

OTSUS

Viimsi

25. juuni 2025 nr 17

Lubja küla, Kiltsi maaüksuse detailplaneeringu
menetluse lõpetamine

1. juulil 2015 kehtima hakanud planeerimisseaduse § 139 lõige 2 sätestab, et detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates. Planeerimisseaduse eelnõu juurde koostatud seletuskiri märgib kolme aastase tähtaja sätestamise kohta järgmist: „Nimetatud aja möödudes peab kohalik omavalitsus tegema detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsuse. Tähtaja kehtestamine aitab tagada, et detailplaneeringute koostamine toimuks mõistliku aja jooksul ega jääks venima.“

Viimsi Vallavalitsus on üle vaadanud pooleliolevaid detailplaneeringute menetlusi ja analüüsinud iga üksiku planeerimismenetluse juhtumit eraldiseisvalt. Põhjendatud juhtudel on otstarbekas detailplaneeringu koostamine lõpetada.

I Asjaolud ja menetluskäik

Lubja küla, Kiltsi maaüksuse detailplaneering algatati Viimsi Vallavolikogu 09.10.2007 otsusega nr 95.

Planeeringuala sisse kuulub Kiltsi (89001:010:2935, maatulundusmaa 100%, 28 102 m²) katastriüksus. Lubja küla, Kiltsi maaüksuse detailplaneeringu koostamise eesmärk oli muuta maa kasutamise sihtotstarve üldplaneeringujärgsest põllumajandusmaast ärimaaks, väike-elamumaaks, haljasmaaks ja liiklusmaaks ning krundi ehitusõiguse määramiseks vanurite hooldekodu ja üksikelanute ehitamiseks.

Detailplaneering on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringut muutev. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on Kiltsi katastriüksuse maakasutuse juhtotstarve põllumajandusmaa.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.09.2009 määrusega nr 22) kohaselt paikneb Kiltsi katastriüksus reserveeritud rohevõrgustiku puhveralal. Teemaplaneeringu kohaselt tuleb tagada planeeringu kaardil näidatud puhverala läbimõõt. Puhveralal võib maakasutust muuta, kas kehtivas Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus määratud juhtfunktsioonile vastavalt (nt elamuehituse reservmaa võtta kasutusele elamumaana, tagades sealjuures nt rohevõrgustiku koridori toimimise) või maatulundusmaaks või haljasalaks ja pargiks vms haljastuse olemasolu tagaval viisil kasutatavaks üldmaaks või veekogu maaks või kaitsealuseks maaks. Tápne maa-ala kasutuselevõtt tápsustatakse detailplaneeringus. Viimsi valla mandriosa üldplaneeringust lahknevat uut maakasutust alale ei lubata.

Lisaks läbib Kilti katastriüksust teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohane reserveeritud rohevõrgustiku koridori ala (laiusega 50 m), kus olemasolev kõrghaljastus puudub. Teemaplaneeringu kohaselt tuleb tagada vähemalt rohekoridori planeeringu kaardil numbriga näidatud minimaalne laius meetrites. Kõik rohevõrgustiku koridorides asuvad olemasolevad haljastused tuleb säilitada.

Rohekoridoris paikneva maaüksuse (sh katastriüksuse) sihtotstarbe muutmine võib toimuda ainult maatulundusmaaks, kaitsealuseks maaks ja üldmaaks, kui enne teemaplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringuga pole määratud teisiti. Erandina on lubatud olemasolevate hoonete rekonstrueerimine, kaitseala või puhkeala teenindavad rajatised (nt viiad, laudteed, vaatlustornid jne) ja kuni 20 m² suurusel looduskeskkonda sobituvad hooned kui enne käesoleva teemaplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringuga pole määratud teisiti. Koridoride või nende lõikude alale, mis on kitsamad kui 100 m, ei ehitata.

Vastavuses kehtiva teemaplaneeringuga „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ ja Viimsi valla mandriosa üldplaneeringuga on lubatud ehitada 100 meetri laiustele ja laiemale koridori aladele. 100 meetri laiustele ja laiemale koridori aladele ehitades peab vähemalt 50 m laiune olemasoleva haljastusega või rajatava haljastusega koridori riba jääma katkematuks.

Teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt on Kilti katastriüksusel rohevõrgustiku konflikti ala – rohevõrgustiku koridori ala ristumine kõrvalmaanteega.

Kilti katastriüksus on looduslik rohumaa. Katastriüksus piirneb ühest küljest üksikelanute ja metsasaluga, teistelt külgedelt Lubja tee ja Randvere teega. Katastriüksusele ulatub Randvere tee avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (30 m).

Lubja küla, Kilti maaüksuse detailplaneeringu menetlus seiskus vahetult peale algatamist enne detailplaneeringu põhilahenduse koostamist.

Ehitisregistri kohaselt Kilti katastriüksusel ühtegi hoonet ega rajatist ei paikne.

