



VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

12. detsember 2023 nr 55

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

I Asjaolud ja senine menetluskäik

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. aasta 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. aasta 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.

Sellest tulenevalt andis Viimsi Vallavolikogu 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 reservadel. 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.

Analüüsis tehti ettepanek rakendada ajutist planeerimis- ja ehituskeeldu 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 valdavas osas hoonestatud või sellele ei ole antud kehtestatud detailplaneeringuga ehitusõigust. Keeldu ei rakendataks katastriüksustele, mis jäävad Viimsi Vallavolikogu 29.04.2008 määrusega nr 7 kehtestatud Lubja küla klindiasangu piirkonna üldplaneeringu planeeringualale. Üldplaneeringu kehtestamisel muutus planeeringuala osas kehtetuks Viimsi valla mandriosa üldplaneering, kuid vastav planeeringulahendus on kehtestatud muudatustega koondkaardile kandmata. Lisaks eeltoodule ei rakendataks 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 Lias 3 toodud loetelule rakenduks 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 muutmine üldkasutatavate hoonete jaoks, või millega antakse ehitusõigus avalikes huvides (nt ringmajanduse või veetootmisega vms seotud) kavandatava ehitise püstitamiseks. Samuti lubatakse erandina anda ehitusluba 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.

II Ajutise planeerimis- ja ehituskeelu seadmise õiguslikud alused

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

III Kaalutlused ja põhjendused

Viimsi valla üldplaneeringu lähteseisukohti koostades selgus, et üheks kogukonna peamistest ootustest on loobumine hoonestatud alade laiendamisest rohealade arvelt. 2022. aasta kevadel üldplaneeringu lähteseisukohtade koostamiseks läbiviidud avaliku küsitluse tulemusena nimetas üldplaneeringus lahendamist vajava suurema murekohana 20% vastanutest ehitustegevuse ja arendusega ja 12% loodushoiu ja keskkonnamõjudega seonduvat. Need näitajad jäid alla vaid väljendatud murele valla elanike arvu ja selle kasvu pärast (46%) ning edestasid veeressursi ja kanalisatsiooniga seotud muresid (7%). Ülejäänud teemad pälvisid tähelepanu kuni 4% juhtudest.

Viimsi vallavolikogu 11. jaanuari 2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus määrati seni hoonestamata alad, mida kavatseti tulevikus ehitamiseks kasutusele võtta. Nendeks aladeks olid üldplaneeringus perspektiivne väikeelamumaa hajaasustusviisil – EHR, väikeelamute reservmaa – EVR, tööstuse- ja ladude reservmaa – TR, kergetööstuse reservmaa – TkR, äri- ja büroohoonete reservmaa – BR.

Kuna ligi 24 aastat tagasi koostatud üldplaneering arvestas valla elanike arvu kiire kasvuga ja sellest tuleneva vajadusega haarata ehitamiseks hoonestamata haljas- ja metsamaid, siis koostamisel oleva Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu lähteseisukohtades on muuhulgas välja toodud eesmärk määrata tingimused valla elanike arvu kasvu tempo pidurdamiseks ning hoonestamata haljas- ja metsamaade kaitsmist ehitussurve eest, selleks vajadusel laiendades kohalikke looduskaitsealasid.

Arvestades, et vaatamata kahe kümnendi möödumisele on Viimsi valla mandriosa üldplaneering ehitamise reservaladel arvestatavas osas ellu viimata, on täna veel võimalik Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu koostamisel kaaluda lahendusi ning määrata kasutus- ja ehitustingimusi, mis on kooskõlas üldplaneeringu lähteseisukohtades kirjeldatud tänaste valla arengusuundade ja ruumiloome põhimõtetega.

Sellest tulenevalt defineeriti Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus määratud ehitamiseks ettenähtud reservmaa üldplaneeringu juhtotstarbega alad konfliktaladena, mille suhtes on vallal kavatsus Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu koostamisel muuta kehtivates üldplaneeringutes määratud kasutus- ja ehitustingimusi.

