

OTSUS

Viimsi

. 2024 nr [nr]

Viimsi Vallavolikogu 13.02.2001 otsusega nr 34
„Detailplaneeringu kehtestamine: Tervisekeskuse
maa-ala“ kehtestatud detailplaneeringu kehtetuks
tunnistamine

I. Asjaolud

Viimsi Vallavolikogu 13.02.2001 otsusega nr 34 kehtestati Rohuneeme küla, Tervisekeskuse maa-ala detailplaneering (edaspidi ka *detailplaneering*, vt otsuse lisas 1 – detailplaneeringu planeeringuala asukohaskeem ja otsuse lisas 2 – detailplaneeringu põhijoonise vähendatud väljavõte), millega kavandati endisele nõukogude raketibaasi territooriumile üldkasutatavate hoonete maa-alal ettenähtud olemasoleva hoone rekonstrueerimine tervisekeskuse peahooneks ning konverentsikeskuse hoone, spordivahendite hoiuruumid, tennise-, korvpalli- ja võrkpalliväljak. Lisaks kavandati kämpinguhooned, bassein, kölakoda, lõkkeplats ja sõiduautode parkla. Puhkeotstarbelisele maa-alale kavandati looduslikud liikumisrajad, nendest lähemad koos perspektiivse valgustusega. Territooriumi keskosasse planeeriti looduslik mängude väljak ja perspektiivselt veel teisi tervisespordi rajatisi. Planeeritava ala suurus oli u 160 ha.

Detailplaneering käsitleb endise nõukogude raketibaasi territooriumi, mis hõlmab järgnevaid tänaseid katastriüksusi:

1. Kalmistu mets 1 (katastritunnus 89001:003:0426, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 110 250 m²);
2. Kalmistu mets 2 (katastritunnus 89001:003:0427, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 102 137 m²);
3. Kalmistu mets 3 (katastritunnus 89001:003:0953, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 161 557 m²);
4. Kalmistu mets 4 (katastritunnus 89001:003:0429, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 353 638 m²);
5. Kalmistu mets 5 (katastritunnus 89001:003:1007, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 156 093 m²);
6. Kalmistu mets 6 (katastritunnus 89001:003:0955, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 171 029 m²);
7. Kalmistu mets 7 (katastritunnus 89001:003:0957, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 102 217 m²);

8. Kuusikulaane (katastritunnus 89001:003:0951, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 50 399 m²);
9. Väike-Männimetsa (katastritunnus 89001:003:1009, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 16 060 m²);
10. Päevamärgi (katastritunnus 89001:001:1121, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 2000 m²);
11. Merimetsa (katastritunnus 89001:003:0434, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 112 589 m²);
12. Viimsi metskond 287 (katastritunnus 89001:003:1011, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 70 709 m²);
13. Kuusikumetsa (katastritunnus 89001:003:0952, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 55 532 m²);
14. Viimsi metskond 126 (katastritunnus 89001:003:0954, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 6627 m²);
15. Viimsi metskond 127 (katastritunnus 89001:003:1008, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 3373 m²);
16. Viimsi metskond 285 (katastritunnus 89001:003:0958, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 86 476 m²);
17. Viimsi metskond 286 (katastritunnus 89001:003:0956, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 2521 m²).
18. Lasteaia (katastritunnus 89001:003:0437, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 34 644 m²), kuigi detailplaneeringu kohaselt lahendatakse antud katastriüksuse planeerimine eraldi detailplaneeringu menetluses (perspektiivne lasteaed);
19. Osaliselt Rukkilille tee 14 (katastritunnus 89001:003:0634, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 6719 m², millest planeeringualale jääb u 4914 m²);
20. Osaliselt Rukkilille tee (katastritunnus 89001:001:0295, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 5707 m², millest planeeringualale jääb u 130 m²).

Katastriüksused nimetatud punktides 1–10, 18 ja 20 kuuluvad Viimsi vallale. Katastriüksused nimetatud punktides 11–17 kuuluvad Eesti Vabariigile, riigivara valitsejaks on määratud Kliimaministeerium ja volitatud asutuseks Riigimetsa Majandamise Keskus. Katastriüksus nimetatud punktis 19 on eraomandis.