Katastriüksusel ei ole kehtivat detailplaneeringut.

II Haldusakti põhjendused

Kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseadus planeerimismenetluse lõpetamise aluseid ei sätestanud, mistõttu tuleb lähtuda haldusmenetluse seaduse (HMS) 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 kohaselt antakse haldusakti andmata jätmise kohta haldusakt, kui taotletud haldusakt otsustatakse jätta andmata. Käesoleva korraldusega lõpetatava detailplaneeringu menetlus on seiskunud juba aastaid tagasi, aga seni ei ole väljastatud haldusakti, mis menetluse lõpetaks. Puuduvad ka objektiivsed põhjendused, miks nii kaua aega tagasi algatatud planeeringumenetlust peaks jätkama.

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

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 4 kohaselt tuleb viia enne 2015. aastal kehtima hakanud planeerimisseaduse jõustumist algatatud detailplaneeringute menetlused lõpule hiljemalt 2018. aasta 1. juuliks. Lubja küla, Kiltsi maaüksuse detailplaneering algatati enne 2015. aastal kehtima hakanud planeerimisseaduse jõustumist. 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.*“ Rakendamise seaduses sätestatud tähtajast on möödunud rohkem kui 6 aastat ning Lubja küla, Kiltsi maaüksuse detailplaneering ei ole olnud aktiivses menetluses. Seega on seadusega lubatud planeeringu menetlemise tähtaeg ületatud ning puudub põhjendus, miks planeeringumenetlust ei lõpetata.

Lubja küla, Kiltsi maaüksuse detailplaneering algatati ajal, mil Viimsi vallas toimus intensiivne asustuse laienemine ning (üldplaneeringut muutvate) kehtestatud detailplaneeringute alusel tekkisid uued elamute piirkonnad. Võrreldes Kiltsi maaüksuse detailplaneeringu algatamise ajaga on Viimsi valla ruumilise arengu eesmärgid ja suundumused muutunud. Viimsi vald on alustanud uue Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu koostamisega, millega lahendab omavalitsus talle seadusega ette nähtud ülesannet korraldada ruumilist planeerimist. Muuhulgas tähendab see vajadust suunata asustuse arengut, piirates arendustegevust ja säilitades looduslikke alasid.

Viimsi vald on seadnud eesmärgiks kaitsta rohevõrgustike sidusust, toimivust ja liigirikkust, tagades nende säilimise. Rohevõrgustiku alal tuleb elurikkuse kaitset pidada oluliseks eesmärgiks. Rohumaid, mis ei ole hoonestusega kaetud, on Viimsi vallas vähe ning need omavad liigilise mitmekesisuse säilitamise seisukohast erilist väärtust. Rohumaadel on väärtus nii iseseisvatena nagu kasvukoht, elupaik, toitumis-, talvitumis- ja sigimisala, kui ka erinevaid ökosüsteeme ühendavate lülidenä.

Kuivõrd Lubja küla, Kiltsi maaüksuse detailplaneeringu menetlus on algatatud 18 aastat tagasi ja on lõpuni viimata ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikes 4 toodud tähtajaks ja detailplaneeringu koostamise eesmärk üldplaneeringu muutmiseks ja ehitusõiguse määramiseks vanurite hooldekodu ja üksikelamute ehitamiseks on selgelt vastuolus Viimsi valla mandriosa teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ (mille kohaselt rohekoridoris paikneva katastriüksuse sihtotstarbe muutmine võib toimuda ainult maatulundusmaaks, kaitsealuseks maaks ja üldmaaks) on põhjendatud detailplaneeringu menetluse lõpetamine.

III Huvitatud isiku arvamus

Käesoleva haldusakti eelnõu edastati 21.04.2025 (reg-nr 10-6/1497) detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule. Huvitatud isikul paluti eelnõuga tutvuda ja arvamust avaldada kahe nädala jooksul, st hiljemalt 05.05.2025. Lisaks selgitati, et kirjale mittevastamisel loeb Viimsi Vallavalitsus, et huvitatud isikul vastuväited puuduvad.

Detailplaneeringu algatamist taotlenud isik vastas 22.04.2025 (reg-nr 10-6/1497-1) detailplaneeringu menetluse lõpetamise kirjale, et tal puuduvad vastuväited Kiltsi maaüksuse detailplaneeringu menetluse lõpetamise osas.

Juhindudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 124 lg 10 ja § 129 lg 1 p 1, haldusmenetluse seaduse § 40 lg 1 ja § 43 lg 2,

ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1 ja 4 ning tulenevalt esitatud kaalutlustest,

Viimsi Vallavolikogu
OTSUSTAB:

1. Lõpetada Lubja küla, Kiltsi maaüksuse detailplaneeringu menetlus ja tunnistada kehtetuks Viimsi Vallavolikogu 09.10.2007 otsus nr 95 "Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine: Lubja küla, Kiltsi maaüksus".

2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

3. 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