Juhul, kui koostatavas üldplaneeringus otsustatakse senine reservmaa juhtotstarve asendada üldplaneeringu juhtotstarbega, mis ala hoonestamist ei võimalda, siis puudutab see otseselt nendele aladele jäävate katastriüksuste omanike huvisid. Seetõttu tuleb vastava otsuseni jõuda tuginedes planeeringu koostamise käigus tehtavatele uuringutele, kaasates laiapõhjaliselt huvigruppe ning käsitledes tasakaalustatult erahuvisid ja avalikku huvi. Kuna sellist otsust on lähtudes Viimsi haldusterritooriumi üldplaneeringu lähteseisukohtade eelnõus seatud valla arengusuundadest ja ruumiloome põhimõtetest kavas kaaluda, samas ei saa seda teha kiiresti ja kergekäeliselt, siis peab vald otstarbekaks kehtestada eelpool nimetatud reservaladele ajutine planeerimis- ja ehituskeeld.

Seega on ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise eesmärgiks tagada niinimetatud planeerimisrahu Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu koostamise ajaks, aga mitte kauemaks kui kaheks aastaks. Selle aja jooksul on kavas läbi viia üldplaneeringu koostamiseks vajalikud alusuuringud, keskkonnamõju ja teiste asjakohaste mõjude strateegiline hindamine ning kaasates laiapõhjaliselt huvigruppe ja valla elanikke koostada üldplaneeringu ruumiline lahendus. Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu koostamise ajakavast nähtub, et üldplaneeringu eeldatav kehtestamise aeg jääb 2026. aasta teise kvartalsisse. Vallal ei ole kavatsust rakendada keeldu kuni planeeringu koostamise lõpuni vaid ajani, mil planeeringu ruumiline lahendus on valminud ja vajalikud kaasamistoimingud on läbi viidud. Üldplaneeringu koostamise ajakava kohaselt kulubki selleks hinnanguliselt kaks aastat – üldplaneeringu vastuvõtmine on kavandatud 2025. aasta augustisse ning üldplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste arutelud 2025. aasta novembris. Kuigi kogemuslikult võtavad planeerimisprotsessid pigem plaanitust kauem aega, on vald otsustanud piirata keelu kehtivust kahe aastaga, et maaomanikel oleks selge arusaam piirangute kehtivuse kestusest.

Kaaludes ajutise planeerimis- ja ehituskeelu ulatust lähtus vald kahest olulisest põhimõttest:

- 1) ruumilises mõõtmes kavandatakse keeld nendele reservaladele, mille puhul on üldplaneering tänaseni ellu viimata või valdavalt ellu viimata;
- 2) ajalises mõõttes piiratakse keelu kestus maksimaalselt kahe aastaga, mis ühest küljest vastab üldplaneeringu ajakavas planeeringulahenduse koostamiseks ette nähtud ajale ning teisest küljes moodustab vähem kui kümnendiku Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kehtestamisest möödunud ajast, mille jooksul on olnud võimalik üldplaneeringut ellu viia.

On oluline, et keelu kehtestamisega ei otsustata, kas katastriüksusi, mille kohta keeld rakendub on koostatava üldplaneeringu kohaselt võimalik hoonestada või mitte, seega on omandiõiguse riive keelu kehtestamisel osaline ja ajutine, hõlmates kindlaid tegevusi kindla aja jooksul. Arvestades ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamisega kaasnevate piirangute iseloomu ja kestust ei kaasne valla hinnangul sellega kohustust piirangute talumiseks hüvituse maksmiseks.

Ajutise planeerimis- ja ehituskeelu ulatuse kaalumisel ei lähtutud pelgalt kehtiva ja koostatava üldplaneeringu võrdlusest vaid võeti arvesse ka olulisi asjaolusid üksikute katastriüksuste kaupa.