Katastriüksustele nimetatud punktides 1–9 (kuuluvad kinnistu nr 4189702 koosseisu) on 23.11.2005 Tallinna notar Evelyn Roots „Hoonestusõiguse seadmise leping, ostueesõiguse seadmise leping ja asjaõiguslepingud“ (edaspidi *lepingu*) alusel kinnistusraamatusse 01.12.2005 sisse kantud kinnistamisavaldus, s.o hoonestusõigus tähtajaga 72 aastat AS R.K. SPORT (endise nimega AS Viimsi Golf, ka *hoonestaja*) (registrikood 11191747) kasuks (vt otsuse lisas 3 – hoonestusala skeem). Hoonestusõigus on tasuga kaks protsenti (2%) maa maksustamishinnast aastas hiljemalt iga aasta esimeseks jaanuariks (01.01) ja esimeseks juuliks (01.07) järgneva poolaasta eest ette, kusjuures esimene hoonestusõiguse tasu maksmise tähtaeg on esimesel jaanuaril kahe tuhande kuuendal aastal (01.01.2006) ning arvates golfiväljakule kasutusloa väljastamisest kohustub Hoonestaja I hoonestusõiguse eest tasuma Hoonestusõiguse seadjale tasu neli protsenti (4%) maa maksustamishinnast aastas, kuid mitte vähem kui ükssada

kakskümmend viis tuhat (125 000) krooni ja mitte rohkem kui kakssada tuhat (200 000) krooni hiljemalt iga aasta esimeseks jaanuariks (01.01) ja esimeseks juuliks (01.07) järgneva poolaasta eest ette. Hoonestusõiguse seadja ja Hoonestaja soovivad nimetatud hoonestusõiguse sisu täpsemalt tõendada nende vahel 23.11.2005 sõlmitud hoonestusõiguse seadmise lepinguga. Hoonestusõigus on seatud 1.12.2005. Hoonestusõiguse kohta on avatud registriosa number 10446702.

Lepinguga võttis AS R.K. SPORT kohustuse, arvestades detailplaneeringu tingimusi: 1) *rajada kolme (3) aasta jooksul hoonestusõiguse alale vähemalt kaks ja pool (2,5) kilomeetrit valgustatud suusaradasid, vähemalt kümme (10) kilomeetrit loodusliikumise (jooksu-, kepikõnni-, suusa-, matka- ja jalgrattaradasid) radasid, tagama nende aastaringse hoolduse koostöös Hoonestusõiguse seadjaga ning võimaldama mistahes isikutele kõikide käesolevas punktis toodud rajatiste tasuta kasutamise (lepingu p 2.2.1.1.1.); 2) rajama hoonestusõiguse alale täismõõtmetes golfiväljaku (kaheksateist/18/ rada) koos klubihoonega ning teenindamiseks vajalikud ehitised ja rajatised (edaspidi ühiselt nimetatud golfiväljak) vastavalt lepingu esemeks oleva kinnistu suhtes kehtestatavale detailplaneeringule hiljemalt kolme (3) aasta jooksul ehitusloa väljastamisest. Hoonestusõiguse seadja ja Hoonestaja loevad Hoonestaja poolt ehitamiskohustuse kohaselt täidetuks, kui lepingu punktis kaks kaks üks üks üks (2.2.1.1.1.) ja lepingu punktis kaks kaks üks üks kaks (2.2.1.1.2.) nimetatud rajatised ja golfiväljak on valminud ja viimasele on väljastatud kohaliku omavalitsuse poolt kasutusluba. Hoonestaja on kohustatud esitama kinnistu omanikule kasutusloa seitsme (7) päeva jooksul arvates kasutusloa väljastamisest (lepingu p 2.2.1.1.2.); 3) rajatiste ning golfiväljaku rajamisel ja püstitamisel arvestama keskkonnamõjude hinnangut (lepingu p 2.2.1.1.3.); 4) projekteerima ja rajama kinnistuvälised tehnoõrgud, mis on vajalikud hoonestusõiguse ala varustamiseks vee- ja kanalisatsioonitrassidega, korraldama side- ja elektrienergiaga varustamiseks vajalike tööde teostamise vastavate ametkondade ja ettevõtete kaudu.*

Nimetatud kohustusi AS R.K. SPORT ei asunud täitma, st et kuigi lepingul on tunnuseid, mida võib käsitleda kui detailplaneeringu elluviimise lepingut, kus on kokku lepitud ajaline tegevuskava ning mõlema poole õigused ja kohustused, siis ei ole tänaseni, s.o enam kui 23 aastat hiljem asunud detailplaneeringut ellu viima.

Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 92 lõikele 1 on kohaliku omavalitsuse volikogul iga viie aasta tagant üldplaneeringu ülevaatamise kohustus. Sama paragrahvi lõike 2 punkti 5 kohaselt vaadatakse üle ka kehtivad detailplaneeringud, et tagada nende vastavus üldplaneeringule, ning vajaduse korral algatatakse nende muutmise või kehtetuks tunnistamise menetlus. Vastavalt ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 5 lõikele 1² algas kohaliku omavalitsuse volikogu üldplaneeringu ülevaatamise kohustuse tähtaja kulgemine 01.07.2018, mis tähendab, et üldplaneeringu praeguse ülevaatamise kohustuse tähtaeg – 01.07.2023 – on tänaseks möödunud, kuid sellest hoolimata on oluline jätkata detailplaneeringute ja üldplaneeringute ülevaatamise protsessiga.

