

OTSUS

Viimsi

... 2026 nr [nr]

Viimsi Vallavolikogu 12.04.2011 otsusega nr 20
„Detailplaneeringu kehtestamine: Metsakasti
küla, maaüksus Vana-Jäätma I“ kehtestatud
detailplaneeringu osaliselt kehtetuks
tunnistamisest keeldumine

I. Asjaolud

Viimsi Vallavalitsuse 30.06.2003 korraldusega nr 508 ja uuesti Viimsi Vallavolikogu 26.06.2007 otsusega nr 67 algatati, Viimsi Vallavolikogu 15.09.2009 otsusega nr 67 võeti vastu ning Viimsi Vallavolikogu 12.04.2011 otsusega nr 20 kehtestati Metsakasti küla, Vana-Jäätma I maaüksuse detailplaneering (edaspidi ka detailplaneering), millega planeeriti 14 krunti – kaheksa elamumaa krunti (põhijoonisel nr 1–8), neli metsamaa krunti (M1, M2, M3 ja M4), üks tootmismaa krunt (T1) ja üks transpordimaa krunt (L1) ning määrati hoonestustingimused (vt detailplaneeringu põhijoonisest vähendatud väljavõtte otsuse lisas joonisel nr 1). Krundile M4 (endise aadressiga Rohehansu, praegune Hansu tee 11a) planeeriti Viimsi valla jaoks väga oluline rohekoridor. Planeeritava ala suurus kokku oli 30 450 m². Vana-Jäätma I maaüksuse detailplaneering on osaliselt üle planeeritud elamumaa krundi nr 6 osas Hansu tee 2, Jäätma tee 15 ja 17 kinnistute detailplaneeringuga, mis on kehtestatud Viimsi Vallavalitsuse 03.07.2018 korraldusega nr 384.

Vana-Jäätma I maaüksuse detailplaneeringu kehtiv planeeringuala (vt detailplaneeringu kehtiva planeeringuala asukohaskeem otsuse lisas joonisel nr 2) hõlmab järgmised Metsakasti külas asuvad katastriüksused (aadressi järel on sulgudesse märgitud katastriüksuse katastritunnus, sihtotstarve ja pindala):

1. Hansu tee 4 (89001:010:3566, elamumaa 100%, 1272 m²);
2. Hansu tee 5 (89001:010:3568, elamumaa 100%, 1713 m²);
3. Hansu tee 6 (89001:010:3569, elamumaa 100%, 1147 m²);
4. Hansu tee 7 (89001:010:3572, elamumaa 100%, 1617 m²);
5. Hansu tee 9 (89001:010:3573, elamumaa 100%, 1562 m²);
6. Hansu tee 11 (89001:010:3574, elamumaa 100%, 1284 m²);
7. Hansu tee 13 (89001:010:3575, elamumaa 100%, 2000 m²);
8. Hansu tee 2a (89001:010:3564, maatulundusmaa 100%, 1450 m²);
9. Hansu tee 4a (89001:010:3567, maatulundusmaa 100%, 1597 m²);
10. Hansu tee 6a (89001:010:3571, maatulundusmaa 100%, 1724 m²);
11. Hansu tee 11a (89001:010:3577, maatulundusmaa 100%, 10 650 m²);
12. Hansu tee 3 (89001:010:3565, tootmismaa 100%, 30 m²);
13. Hansu tee L1 (89001:010:3576, transpordimaa 100%, 2978 m²).

Kõik nimetatud katastriüksused on eraomandis.

Hansu tee 11a katastriüksuse lähiaadress oli varem Rohehansu. Aadress muudeti Viimsi Vallavalitsuse 10.03.2026 korraldusega nr 88, sest katastriüksusele on püstitatud unikaalaadressi nõudev hoone, ning vastavalt ruumiandmete seaduse § 48 lõike 2 punktile 1 ja keskkonnaministri 16.06.2021 määruse nr 32 „Aadressiandmete süsteem“ § 15 lõikele 4 tuleb unikaalaadressi nõudega alal hoonestatud katastriüksuse koha-aadress määrata liikluspinna järgi, millelt on juurdepääs aadressiobjektile. Seega nimetatud katastriüksuse varasema aadressi Rohehansu asemel on käesolevas otsuses kasutatud selle asemel läbivalt uut aadressi Hansu tee 11a.

Metsakasti küla, Hansu tee L1 katastriüksuse omaniku (edaspidi ka taotleja) esindaja esitas 21.04.2025 Viimsi Vallavalitsusele (edaspidi ka vallavalitsus) taotluse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris nr 10-6/1484-1) Vana-Jäätma I maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks osas, mis näeb ette Hansu tee L1 katastriüksuse avaliku kasutuse ning jalgteed Hansu teest (Hansu tee 9 ja Hansu tee 11 katastriüksuste vahelt) üle Hansu tee 11a katastriüksuse kuni Uuesauna tee 24 katastriüksuseni (katastritunnus 89001:010:1246), sest soovib jätta Hansu tee L1 katastriüksuse eraomandisse, st avalikku kasutusse andmata. Samuti palub taotleja tunnistada kehtetuks või muuta 02.10.2008 ja 18.03.2011 sõlmitud notariaalsete lepingute need punktid, mis näevad ette Hansu tee L1 katastriüksuse tasuta võõrandamise vallale ja selle avalikuks kasutuseks määramise.