Esimeseks asjaoluks, mida kaaluti katastriüksuse kaupa oli see, kas üldplaneering on igal üksikul juhul ellu viidud, ehk kas kehtivas üldplaneeringus võimaldatud ehitustegevus on tänaseks toimunud. Analüüsi „Ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamine Viimsi valla üldplaneeringu koostamisel“ kaardil on alad, kus üldplaneering on ellu viidud, tähistatud tingmäärgiga „HOONESTATUD“.

Teiseks hinnati valla omandis olevaid katastriüksusi tulenevalt vajadusest tagada vallaelanikele vajalikud teenused, näiteks teedevõrgu toimimine. Analüüsi kaardil on need alad tähistatud tingmäärgiga „MUNITSIPAAL“.

Kolmandaks hinnati, kas katastriüksusel on kehtiv detailplaneering, millega on sellele antud ehitusõigus või on sellise detailplaneeringu kehtestamine jõudnud planeeringu koostamise lõppstaadiumisse (detailplaneering on vähemalt vastu võetud). Analüüsi kaardil on need alad tähistatud tingmäärgiga „DP“.

Katastriüksuste kohta, mis jäid ülaltoodud kolme kategooriasse, ei kavatse vald ajutist planeerimis- ja ehituskeeldu kehtestada. Kaardi (Lisa 2) loetavuse huvides nende katastriüksuste piire ja aadressi analüüsi kaardil ei kajastatud.

Seejärel hinnati katastriüksuseid selle järgi, kas nende puhul on asunud üldplaneeringut ellu viima või mitte. Kuna volikogu otsuse eelnõu esimese lugemise järgselt lisandus ühe katastriüksuse jagamise tulemusena nimekirja (Lisa 3) üks katastriüksus ja vald loobus keeldu kehtestamise kavatsusest kolmele katastriüksusele, siis kehtestab vald ajutise planeerimis- ja ehituskeeldu algselt kavatsetud 132 katastriüksuse asemel 130-le katastriüksusele. Hinnangu järgi jagati katastriüksused, millele ehituskeeldu on kavas kehtestada, kolme gruppi nagu see on toodud volikogu eelnõu Lisas 3. Esimeses grupis (130-st katastriüksusest 103) on katastriüksused, mille katastriüksuse sihtotstarve erineb üldplaneeringu juhtotstarbest ning, mis on hoonestamata. Teises grupis (130-st katastriüksusest 14) on katastriüksused, mille sihtotstarve vastab või osaliselt vastab üldplaneeringu juhtotstarbele, kuid on hoonestamata. Kolmandas grupis (130-st katastriüksusest 12) on katastriüksused, mille katastriüksuse sihtotstarve üldjuhul vastab üldplaneeringu juhtotstarbele ning, mis on osaliselt hoonestatud.

Vastavalt volikogu eelnõule on kavas kehtestada kolme gruppi kuuluvatele katastriüksustele erinevad piirangud, mis arvestavad nende katastriüksuste omapäraga.

Lisaks selgus analüüsi käigus, et mitu katastriüksust jääb maa-alale, millel on erinevad üldplaneeringute juhtotstarbed, millest vaid üks on reservmaa juhtotstarve. Nendel juhtudel rakendab vald erandit, mille kohaselt kehtestatakse keeld vaid katastriüksuse sellele osale, mille üldplaneeringu juhtotstarve on reservmaa, võimaldades katastriüksuse ülejäänud osa kasutada tavapärasel viisil ka keeldu kehtimise ajal.