Detailplaneeringute ülevaatamise käigus on leitud, et Tervisekeskuse maa-ala detailplaneeringut ei ole praeguseks hetkel terviklikult asunud ellu viima. Viimsi vald rajas enne hoonestusõiguse seadmist detailplaneeringu kehtestamise järgselt osaliselt küll terviseradasid, kuid hooneid rajatud või rekonstrueeritud ei ole. Lisaks ei ole hoonestaja täitnud eespool viidatud lepingust tulenevaid kohustusi ning on asunud kõrvale hoidma ka hoonestusõiguse tasu maksmisest, mistõttu on pidanud Viimsi vald pöörduma oma õiguste kaitseks ka kohtu poole.

13.05.2024 (täiendatud 31.05.2024) esitas Viimsi vald Harju Maakohtule hagi AS R.K. Sport vastu, milles palub: 1) välja mõista kostjalt hageja kasuks põhivõlgnevus 48 339,84 eurot ja

viivised; 2) kohustada kostjat andma nõusolek hagejale kuuluvale kinnistule registriosa numbriga 4189702 seatud hoonestusõiguse kinnisasja omaniku (hageja) nimele kandmiseks ja kostja tahteavalduse asendamiseks kinnistusraamatu kande muutmiseks.

Oluline on siinkohal märkida ka seda, et detailplaneering kehtestati 2001. aastal, s.o 4,5 aastat enne eelmainitud hoonestusõiguse seadmist ning kõnealuse planeeringu eesmärk ei olnud golfiväljaku ja seda teenindavate hoonete rajamine. Ühtlasi on oluline välja tuua, et 2007. aastaks lammutati hooned, mida planeering nägi ette rekonstrueerida.

Tervisekeskuse maa-ala detailplaneering vaadati üle ka Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 11.09.2024 koosolekul. Planeerimiskomisjon on seisukohal, et detailplaneering tuleb lugeda perspektiivituks ja algatada selle kehtetuks tunnistamise menetlus.

II. Kehtetuks tunnistamise õiguslikud alused ja põhjendused

Detailplaneering koostatakse PlanS § 124 lõike 1 kohaselt kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa kohta ning vajaduse korral avalikes veekogudes kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitiste planeerimiseks. Sama sätte lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine, olles seeläbi lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Vastavalt PlanS § 124 lõikele 10 on detailplaneeringu koostamise korraldaja kohaliku omavalitsuse üksus.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist reguleerib PlanS § 140, mille lõike 1 punkti 1 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asunud ellu viima, ning sama sätte punkti 2 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Käesoleval juhul soovib PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt detailplaneeringu elluviimisest kehtestatud kujul loobuda planeeringu koostamise korraldaja ehk kohaliku omavalitsuse üksus.

Tulenevalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi *KOKS*) § 22 lõike 1 punktist 33 ja PlanS § 140 lõikest 6 on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine vallavolikogu ainupädevuses.

Tervisekeskuse maa-ala detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 23 aastat tagasi. Kohaliku omavalitsuse üksusel puudub huvi detailplaneeringu kehtima jäämise ja selle kehtestatud kujul elluviimise osas.

Detailplaneeringut ei ole võimalik ellu viia, sest hooneid, mida detailplaneering nägi ette rekonstrueerida, tänaseks päevaks enam ei eksisteeri (need on lammutatud). Planeeringuala on viimaste aastakümnete jooksul kasutatud rekreatsioonialana, kus on võimalik käia jalutamas, rattaga sõitmas, suusatamas jne. Moodustatud on Rohuneeme maastikukaitseala, mille eesmärk on kaitsta rannamadalikul terviklikult säilinud väärtuslikku loodusmaastikku säilitamiseks bioloogilist mitmekesisust ja ökosüsteeme. Kohaliku omavalitsuse üksuse huvi on säilitada olemasolev olukord, kus tihedalt asustatud Püüksi küla ja Kelvingi küla vaheline metsane ala ei ole hoonestatud. Detailplaneeringu elluviimisega, sh hoonete ja spordiväljakute rajamisega poleks loodusmaastiku säilimine nii ehitamisest kui ka kasutuskooormuse kasvust tulenevate negatiivsete mõjude tõttu võimalik.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates on praegusel juhul, arvestades kohaliku omavalitsuse üksuse huvisid, põhjendatud tunnistada Tervisekeskuse maa-ala detailplaneering kehtetuks, riivamata sealjuures kolmandate isikute huvisid ja üldist avalikku huvi.