Ühtlasi käsitleb vallavalitsus esitatud taotlust Hansu tee praegu suletud teeosa kasutavate katastriüksuste omanike 17.04.2025 saadetud ühise pöördumise (reg-nr 10-6/1484) täpsustusena. Ühises pöördumises palutakse, et Hansu tee jääks tervikuna eraomandisse ning seda ei võetaks üle avalikuks kasutamiseks. Ollakse ühisel arvamusel, et avaliku kasutuse määramine toob kaasa ebavajaliku sekkumise, lisakulud ning ohustab piirkonna rahulikkust ja eriti laste turvalisust.

Vana-Jäätma I maaüksuse detailplaneeringu koostamise menetluse käigus sõlmiti Viimsi valla ja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikute vahel kaks notariaalset lepingut – 02.10.2008 ja 18.03.2011. Planeeringuala hõlmas endise Vana-Jäätma I kinnistu (registriosa nr 9125902, pindala 3,04 ha).

02.10.2008 sõlmiti Viimsi valla ja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku vahel notariaalne leping (koostanud ja tõestanud Tallinna notar Lee Jäätma, notari ametitoimingute raamatu registri nr 2865), millega kohustus huvitatud isik omal kulul Vana-Jäätma I kinnistu jagamisel tekkivale transpordimaa sihtotstarbega kinnistule rajama Vana-Jäätma I maaüksuse detailplaneeringuga ette nähtud projektikohase avalikult kasutatava tolmuva tee koos tee juurde kuuluva projektikohase välisvalgustuse ja haljastusega ning hankima neile kasutusload. Nimetatud kohustuse kohustas huvitatud isik täitma hiljemalt ajaks, kui Vana-Jäätma I maaüksuse detailplaneeringuga ette nähtud elamute ehitismahust on 60% valmis ehitatud. Samuti lepidi kokku seada nimetatud tekkivale transpordimaa sihtotstarbega kinnistule tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus, mille kohaselt on kõigil isikutel õigus kasutada tekkivale kinnistule rajatavat avalikult kasutatavat liiklusteed.

31.12.2010 sõlmiti notariaalne leping (koostanud ja tõestanud Tallinna notar Priidu Pärna, notari ametitegevuse raamatu registri nr 3043), millega senine detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik andis 02.10.2008 sõlmitud lepingust tulenevad kohustused üle uuele huvitatud isikule ning Viimsi vald andis selleks oma nõusoleku.

18.03.2011 sõlmiti Viimsi valla ja uue detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku (sama isik, kes praegu taotleb detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist) vahel notariaalne leping (koostanud ja tõestanud Tallinna notar Priidu Pärna, notari ametitegevuse raamatu registri

nr 630), millega lepiti kokku muuta nende vahel kehtivat 02.10.2008 sõlmitud lepingut selliselt, et huvitatud isikul ei ole kohustust seada tekkivale kinnistule isiklikku kasutusõigust nimetatud rajatiste avalikuks kasutamiseks, küll aga on huvitatud isik kohustatud tekkiva transpordimaa sihtotstarbega kinnistu Viimsi vallale tasuta üle andma. Asendati ka lepingu lisaks olev joonis, millega lisandus jalgteelõik Hansu tee 9 ja Hansu tee 11 katastriüksuste vahele. Muus osas jäi varemsõlmitud leping kehtima.

Ühtlasi kohustus huvitatud isik seadma hiljemalt Vana-Jäätma I kinnistu jagamisega tekkivale maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistule (põhijoonisel krunt M4 pindalaga 10 655 m²) isikliku kasutusõiguse Viimsi valla kasuks, mille eesmärgiks on tagada tähtajatu ja tasuta kasutusõiguse alal Viimsi Vallavalikogu 13.10.2009 määrusega nr 22 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringus „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ (edaspidi rohevõrgustiku teemaplaneering) toodud rohevõrgustiku koridori avaliku maakasutussätete täitmine.

Lisaks kohustus huvitatud isik renoveerima teelõigu Randvere tee ristmikust kuni tekkiva transpordimaa sihtotstarbega kinnistuni (Jäätma tee) projekti kohaselt tolmuva kattega teeks ning tasuma tee projekteerimise ja ehitamisega seotud kulud 1/3 ulatuses. Lepiti kokku, et tee tuleb renoveerida ajaks, kui Vana-Jäätma I maaüksuse detailplaneeringuga ette nähtud elamute ehitismahust on 60% valmis ehitatud ehk samaks ajaks, kui huvitatud isik on kohustatud tekkiva transpordimaa sihtotstarbega kinnistu Viimsi vallale tasuta üle andma.

Vana-Jäätma I kinnistu jagati ja uued katastriüksused moodustati (sh Hansu tee L1 ja Hansu tee 11a) Vana-Jäätma I maaüksuse detailplaneeringu alusel Viimsi Vallavalitsuse 07.06.2011 korraldusega nr 391, ent praeguseni ei ole Hansu tee 11a katastriüksusele seatud isiklikku kasutusõigust Viimsi valla kasuks. Samuti ei ole praeguseni Hansu tee L1 katastriüksust Viimsi vallale üle antud. Küll aga mis puudutab Jäätma teed, siis selles osas on huvitatud isikul kohustus täidetud, kuigi Jäätma tee kergliiklustee on veel välja ehitamata.