Mitme katastriüksuse osas, millele vald kavatses kehtestada ajutise planeerimis- ja ehituskeeldu, on esitatud detailplaneeringu algatamise või projekteerimistingimuste andmise taotlus või on algatatud detailplaneering, kuid vastav menetlus ei ole jõudnud lõppstaadiumisse (näiteks detailplaneeringu vastuvõtmiseni või näiteks valla poolsete haldusaktide andmiseni, mille eesmärgiks on konkreetse katastriüksuse hoonestamine). Neid pooleliolevaid menetlusi ei saa vald adekvaatselt võtta aluseks otsustamisel, kas konkreetsel juhul ajutist planeerimis- ja ehituskeeldu rakendada või mitte, sest sellisel juhul tuleks anda hinnang koostatava üldplaneeringu võimaliku ruumilise lahenduse kohta, mis läheks vastuollu keeldu kehtestamise eesmärgiga, milleks on tagada piisav aeg, et läbi viia üldplaneeringu koostamiseks vajalikud alusuuringud, keskkonnamõju ja teiste asjakohaste mõjude strateegiline hindamine ning kaasates laiapõhjaliselt huvigruppe ja valla elanikke koostada üldplaneeringu ruumiline lahendus.

Selleks, et katastriüksuse omanikel, kellele kuuluvale katastriüksusele vald kehtestab ajutise planeerimis- ja ehituskeeldu Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu koostamise ajal, oleks võimalik parimal viisil kaitsta oma huvisid, kaasab vald nad üldplaneeringu koostamisse isikuna, kelle huve üldplaneering võib puudutada planeerimisseaduse § 76 lõike 3 tähenduses.

IV Otsuse eelnõu esimene lugemine

Lähtudes eeltoodud kaalutlustest ja põhjendustest kinnitas Viimsi Vallavolikogu otsuse eelnõu esimesel lugemisel 10. oktoobril 2023 kavatsuse kehtestada ajutine planeerimis- ja ehituskeeld 132 katastriüksuse suhtes ning andis vallavalitsusele ülesande korraldada puudutatud isikute nõuetekohane teavitamine. Planeerimisseaduse § 79 lõike 5 kohaselt teavitas vallavalitsus

ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise kavatsusest ja põhjustest tähtkirjaga isikuid, kelle kinnisaja suhtes keeldu kohaldada kavatsetakse, tagades neile võimaluse esitada ajutise planeerimis- ja ehituskeelu suhtes oma seisukoht ning olla menetluses ära kuulatud. Katastriüksuste omanikele saadeti tähtkirjad 19.oktoobril 2023, milles oli tagasiside andmise tähtajaks määratud 5. november 2023. Kuna vastamiskuupäev langes pühapäevale, siis võis vastused esitada ka sellele järgneval tööpäeval, milleks oli 6. november 2023. Oma seisukoha avaldamiseks oli katastriüksuste omanikel seega aega 17 päeva, mis ületab haldusmenetluses tavapäraselt 14-päevast miinimumnõuet.

Tähtkirjade koostamise käigus selgus, et volikogu eelnõu koostamise ajal oli Aadu katastriüksus (katastritunnus 89001:010:0133), millele vald kavatses seada ajutise planeerimis- ja ehituskeelu, jagatud neljaks eraldisesivaks katastriüksuseks, milleks 25. septembri 2023 seisuga registreeringu kohaselt oli: Aadu katastriüksus (katastritunnus 89001:001:2506, maatulundusmaa 100%), Kibuvitsa tee 21a katastriüksus (katastritunnus 89001:001:2507, elamumaa 100%), Marga katastriüksus (katastritunnus 89001:001:2508, maatulundusmaa 100%) ja Randvere külaplats katastriüksus (katastritunnus 89001:001:2509, üldkasutatav maa 100%). Nendest jäävad väikeelamute reservmaa (EVR) üldplaneeringu juhtotstarbega alale katastriüksused Marga ja Randvere külaplats, mille suhtes kavatseb vald kehtestada ajutise planeerimis- ja ehituskeelu Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu koostamise ajal. Aadu ja Kibuvitsa tee 21a katastriüksused jäävad väikeelamute maa (EV) üldplaneeringu juhtotstarbega alale ning nendele vald keeldu ei kehtesta.

