



## VIIMSI VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Viimsi

10. oktoober 2023 nr [nr]

Ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamine  
Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu  
koostamise ajal

Viimsi Vallavolikogu 15.02.2022 otsusega nr 9 algatati Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu koostamine eesmärgiga määratleda kogu valla territooriumi tasakaalustatud ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused, millest edaspidi lähtutakse maakasutuse ja ehitustingimuste seadmisel.

Üldplaneeringu lähteseisukohtade eelnõu koostamiseks korraldati 11.03–03.04.2022 veebipõhine kaasamisküsitlus, millele laekus kokku 830 vastust. Kaasamisküsitluse tulemuste kohta ilmus ajalehes Viimsi Teataja põhjalik artikkel koos kommentaaride ja selgitustega. Sama aasta sügisel valmis Viimsi elanike rahulolu-uuring 2022, mis on samuti oluliseks sisendiks uue üldplaneeringu koostamisel.

Üldplaneeringu lähteseisukohtade eelnõu avalik väljapanek toimus 24.10–20.11.2022. Väljapaneku tulemuste avalik arutelu viidi läbi 18.11.2022. Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu lähteseisukohtade eelnõu, mida täpsustati ja täiendati avalikul väljapanekul saadud tagasisidet arvestades, valmis 2023. a veebruaris ning see oli aluseks riigihanke läbiviimisel üldplaneeringu koostaja leidmiseks, kes on tänaseks üldplaneeringu koostamisega ka alustanud.

Üldplaneeringu tööde teostamise ajakava kohaselt valmib uue planeeringu ruumilist põhilahendust käsitlev eskiis 2025. a septembris. Kuni uue üldplaneeringu kehtestamiseni tuleb valla ruumilise arengu ja ehitustegevuse suunamisel, sealhulgas detailplaneeringute koostamisel ning projekteerimistingimuste ja ehituslubade andmisel, lähtuda üldplaneeringutest, mis on kehtestatud ajavahemikul 1997–2011 ning mille ajakohasus on osaliselt ammendunud.

Kehtivate üldplaneeringute ja üldplaneeringu teemaplaneeringute ruumilised lahendused on osaliselt vastuolus koostatava Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu lähteseisukohtade eelnõus sõnastatud arengusuundade ja ruumiloome põhimõtetega ning ei vasta sellisena kogukonna ootustele.

Tulenevalt planeerimisseaduse § 79 lõikest 1 võib üldplaneeringu koostamise korraldaja ehk vallavolikogu kehtestada üldplaneeringu koostamise ajaks planeeringualal või selle osal ajutise planeerimis- ja ehituskeelu, kui koostatava planeeringuga kavatsetakse muuta planeeringuala kohta varem kehtestatud kasutamis- ja ehitustingimusi.

Keelata võib üld- ja detailplaneeringute kehtestamise, ehitise püstitamiseks ehitusloa andmise, projekteerimistingimuste andmise ning katastriüksuse senise sihtotstarbe andmise.

Ajutise planeerimis- ja ehituskeelu võib kehtestada kuni kaheks aastaks ning põhjendatud juhul võib keelu kehtivust pikendada nelja aastani.

Keeld ei laiene ehitamisele, milleks on antud ehitusluba või millest on teatatud enne ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamist, ning ehitiste ehitamisele, milleks teatamine ega ehitusloa andmine ei ole nõutav.

Viimsi Vallavolikogu andis oma 17.01.2023 otsusega nr 4 vallavalitsusele ülesande koostada analüüs Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu ajaks ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise otstarbekuse, proportsionaalsuse ja ulatuse hindamiseks. Analüüsi koostas Viimsi Vallavalitsuse planeeringute osakond ning see on lisatud otsusele lisadena, koosnedes tekstiosast (Lisa 1) ja kaardist (Lisa 2).

Analüüsis jõuti järeldusele, et peamine vastuolo valla territooriumil kehtivate üldplaneeringu kohaste kasutamise- ja ehitustingimuste ning valla kavatsuste vahel uue üldplaneeringu koostamisel hõlmavad hoonestamata haljasmaade kasutuselevõttu ehitamiseks mõeldud reservlad. Analüüsis leitakse, et selles osas on vastuolo piisavalt kaalukas nendele aladele ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamiseks, et keskenduda uue üldplaneeringu koostamisel alternatiivsete ruumiliste lahenduste kaalumisele.