Viimsi Vallavalitsus vastas taotlejale 05.05.2025 saadetud e-kirjaga (reg-nr 10-6/1484-2), et vallavalitsuse hinnangul puuduvad taotluses piisavad ja põhjendatud alused, millest tulenevalt anti taotlejale võimalus esitatud taotlust täpsustada ning esitada oma arvamus ja ettepanekud, mis sisaldaksid lisaks küsitud erahuvidel täiendavalt võimalikke avalikes huvides tegevusi ja toiminguid, mis võiks mõnes muus osas õigustada olemasolevate avalikke huve tagavate lepingute ja planeeringulahenduse elluviimise mittenõudmist või selle muutmist, vastutulekut eraisikutele. Ühtlasi palus vallavalitsus selgitada, miks on seni rohevõrgustiku alale jäävale Hansu tee 11a kinnistule seadmata vastavalt 18.03.2011 sõlmitud notariaalsele lepingule valla kasuks servituut.

Esitatud taotlust arutati Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 20.05.2025 koosolekul. Komisjoni seisukoht oli, et Vana-Jäätma I maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks viisil, nagu on taotletud, puuduvad õiguspärased eeldused. Taotletud muudatused ohustavad kehtiva detailplaneeringu terviklahendust ning on vastuolus avaliku huvi ja ruumilise sidususe eesmärkidega. Näiteks kohtulahendite nr 3-20-2247 ja nr 3-22-708 valguses ei ole võimalik pidada õiguspäraseks sellist detailplaneeringute osaliselt kehtetuks tunnistamist, mille ainsaks või peamiseks eesmärgiks on vältida varasemalt avalikes huvides võetud kohustusi või piirata jalakäijate ja kergliiklejate liikumisvõimalusi. Sellest tulenevalt tegi planeerimiskomisjon ettepaneku keelduda Vana-Jäätma I maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisest taotletud osas, mis näeb ette Hansu tee L1 katastriüksuse avaliku kasutuse ning jalgteelõiku Hansu teest üle Hansu tee 11a katastriüksuse kuni Uesauna tee 24 katastriüksuseni.

Samal päeval ehk 20.05.2025 saatis Hansu tee L1 katastriüksuse omaniku esindaja vallavalitsusele täiendava e-kirja (reg-nr 10-6/1484-3). Muu hulgas on taotleja valmis avalikes huvides rajama Hansuniidu teelt jalgteed üle Niidu haljaku ja üle Hansu tee 11a kinnistu servast vallale eraldatava kinnistu osa, kulgedes edasi mööda Uuesauna haljakut kuni Uuesauna teeni. Taotleja arvates on see oluline panus avalikes huvides, millele vastukaaluks soovib valla poolset eraomandi austamist, mis tähendab Hansu tee L1 katastriüksuse avaliku kasutuse nõudest loobumist, samuti kogu Hansu tee eraomandi ja -kasutuse säilitamist ning võimalust sellele avalikkuse juurdepääsu väravaga piirata.

Vallavalitsus vastas taotlejale pikemalt 10.07.2025 saadetud e-kirjaga (reg-nr 10-6/1484-4), milles toodud sisulisi põhjendusi käsitletakse muu hulgas täpsemalt ka otsuse põhjenduste osas.

Hansu tee L1 katastriüksuse omanik (üks juhatuse liikmetest) edastas 23.07.2025 vallavalitsusele vastavalt varem toimunud ühisel kohtumisel räägitule nende pakkumise (reg-nr 10-6/1484-5) ka kirjalikult. Pakkumise kohaselt (1) on omanik valmis rahastama 50% ulatuses Jäätma kergliiklustee ehitust vastavalt projektile; (2) ehitama multši kattega jalgteed üle Nurme haljaku, mis ühendab Hansunurme teed ja Uuesauna teed; (3) vajadusel võib ka mõned puud hekid eemaldada.

Vallavalitsus vastas omanikule 15.08.2025 saadetud e-kirjaga (reg-nr 10-6/1484-6), et soovib küsimuse lahendamisel näha järgmisi samme: (1) esmajärjekorras sõlmitakse Hansu tee 11a kinnistu osas rohekoridori toimimiseks ja avaliku maakasutuse tagamiseks asjaõiguslik servituudileping ning harvendatakse puid piirdeheki, nagu omanik oma viimases pöördumises kirjutas; (2) Hansu tee osas eemaldatakse tee algusest väravad, sõidukite jaoks pannakse vastav liikluskorraldus ja vajadusel tõkkepuu; (3) Hansu tee kinnistule seatakse kogu tee laiuses tasuta ja tähtajatu servituut Viimsi valla kasuks, tagamaks avalik kasutus kergliikluse eesmärgil Jäätma teest kuni Hansu tee 11 ja Hansu tee 9 vahele jääva haljakuni viiva põiktee lõpuni. Ühtlasi märkis, et on nõus omaniku ettepanekuga, et omanik finantseerib Jäätma teed kergtee ehitamise korral 50% osas kergtee ehitust.