III. Haldusakti eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine

PlanS § 140 lõike 3 alusel esitati 10.10.2024 otsuse eelnõu „Viimsi Vallavolikogu 13.02.2001 otsusega nr 34 „Detailplaneeringu kehtestamine: Tervisekeskuse maa-ala“ kehtestatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine“ PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Kooskõlastajana kaasatud asutused arvasid, et

Kaasatud isikud arvasid, et

PlanS § 140 lõikes 4 sätestatakse, et kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse otsuse eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti.

Eespool toodust tulenevalt leiab Viimsi Vallavolikogu, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei too kaasa planeeringuala naabruses asuvatele puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. Samuti puudub avalik huvi, mis välistaks detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva kolmandate isikute õigusi ega huvisid.

Lähtudes eespool toodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 ja lõike 6 ning haldusmenetluse seaduse § 64 lõiked 2 ja 3, § 68 lõike 2 ja § 70 lõike 1,

Viimsi Vallavolikogu

OTSUSTAB:

1. Tunnistada kehtetuks Viimsi Vallavolikogu 13.02.2001 otsusega nr 34 „Detailplaneeringu kehtestamine: Tervisekeskuse maa-ala“ kehtestatud detailplaneering.
2. Otsus jõustub selle teatavakstegemisest.
3. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest arvates.

(allkirjastatud digitaalselt)

Atso Matsalu

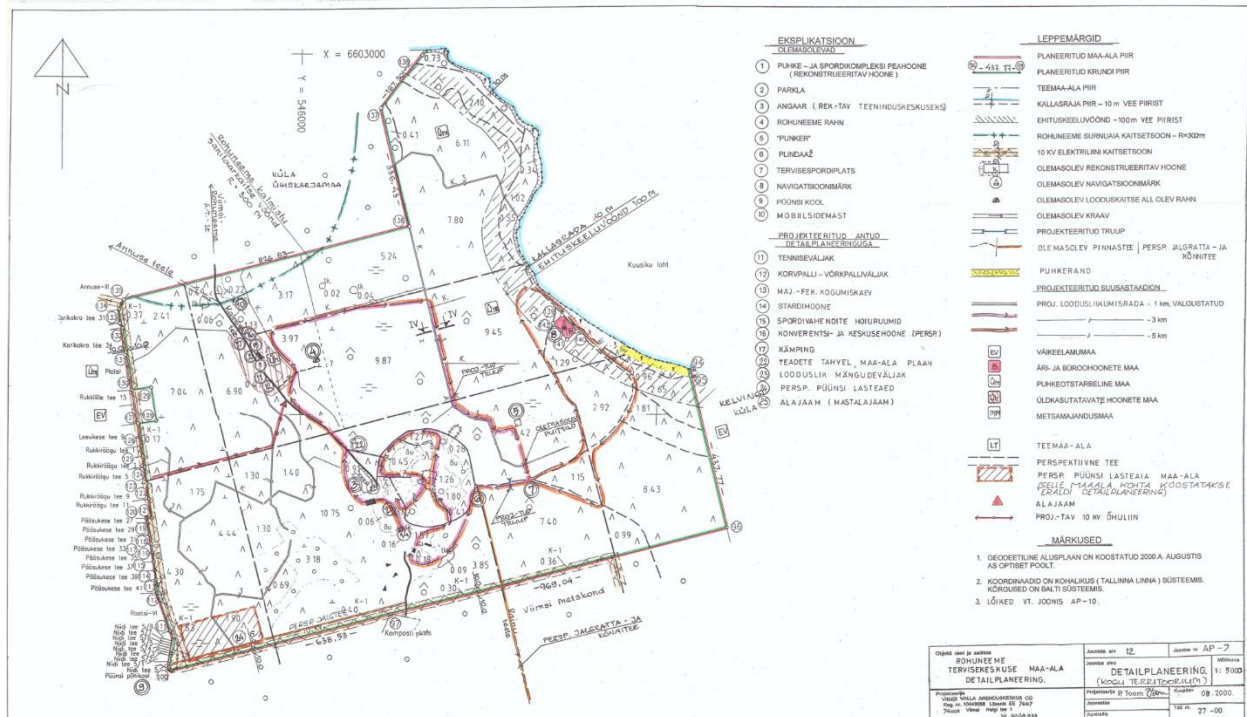
vallavolikogu esimees

**Tervisekeskuse maa-ala
detailplaneeringu planeeringuala**



Tervisekeskuse maa-ala detailplaneeringu planeeringuala asukohaskeem.

Tervisekeskuse maa-ala detailplaneeringu põhijoonis



Tervisekeskuse maa-ala detailplaneeringu põhijoonise vähendatud väljavõte.

Tervisekeskuse maa-ala hoonestusala skeem



Tervisekeskuse maa-ala hoonestusala skeem.