Ajutist planeerimis- ja ehituskeeldu kavatakse rakendada 132-le katastriüksusele, mis jäävad Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kehtestatud muudatustega koondkaardi kohaselt 1) perspektiivsele väikeelamumaale hajaasustusviisil (EHR), 2) väikeelamute reservmaale (EVR), 3) tööstuse- ja ladude reservmaale (TR), 4) kergetööstuse reservmaale (TkR) või 5) äri- ja büroohoonete reservmaale (BR). Nimetatud reservmaale rakendatakse keeldu juhul, kui katastriüksus ei ole tänaseks valdavalt osas hoonestatud või sellele ei ole antud kehtestatud detailplaneeringuga ehitusõigust. Keeldu ei rakendata katastriüksustele, mis jäävad Viimsi Vallavolikogu 29.04.2008 määrusega nr 7 kehtestatud Lubja küla klindiaastangu piirkonna üldplaneeringu planeeringualale. Üldplaneeringu kehtestamisel muutus planeeringuala osas kehtetuks Viimsi valla mandriosa üldplaneering, kuid vastav planeeringulahendus on kehtestatud muudatustega koondkaardile kandmata. Lisaks eeltoodule ei rakendata keeldu viiele katastriüksusele, millele detailplaneeringu koostamine on lõppjärgus ning seetõttu ei oleks neile ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamine kooskõlas hea halduse tavaga. Katastriüksuste, millele ajutine planeerimis- ja ehituskeeld rakendub, loetelu (Lisa 3) ja asukohakaart (Lisa 4) on lisatud otsusele.

Kuna ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamisel on arvestatav piirav mõju maaomanikele, kellele kuuluva katastriüksuse suhtes keeld rakendub, peetakse analüüsis mõistlikuks ja proportsionaalseks rakendada ajutist planeerimis- ja ehituskeeldu sõltuvalt katastriüksuse olemasolevast kasutusest tulenevate erisuste ja avalikust huvist tingitud eranditega.

Vastavalt Lisas 3 toodud loetelule rakenduvad ajutise planeerimis- ja ehituskeeluga erinevad piirangud üldplaneeringus märgitud reservmaa katastriüksustele, mis on: 1) hoonestamata ja mille olemasolev katastris märgitud sihtotstarve ei võimalda selle hoonestamist; 2) hoonestamata ja mille olemasolev katastris märgitud sihtotstarve või üks sihtotstarvetest võimaldab selle hoonestamist; 3) osaliselt hoonestatud.

Erandina lubatakse kehtestada detailplaneeringuid, mille koostamise eesmärgiks on üldplaneeringu juhtotstarbe muutmise üldkasutatavate hoonete maaks, või millega antakse ehitusõigus avalikes huvides (nt ringmajanduse või veetootmisega vms seotud) kavandatava ehitise püstitamiseks. Samuti lubatakse erandina anda ehitisluba ehitise püstitamiseks, väljastada projekteerimistingimusi ja muuta katastriüksuse senist sihtotstarvet, kui see on vajalik avalikes huvides ehitatava ehitise (nt ühiskondliku hoone, ringmajanduse või veetootmisega seotud rajatise vms) püstitamiseks või kasutuselevõtuks.

Vallavalitsus esitas analüüsi „Ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamine Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu koostamisel“ tutvumiseks ja ettepanekute esitamiseks Viimsi Vallavolikogu komisjonidele ja Viimsi Vallavalitsuse struktuuriüksustele. Ettepanekuid ja kommentaare laekus kahelt komisjoni liikmelt ja valla keskkonnaosakonnalt. Ettepanekutega arvestati osaliselt ja ettepanekute esitajatele anti e-kirja teel vastav tagasiside. Analüüsi teksti ja kaarti on arvestatud ettepanekutest tulenevalt täiendatud.

Analüüs on kättesaadav valla koduleheküljelt.