Taotleja esindaja saatis vallavalitsusele 10.03.2026 e-kirja (reg-nr 10-6/1484-7), mille kokkuvõttes märgib, et valla esitatud vastused ei veena kuidagi Hansu tee avaliku kasutuse vajaduses ega Hansu tee 11a katastriüksuse määratlemata isikute ringile (st lisaks detailplaneeringus ette nähtud metsloomadele ja -lindudele) avaliku kasutusõiguse andmises ning taotleja jääb oma varem esitatud seisukohtade ja taotluste juurde. Taotleja jääb ka oma varem pakutud kompromisslahenduse juurde, mille kohaselt on ta nõus rajama jalgteed Hansunurme teelt üle Niidu haljaku Uuesauna haljakuni. Vallavalitsuse vastuseid antud kirjas esitatud seisukohtadele käsitletakse muu hulgas täpsemalt ka otsuse põhjenduste osas.

Vallavalitsus on lisaks taotlejaga kirjavahetusele nendega ka mitmel korral kohtunud.

II. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisest keeldumise haldusakti õiguslikud alused ja põhjendused

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 124 lõike 1 kohaselt kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa kohta ning sama paragrahvi lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine, olles lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Seetõttu ei saa detailplaneeringut käsitada üksnes üksikute kinnistuomanike huvide kogumina, vaid kohaliku omavalitsuse ruumilise otsustusena, milles on omavahel seotud ehitusõigus, juurdepääsud, haljastus, tehniline taristu, avalik ruum ning avalike ja erahuvid tasakaal.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist reguleerib PlanS § 140. Selle lõike 1 punkti 2 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Sellest sättest ei tulene siiski kinnistuomanikule subjektiivset õigust nõuda detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist. Tegemist on kaalutusotsusega, mille tegemisel peab planeeringu koostamise korraldaja hindama, kas osaliseks kehtetuks tunnistamiseks esineb piisav ja kaalukas alus ning kas see jätab detailplaneeringu terviklahenduse toimima. PlanS § 140 lõike 2 kohaselt võib detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistada üksnes juhul, kui see ei takista detailplaneeringu terviklahenduse elluviimist.

Tulenevalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punktist 33 ja PlanS § 140 lõikest 6 on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine vallavolikogu ainupädevuses. Planeerimisseaduse eelnõu seletuskirjas on märgitud, et kehtestatud detailplaneeringu lahendus ei pruugi aja möödudes vastata muutunud majanduslikele, sotsiaalsetele, kultuurilistele ja keskkonnavajadustele ning avalikkuse hinnangule, mistõttu peab kohalikul omavalitsusel olema võimalus planeering teatud aja möödudes üle vaadata ja vajadusel kehtetuks tunnistada. Samas tuleb arvestada, et kehtetuks tunnistamine saab muutunud olude alusel kõne alla tulla eelkõige siis, kui avalik huvi seda tingib. Seega on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine kohaliku omavalitsuse kaalutusotsus ning vallavolikogul ei ole kohustust detailplaneeringut kehtetuks tunnistada ka siis, kui planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Riigikohus on selgitanud, et PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 eesmärk on tagada paindlikkus tulevase ehitustegevuse ümberkavandamisel, mitte kehtivast detailplaneeringust tulenevate ulatuslike minetuste, kõrvalekallete või avalikes huvides seatud siduvate elementide tagantjärele kõrvaldamisel. Riigikohus on rõhutanud, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei tohi toimuda kergekäeliselt ning juba kehtetuks tunnistamise menetluses tuleb hinnata, kas selleks on olemas piisavalt kaalukas vajadus, samuti tuleb samas menetluses arvestada puudutatud isikute ja avalikkuse huvidega. Nimetatud põhimõtted tulenevad eelkõige Riigikohtu halduskolleegiumi 09.06.2023 otsusest asjas nr 3-20-2247/53 ja 26.02.2024 otsusest asjas nr 3-21-459/55. Kuigi käesolevas asjas ei ole tegemist samasuguse olukorraga nagu kohtuasjas nr 3-20-2247/53, on Riigikohtu väljendatud üldpõhimõtte kohaldatav ka siin: PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 ei või kasutada vahendina, et kõrvaldada kehtivast detailplaneeringust ja selle elluviimiseks sõlmitud kokkulepetest need osad, mis teenivad avalikku huvi ja mille täitmist omanik enam ei soovi.

Haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 64 lõiked 2 ja 3 näevad ette, et haldusorgan otsustab haldusakti kehtetuks tunnistamise kaalutusõiguse kohaselt ning kaalumisel tuleb arvestada muu hulgas haldusakti andmise ja kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikule, haldusakti andmise menetluse põhjalikkust, kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust, nende seost isiku osalemisega haldusakti andmise menetluses ja isiku muu tegevusega, haldusakti andmisest möödunud aega ning muid tähtsust omavaid asjaolusid. Käesolevas asjas räägivad need asjaolud kogumis detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisest keeldumise kasuks. Vana-Jäätma I detailplaneering kehtestati pärast pikaajalist ja kaalutletud planeerimismenetlust, selle elluviimiseks sõlmiti täiendavad notariaalsed kokkulepped, detailplaneeringu alusel moodustati kinnistud ning detailplaneeringust huvitatud isikutele ja uutele kinnistute omanikele kasulik osa on olulises ulatuses ellu viidud. Seetõttu ei ole taotluse tegelik sisu detailplaneeringu ajakohastamine või ruumilahenduse tehniline täpsustamine, vaid detailplaneeringu ja selle elluviimiseks sõlmitud lepingute avalikku huvi teeniva osa kõrvaldamine.

