneeringut. Senise DP menetluse jätkamine kehtivuse kaotanud õigusaktide alusel ei too valla hinnangul kaasa mingit märkimisväärset menetlusökonoomilist eelist, pigem vastupidi – eelduslikult ilmneks kehtivuse kaotanud seaduste alusel planeeringu menetlemisel ning keskkonnamõjude (täiendaval) strateegilisel hindamisel mitmeid praktilisi takistusi, mida pole täna võimalik ka parima tahtmise juures ette näha ja mis kokkuvõttes muudaksid sellise menetluse ebaefektiivseks ning ebamõistlikuks.

Asjaoludest, et vald on aastaid tagasi DP vastu võtnud ning toetanud nt suhtluses maavanemaga senisel kujul DP kehtestamist, ei saa järeldada, et vallal lasub täna või üldse kohustus DP senisel vastuvõetud kujul igal juhul kehtestada. Samuti ei saa osundatud asjaoludest tuletada, et vallal ei ole lubatud planeerimismenetluse kestel, sh pärast DP vastuvõtmist oma seisukohti planeeringulahenduse sobivuse ja/või elluviidavuse osas muuta, eriti arvestades vahepeal möödunud ajaperioodi ning muutunud asjaolusid, sh uusi teadmisi

kohaliku veeressursi osas ja kohaliku kogukonna ootust planeerimismenetlusele ning elukeskkonnale.

J. Vastus Huvitatud isiku 08.03.2024 arvamusele

Huvitatud isik kordab oma 08.03.2024 esitatud arvamuses valdavalt 08.12.2023 esitatud seisukohti, mistõttu ei hakka vald siinkohal oma ülaltoodud seisukohti üle kordama.

Täiendavalt selgitab vald siiski, et ei nõustu Huvitatud isiku etteheitega, nagu oleks vald jätnud oluliste kaalutlustega arvestamata, sh et vald ei ole kaalunud avalikku ja Huvitatud isiku erahuvi. Kogu käesolev dokument sisaldab avaliku ja Huvitatud isiku erahuvide kaalumist.

Täiendavalt aga olgu selgitatud, et konkreetsemalt avaldub avalik huvi käesolevas menetluses PlanS v.r. § 1 lg 2, 3 ja 5 sätestatud eesmärkides ja põhimõtetes. Ehk kokkuvõtlikult on avalikuks huviks tagada läbi DP menetluse võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid arvestavad tingimused säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamiseks, ruumiliseks planeerimiseks, maakasutuseks ning ehitamiseks. Sealjuures peab DP menetlus olema demokraatlik, erinevate elualade arengukavasid koordineeriv ja integreeriv, funktsionaalne, pikaajaline ruumilise arengu kavandamine, mis tasakaalustatult arvestab majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi.

Huvitatud isiku erahuvi seisneb soovis saavutada DP planeeringualale vastuvõetud DP ruumilahendusele vastavas mahus ehitusõigus koos vastava kruntide kasutamise sihtotstarbega, mida on Huvitatud isik hiljem olnud nõus kärpima 06.05.2024 esitatud Kompromissettepanekust nähtuva mahuni ning esitanud seejärel uue lahendusettepaneku, mis veelgi selgemalt tõdeb, et vastuvõetud planeeringulahendusest soovib loobuda ka Huvitatud isik ise.

Kohalik omavalitsus ning kohalik kogukond Huvitatud isiku soovitud mahus DP planeeringualale ehitusõiguse andmist ei toeta. Huvitatud isik on deklareerinud, et Kompromissettepanekust väiksema ehitusmahu puhul on planeeringu elluviimine välistatud. Täiendava avaliku huvina on formeerumas uus Viimsi valla üldplaneering, mille väljenduseks on hetkel Uue ÜP eskiis (vastavalt värskeimas versioonis). Ka Uue ÜP eskiisist nähtuv DP planeeringuala ruumilahendus ei toeta Huvitatud isiku soovitud ehitusmahte. Vald peab mõistlikuks kõigepealt lahendada Miiduranna sadamaala Uues ÜP-s ning alles seejärel otsustada uue DP koostamise üle.