Planeerimisseaduse § 79 lõike 5 kohaselt tuleb üldplaneeringu koostamise korraldajal teavitada ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise kavatsusest ja põhjustest tähtkirjaga isikuid, kelle kinnisaja suhtes keeldu kohaldatakse, ja vajadusel isikuid, keda keeld võib puudutada, hiljemalt 14 päeva enne keelu kehtestamist. Sellest tulenevalt on vajalik otsuse eelnõu menetlemine vallavolikogus kahel lugemisel, millest esimesel kinnitatakse ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise kavatsus ja antakse vallavalitsusele ülesanne korraldada puudutatud isikute nõuetekohane teavitamine ning teisel kehtestatakse ajutine planeerimis- ja ehituskeeld.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõige 2 ning planeerimisseaduse § 4 lõige 1 ja § 79 lõige 1,

Viimsi Vallavolikogu  
OTSUSTAB:

1. Kehtestada ajutine planeerimis- ja ehituskeeld kaheks aastaks alates otsuse jõustumisest Lisas 3 loetletud katastriüksustele järgnevalt:

1.1. Lisa 3 punktis 1 loetletud katastriüksustele keelata detailplaneeringute kehtestamine, välja arvatud juhul, kui detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitamist välistava üldplaneeringu juhtotstarbe määramine; ehitusloa andmine ehitise püstitamiseks, projekteerimistingimuste andmine ja katastriüksuse senise sihtotstarbe muutmise.

1.2. Lisa 3 punktis 2 loetletud katastriüksustele keelata detailplaneeringu kehtestamine, välja arvatud juhul, kui detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitamist välistava üldplaneeringu juhtotstarbe määramine; ehitusloa andmine ehitise püstitamiseks; projekteerimistingimuste andmine ja katastriüksuse senise sihtotstarbe muutmise, välja arvatud juhul, kui määratakse ehitamist välistav sihtotstarve.

1.3. Lisa 3 punktis 3 loetletud katastriüksustele keelata detailplaneeringu kehtestamine, välja arvatud juhul, kui detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on katastriüksuse hoonestatud osa väljakruntimine ning hoonestamata osale ehitamist välistava sihtotstarbe määramine; ehitusloa andmine ehitise püstitamiseks; projekteerimistingimuste andmine ja katastriüksuse senise sihtotstarbe muutmise, välja arvatud juhul, kui lisatakse ehitamist välistav sihtotstarve või suurendatakse ehitamist välistava sihtotstarbe osakaalu.

1.4. Juhul, kui Lisas 3 loetletud katastriüksus jääb osaliselt reservmaa ja osaliselt ehitamist võimaldava üldplaneeringu juhtotstarbega alale, kehtib otsuse punktis 1.1 kuni 1.3 määratud keeld katastriüksuse osa kohta, mis jääb reservmaa üldplaneeringu juhtotstarbega alale.

1.5. Erandina on lubatud katastriüksusele, millele kehtib ajutine planeerimis- ja ehituskeeld, kehtestada detailplaneering, mille koostamise eesmärgiks on üldplaneeringu juhtotstarbe muutmine üldkasutatavate hoonete maaks, või avalikes huvides (nt ringmajanduse või veetootmisega vms seotud) ehitise püstitamiseks ehitusõiguse andmine.

1.6. Erandina on lubatud katastriüksusele, millele kehtib ajutine planeerimis- ja ehituskeeld, anda ehitisluba ehitise püstitamiseks, väljastada projekteerimistingimusi ja muuta katastriüksuse senist sihtotstarvet, kui see on vajalik avalikes huvides ehitatava ehitise (nt ühiskondliku hoone, ringmajanduse või veetootmisega seotud rajatise vms) püstitamiseks või kasutuselevõtuks.

2. Otsus jõustub selle teatavakstegemisest arvates.

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

Eelnõu esitaja: Viimsi Vallavalitsus, planeeringute osakond

Eelnõu koostaja: Endrik Mänd, peaarhitekt

Kooskõlastanud:

Merje Muiso  
planeeringute osakonna  
juhataja

Kristiina Laura Järve  
jurist

Alar Mik  
abivallavanem