Käesolevas asjas on määrava tähtsusega, et Hansu tee L1 katastriüksuse avalik funktsioon ning Hansu tee 11a katastriüksusel paikneva rohekoridori avalik tähendus ei olnud Vana-Jäätma I

detailplaneeringu kõrvalised või juhuslikud osad, vaid detailplaneeringu kehtestamise aluseks olnud kompromisslahenduse lahutamatud komponendid. Vallavalitsuse 10.07.2025 kirjas on põhjendatult viidatud sellele, et kõnealune detailplaneering muutis Viimsi valla mandriosa üldplaneeringut ja elamuehituse teemaplaneeringut, et osa perspektiivsest väikeelamute maa juhtotstarbega alast muudeti metsamaaks, kuhu kavandati rohevõrgustiku koridor, ning vastupidi muudeti osa metsamaa juhtotstarbega alast elamumaaks. Samast kirjast nähtub ka, et detailplaneeringu menetlemise käigus esitatud arvamused, valla tagasiside neile ning maavanema järelevalves väljendatud seisukohad näitasid põhjendatud vastuseisu just elamutiheduse ja metsamaa arvelt arendamise tõttu ning et detailplaneeringu kehtestamise poolt kõneles tugevalt rohevõrgustiku tagamise soov. Vallavalitsus on samas kirjas põhjendatult rõhutanud, et tegemist oli ainsa reaalse Viimsi valla ja naabervaldade rohevõrgustiku ühendamist võimaldava koridoriga.

Samuti nähtub vallavalitsuse 05.05.2025 kirjast, et rohekoridori planeerimise tõttu saamata jäänud ehitusõigus kompenseeriti omanikele muu hulgas suurema hoonestustiheduse, väiksemate piiridest tagasiaste nõuete ja täisehitusprotsendi kaudu ning et rohevõrgustiku alla jääva kinnisasja avalik kasutus ja sellele mugav juurdepääs avalikult kasutatava tee kaudu olid aspektid, millega tuli arvestada nii detailplaneeringu kehtestamisel kui ka hiljem selle muutmise ettepanekute kaalumisel. Seega kujunes detailplaneeringu terviklahendus tasakaalustatud vastastikuste järeleandmiste tulemusel: ühelt poolt võimaldati omanikele tavapärasest intensiivsem arendus, teiselt poolt nähti ette avalikes huvides vajalikud kohustused, sealhulgas rohevõrgustiku koridori säilitamine, selle avalik maakasutus ning avaliku funktsiooniga tee. Sellises olukorras ei ole õiguspärane säilitada detailplaneeringu eraõiguslikult kasulik osa, kuid kõrvaldada tagantjärele need osad, millega detailplaneeringu suuremat arenduskoormust tasakaalustati ning tagati avalik huvi.

Nii detailplaneeringu seletuskirja punktist 5.1 kui ka 18.03.2011 sõlmitud notariaalsest lepingust nähtub, et avalik komponent ei piirdunud üksnes Hansu tee väljaehitamise ja võimaliku üleandmisega, vaid hõlmas ka rohekoridori avalikku kasutust. Vallavalitsuse 10.07.2025 kirjas on selle kohta märgitud, et detailplaneeringu punktis 5.1 on lisaks Hansu tee väljaehitamisele ja Jäätma tee renoveerimises osalemisele arendaja kohustusena nimetatud, et ta „võimaldab rohekoridori (roheala) avalikku kasutamist“, ning sama kirja järgi on detailplaneeringus ette nähtud Hansu teest rohealale viiv jalgte. Vallavalitsus on sellest õigesti järeldanud, et Hansu tee 11a katastriüksusele ette nähtud servituudiala eesmärk ei olnud piiratud üksnes metsloomade liikumisega, vaid hõlmas ka tavapärasest avalikku kasutust. Ka 18.03.2011 notariaalse lepingu järgi pidi Hansu tee 11a katastriüksusele seatav isiklik kasutusõigus tagama rohevõrgustiku koridori avaliku maakasutuse sätete täitmise. Seetõttu ei ole põhjendatud taotleja seisukoht, et kõnealuse ala avalik funktsioon tuleks sisustada üksnes metsloomade ja metslindude huvidega. Avaliku maakasutuse kokkulepe on oma olemuselt suunatud inimeste jaoks, samas kui loomade liikumisvajadus on rohekoridori ökoloogiline eesmärk. Need kaks eesmärki ei välista teineteist.

Viimsi Vallavolikogu (edaspidi ka vallavolikogu) ei nõustu taotleja 10.03.2026 kirjas esitatud seisukohaga, nagu laiendaks vald tagantjärele avaliku kasutuse sisu viisil, milles varem kokku lepitud ei ole. Vastupidi, vald lähtub detailplaneeringu seletuskirja punktis 5.1 väljendatud kohustuste ja 18.03.2011 sõlmitud notariaalse lepingu koostoimest ning keeldub nõustumast tõlgendusega, mille kohaselt tuleks rohevõrgustiku koridori avaliku maakasutuse sätted taandada üksnes loomade liikumisele. Taotleja 10.03.2026 kirjas on korduvalt rõhutatud, et küsimus ei olevat avaliku kasutuse servituudi seadmises kui sellises, vaid selle sisus, ning et kui avalik kasutus piiritleda metsloomade liikumisteega, võiks lepingu sõlmida viivitusega. Samas nähtub samast kirjast, et taotleja soovib jätta Hansu tee L1 katastriüksuse avaliku kasutusega

eraomandisse ning taandada Hansu tee 11a katastriüksuse avaliku kasutuse sisuliselt loomade liikumisele. See tähendaks detailplaneeringu avaliku komponendi sisulist kitsendamist ega jäta detailplaneeringu terviklahendust puutumata.