Mis puudutab Huvitatud isiku etteheidet, et Riigikohtu praktikast lähtuvalt saab DP kehtestamata jätmine olla põhjendatud ja õiguspärane ainult siis, kui pärast planeerimismenetluse algatamist ilmnevad ootamatud ja ettenägematud asjaolud, siis selgitab vald, et teadaolevalt ei ole Riigikohus seni lahendanud käesoleva olukorraga sarnast kaasust, mille puhul on menetluse jätkamine PlanS v.r. alusel otstarbekuse seisukohalt küsitav ning mille puhul on planeeringut taotlev isik ise väljendanud, et ei soovi planeeringut ellu viia, kui ei saavuta mingit minimaalset ehitusõiguse mahtu. Mis puudutab kohaliku omavalitsuse eelarveliste vahendite puudumise argumenti, siis on vald seisukohal, et tänases õigusruumis ei ole enam kohane nõuda kohalikult omavalitsuselt säärast tulevikku nägemise võimekust enne planeeringu menetluse algatamist

(eriti arvestades, et tänapäevase planeerimismenetluse põhimõtete kohaselt ei saa planeerimismenetluse tulemus ning sellega kaasnevate võimalike kulude ulatus olla ette teada juba planeeringu algatamise hetkel). Selle tõdemusega arvestab ilmselgelt ka kehtiva PlanS § 131, mis võimaldab planeeringu koostamise korraldajal sõlmida detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud taristu väljaehitamiseks või väljaehitamisega seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks halduslepinguid.

Vald ei nõustu ka Huvitatud isiku etteheitega, nagu oleks senise DP menetluse lõpetamine ning samale alale Huvitatud isiku taotlusel uue detailplaneeringu algatamine vastuolus HMS § 5 lg 2 sätestatud haldusmenetluse põhimõtetega ning koormaks põhjendamatult kõiki menetlusosalisi, sealhulgas Huvitatud isikut. Vald leiab, et menetluse läbiviimine vajalikus mahus tänaseks kehtetu ja vananenud seaduse alusel võib kujuneda kõigile asjaosalistele võrreldes kehtiva PlanS alusel menetlusega oluliselt koormavamaks, kuna võib esile tuua takistusi, mis pole hetkel lihtsalt ettenähtavad. Samas on menetluse ettenähtav sisuline maht mõlemal juhul vähemalt võrreldav ning kui uut detailplaneeringut menetleda üldplaneeringut mittemuutvana, siis isegi ladusam ja odavam. Ka vana DP menetluse jätkamisel oleks vajadus detailplaneering uuesti kooskõlastada, vastuvõtmisele suunata ja korraldada uus avalik väljapanek.

Vald ei nõustu Huvitatud isiku väitega, et vald pidi pärast DP vastuvõtmist koostatud ja kehtestatud arengukavades arvestama vastuvõetud DP-ga. Sellist kohustust vallal pole. Vald peab arvestama üksnes kehtestatud planeeringutega. Vald peab tagama, et kord vastuvõetud DP vastab kehtivatele arengukavadele ka kehtestamise hetkel, st DP vastuvõtmine ei saa kuidagi tagada, et DP vastavus valla kehtivatele arengukavadele on tagatud ka oluliselt hiljem planeeringu kehtestamise üle otsustamisel. Ka planeeringulahendusele kord antud kooskõlastused ja võrguettevõtjate vms väljastatud tehnilised tingimused ei saa kehtida igavesti ning ilmselgelt kuuluvad mõistliku aja möödudes uuendamisele.

K. Vastused Huvitatud isiku 30.10.2024, 30.04.2025 ja 01.09.2025 arvamustele

Osundatud Huvitatud isiku arvamused on esitatud Uue ÜP menetluses, mistõttu ei võta vald siinkohal nende osas seisukohta. Osundatud Huvitatud isiku arvamusi ja ettepanekuid käsitletakse Uue ÜP menetluse raames. Vald peab mõistlikuks ja võimalikuks leida esmalt osapooli rahuldav lahendus Uues ÜP menetluses, sest seejärel on uut DP võimalik menetleda ÜP kohasena.

Juhindudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 22 lg 1 p 31, haldusmenetluse seaduse § 40 lg 1 ja § 43 lg 2, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg-d 1 ja 4 ning tulenevalt esitatud kaalutlustest ja põhjendustest,

Viimsi Vallavolikogu
OTSUSTAB:

1. Jätta Viimsi Vallavolikogu 13.11.2007 otsusega nr 105 algatatud ning Viimsi Vallavolikogu 09.12.2008 otsusega nr 97 vastu võetud Miiduranna külas asuva Miiduranna sadama maa-ala ja lähikinnistute detailplaneering kehtestamata ja lõpetada detailplaneeringu menetlus.

2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

3. Otsust on võimalik vaidlustada esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras ja tähtaja jooksul (tühistamiskaebuse võib

esitada kohtule 30 päeva jooksul kaebajale haldusakti teatavaks tegemisest arvates) või esitades vaide Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Atso Matsalu
vallavolikogu esimees

Eelnõu esitaja: Viimsi Vallavalitsus
Eelnõu koostaja: planeeringute osakond, Merje Muiso

Kooskõlastanud:

Kenneth Rivis planeeringute teenistuse juhataja	Alar Mik abivallavanem	Kristiina Laura Järve jurist	Merit Renlund vallasekretär