Vallavolikogu peab oluliseks ka Hansu tee 11a katastriüksuse tähendust rohevõrgustiku toimimise seisukohalt. Vallavalitsuse esitatud rohevõrgustiku analüüsist nähtub, et Hansu tee 11a katastriüksus jääb Harju maakonnaplaneeringu 2030+ rohevõrgustiku rohekoridori alale ning ühtlasi Viimsi valla rohevõrgustiku teemaplaneeringus määratud rohekoridori alale. Rohevõrgustiku esmaseks eesmärgiks on elurikkuse kaitse, sealhulgas eri liikide elu-, varje-, sigimis-, toitumis- ja talvitumispaiade ning nendevahelise liikumise tagamine, ning Tallinna lähialal, kus rohealad on inimasustuse ja taristu surve tõttu killustunud, on sidusate rohekoridoride säilitamine ja parandamine eriti oluline. Vallavolikogu hinnangul ei piisa rohevõrgustiku toimivuse tagamisel üksnes sellest, et koridor on kaardil formaalselt alles. Rohekoridori eesmärgipärane toimimine eeldab, et see oleks elustiku jaoks tegelikult läbitav ja et selle sidusus ei halveneks täiendavate kitsaskohtade või kasutuspiirangute tõttu. Seetõttu ei saa Hansu tee 11a katastriüksust käsitada pelgalt eraomaniku tavapärase haljasalana, vaid rohevõrgustiku osana, mille kasutus- ja kujundamistingimuste üle otsustamisel tuleb arvestada ka maakonnaplaneeringust, valla rohevõrgustiku teemaplaneeringust ja Vana-Jäätma I kinnistu detailplaneeringust tuleneva avaliku huviga.

Taotleja viited sellele, et Hansu tee 11a katastriüksusel paiknev rohekoridor on vajalik üksnes metsloomadele, et avaliku kasutuse sisu tuleks seetõttu piirata loomade liikumisega ning et tegelik avalik kasutus on olnud vähene, ei anna alust detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks. Väidetav vähene tegelik kasutus ei tõenda avaliku huvi puudumist, eriti olukorras, kus tee alguses on värav, tee ja rohevõrgustiku ala staatus on olnud vaidlustatud ning kasutus sõltub faktiliselt eraomaniku talumisest. Detailplaneeringu kehtivuse ja elluviimise üle otsustamisel tuleb arvestada ka tulevikku, liikumisvõrgu reservi, rohevõrgustiku sidusust ja avaliku ruumi järjepidevust, mitte üksnes senist ja tänast kasutusintensiivsust. Seetõttu ei saa vallavolikogu nõustuda taotleja järeldusega, et kuna Hansu teelt on väidetavalt liikunud läbi peamiselt sama tänava elanikud ja nende külalised, puudub üldsusel oluline huvi Hansu tee ja rohekoridori avaliku komponendi säilitamiseks.

Samuti ei nõustu vallavolikogu taotleja seisukohaga, nagu eeldaks Hansu tee avaliku funktsiooni säilitamine tingimata kontrollimatut või põhjendamatult ulatuslikku avalikku autoliiklust. Vallavalitsus on 15.08.2025 kirjast väljendanud valmisolekut lahendada liikluskorraldus proportsionaalselt, sealhulgas eemaldada tee algusest väravad, kehtestada vajaduse korral vastav liikluskorraldus ning kasutada tõkkepuud. Sellest nähtub, et vald ei taotle ebaproportsionaalset lahendust, vaid soovib säilitada Hansu tee avaliku funktsiooni viisil, mis võimaldab vajaduse korral sõidukiliiklust piirata, kuid ei muuda tee staatust täielikult eraomaniku ühepoolse kontrolli objektiks. Seetõttu ei ole põhjendatud taotleja esitatud vastandus eraomandi täieliku kaitse ja väidetavalt piiramatu avaliku autoliikluse vahel. Käesolevas menetluses on määrav küsimus see, kas detailplaneeringus kavandatud avalik funktsioon jääb alles, mitte see, kas liikluskorraldust tuleks tulevikus täpsustada.

Taotleja 10.03.2026 kirjast esitatud väide, et Hansu tee üleandmise või avaliku funktsiooni täieliku rakendamise eeldused ei ole veel saabunud, kuna detailplaneeringuga ette nähtud elamute ehitusmahust ei ole 60% valmis, ei muuda samuti otsustuse põhituuma. Isegi kui 02.10.2008 ja 18.03.2011 sõlmitud lepingutes kasutatud 60% kriteeriumi tõlgendamise üle võiks tekkida vaidlus, puudutab see eeskätt olemasoleva kohustuse sissenõutavuse aega ja täitmise tähtpäeva, mitte seda, kas detailplaneeringus ette nähtud avalik funktsioon ja rohekoridori avalik maakasutus

peaksid üldse ära langema. Veelgi enam, vallavalitsus märkis juba 05.05.2025 kirjas põhjendatult, et Hansu tee 11a katastriüksusele isikliku kasutusõiguse seadmise kohustus valla kasuks ei olnud seotud elamute ega tee valmimisega, vaid see tulnuks täita hiljemalt koos kinnistu jagamisega. Seetõttu ei saa seda, et vastav kohustus on siiani täitmata, kasutada argumendina detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks.

Taotleja pakutud alternatiivne lahendus, mille kohaselt rajataks jalgtee teiselt poolt üle haljakute Uuesauna tee suunas, ei ole samaväärne alus kehtiva detailplaneeringu avaliku komponendi kõrvaldamiseks. PlanS § 140 menetlus ei ole mehhanism olemasoleva detailplaneeringu asendamiseks omaniku pakutud alternatiivse ruumilahendusega. Kui soov oleks kujundada ala liikumisskeem, juurdepääsud või rohevõrgustiku avaliku kasutuse tingimused sisuliselt ümber, eeldaks see uut või muudetud planeeringulist kaalumist koos kõigi puudutatud huvide täieliku hindamisega. Käesoleva menetluse esemeks on aga taotlus kõrvaldada kehtivast detailplaneeringust selle omaniku jaoks koormav osa, jättes alles detailplaneeringu omanikele kasuliku osa. Selline lähenemine ei ole kooskõlas PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 eesmärgiga ega PlanS § 140 lõike 2 nõudega, et osaliselt kehtetuks tunnistamine ei tohi takistada detailplaneeringu terviklahenduse elluviimist.

Kõiki eeltoodud asjaolusid kogumis hinnates leiab vallavolikogu, et käesolevas asjas ei taotleta detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist tulevase ümberplaneerimise eesmärgil, vaid selleks, et kõrvaldada kehtivast detailplaneeringust ja selle elluviimiseks sõlmitud lepingutest avalikes huvides seatud kohustused, eelkõige Hansu tee L1 katastriüksuse avalik funktsioon ning Hansu tee 11a katastriüksuse rohekoridori avaliku maakasutuse tagamine. Nõustumine sellise taotlusega muudaks detailplaneeringu sisulist tasakaalu olukorras, kus detailplaneeringu alusel saadud arenduslik kasu jääks alles, kuid avalikku huvi teeniv osa kõrvaldataks. Selline tulemus oleks vastuolus PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 eesmärgiga, PlanS § 140 lõike 2 nõudega ning HMS § 64 lõikes 3 sätestatud kaalumiskriteeriumidega. Seetõttu puudub piisav õiguslik ja sisuline alus tunnistada Vana-Jäätma I maaüksuse detailplaneering osaliselt kehtetuks osas, mis puudutab Hansu tee L1 katastriüksuse avalikku kasutust ning Hansu tee 11a katastriüksusel rohekoridori avaliku maakasutuse ja sellega seotud ühenduse tagamist.

Eespool toodust tulenevalt leiab Viimsi Vallavolikogu, et Vana-Jäätma I maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks puudub õiguslik ja sisuline alus. Avalik huvi ei toeta detailplaneeringu avaliku funktsiooni kõrvaldamist, ning taotleja huvide riive, mis kaasneb detailplaneeringu kehtima jäämisega, on põhjendatud detailplaneeringu terviklahenduse, rohevõrgustiku toimivuse, avaliku maakasutuse ning teiste puudutatud isikute õiguspäraste huvide kaitsega.

III. Haldusakti eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine

PlanS § 140 lõike 3 alusel esitati 31.03.2026 otsuse eelnõu „Viimsi Vallavolikogu 12.04.2011 otsusega nr 20 „Detailplaneeringu kehtestamine: Metsakasti küla, maaüksus Vana-Jäätma I“ kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisest keeldumine“ 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 Vana-Jäätma I maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisest keeldumine osas, mis näeb ette Hansu tee L1 katastriüksuse avaliku kasutuse, ei too planeeringuala naabruses asuvatele puudutatud isikutele kaasa negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. Samuti puudub avalik huvi detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise osas. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisest keeldumine ei riiva kolmandate isikute õigusi ega huviseid.

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:

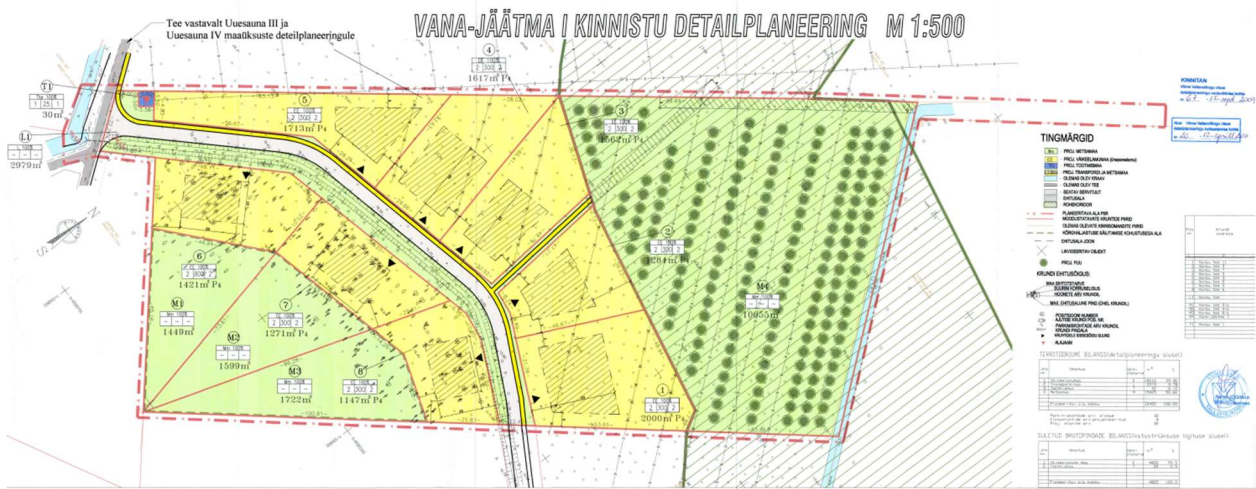
1. Keelduda Viimsi Vallavolikogu 12.04.2011 otsusega nr 20 „Detailplaneeringu kehtestamine: Metsakasti küla, maaüksus Vana-Jäätma I“ kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisest osas, mis puudutab Hansu tee L1 katastriüksuse avalikku kasutust ning Hansu tee 11a (endise aadressiga Rohehansu) katastriüksusel rohekoridori avaliku maakasutuse ja sellega seotud ühenduse tagamist.
2. Otsus jõustub 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)

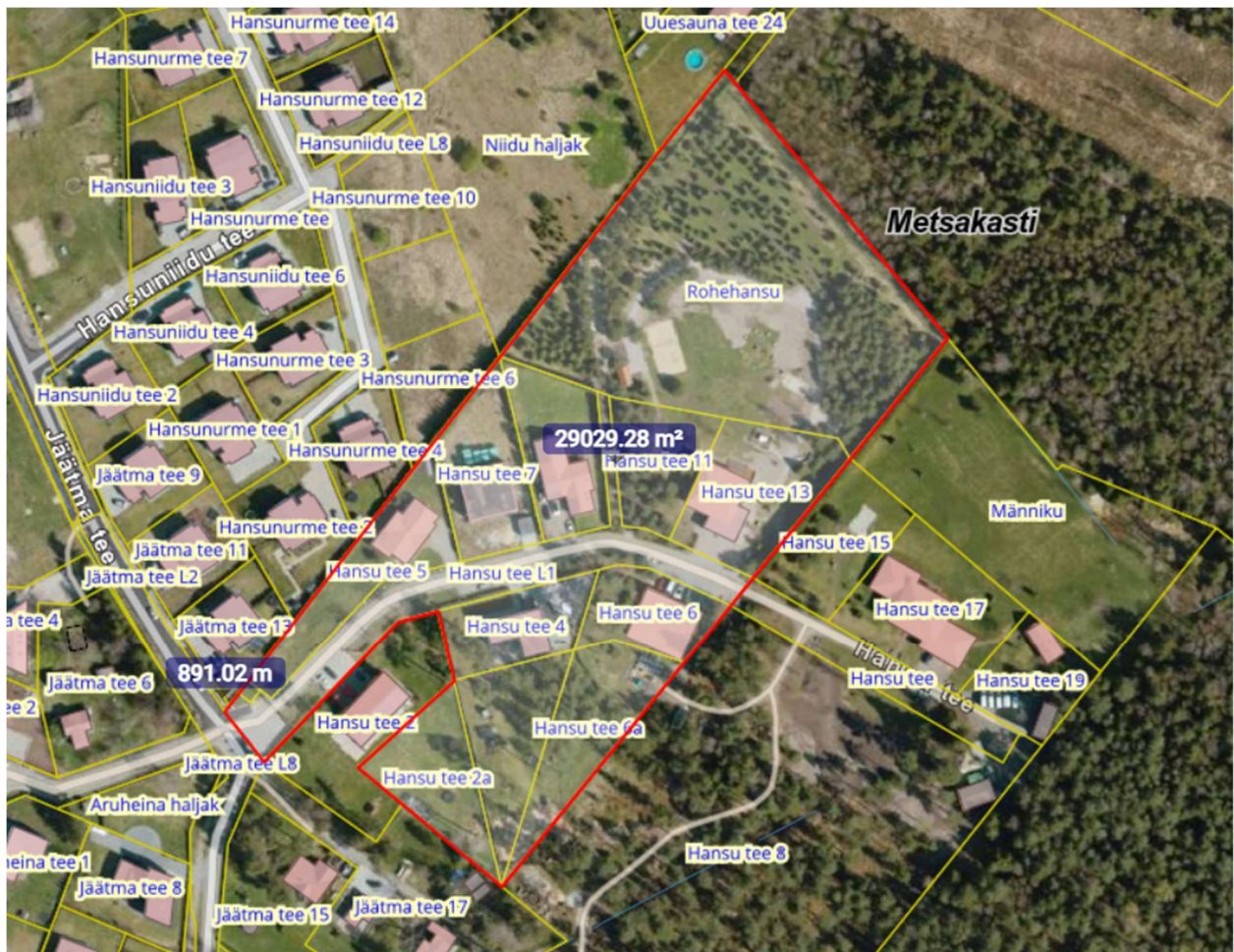
Taavi Kotka

vallavolikogu esimees

Vana-Jäätma I maaüksuse detailplaneeringu põhijoonis ja asukohaskeem



Joonis 1. Vana-Jäätma I maaüksuse detailplaneeringu põhijoonisest vähendatud väljavõte.



Joonis 2. Vana-Jäätma I maaüksuse detailplaneeringu kehtiva planeeringuala asukohaskeem.