V Katastriüksuse omanike seisukohad

Määratud aja jooksul esitati selgitustaotlusi ja seisukohti 22 korral ning pärast tähtaja möödumist kolmel korral. Kokku esitati 25 selgitustaotlust, seisukohta või vastuväidet. Osal juhtudest esitasid seisukoha kaasomanikud sama katastriüksuse kohta ning osal juhtudest esitati seisukoht mitme katastriüksuse kohta samaaegselt. Neljal juhul esitati seisukoht eelnõule täpsustamata, millise konkreetse katastriüksuse omanik seisukoha esitaja on. 22 juhul esitati seisukoht kirjalikult, ühel juhul vastuvõtul ning kahel juhul telefonitsi.

Laekunud seisukohtade põhjal saab väita, et 17 juhul on katastriüksuse omanik ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise vastu. Neljal juhul piirdus katastriüksuse omanik selgitustaotlusega ning pärast selgituste saamist vastuväidet ei esitanud. Ühel juhul teatas katastriüksuse omanik, et tal ei ole ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamisele vastuväiteid. Kolmel juhul loobus vald tuginedes uutele asjaoludele ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise kavatsusest konkreetse katastriüksuse suhtes.

Lahendamata vastuväited jagunesid tinglikult kahte kategooriasse. Esimesel juhul piirduti üldiste väidetega kavatsetava ajutise planeerimis- ja ehituskeelu õigusvastasuse kohta, teisel juhul toodi välja konkreetseid katastriüksuseid puudutavaid asjaolusid, mida arvestades tuleks vastuväite esitaja arvates jätta neile keeld kohaldamata.

Advokaadibüroo Heringson GLO OÜ esitas kolm vastuväidet (esimene esitati 25.10.2023 ning järgnevad 03.11.2023) kolme erineva maaomaniku nimel. Vastuväidetes ei toodud välja, milliseid konkreetseid katastriüksusi vastuväide puudutab. Kõik kolm vastuväidet olid sisult minimaalsete erinevustega identsed.

Vastuväite esitaja asus seisukohale, et Viimsi Vallavolikogu otsuse eelnõus "Ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamine Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu koostamise ajal" puuduvad motiivid iga konkreetse katastriüksuse suhtes ja seega puudub ka iga konkreetse

katastriüksuse suhtes kaalutus. Seega ei ole maaomanikul võimalik üheselt aru saada, miks just nende kinnisasi planeeritava keeluga hõlmatud on – aga mitte näiteks naaberkinnisasjad. Vastuväite esitaja jõudis järeldusele, et esitatud kujul, toimuks haldusakti vastuvõtmine oluliselt ja jämedalt haldusmenetluse norme ja hea halduse põhimõtteid rikkudes, kusjuures viidatud ja muud võimalikud menetlusõiguse normide rikkumised tooksid vältimatult kaasa planeeritava otsuse ebaseaduslikkuse.

Vastuses (vastuskiri 01.11.2023 nr 10-10/4797-4) asus vald seisukohale, et ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamine on piisavalt motiveeritud ning põhjalikult kaalutud arvestades konkreetsete katastriüksuste erisusi. Vald tõi välja, et tulenevalt ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise eesmärgist, ei ole keeld suunatud ühelegi konkreetsele katastriüksusele vaid suurema ala kohta, mille puhul vallal on kavatsus muuta koostatavas üldplaneeringus kehtivas üldplaneeringus määratud kasutus- ja ehitustingimusi. Motiivid, miks rakendada keeldu niinimetatud reservmaa üldplaneeringu juhtotstarbega alale, on volikogu otsuse eelnõus ja selle lisaks olevas analüüsis piisavas ulatuses välja toodud. Seejärel on analüüsitud reservmaale jäävaid katastriüksuseid selle alusel, kas kehtivat üldplaneeringut on neil ellu viidud või on seda asutud ellu viima ning sellest tulenevalt on need kas jäetud ehituskeelu alt välja või rakendatakse neile keeldu volikogu eelnõu punktides 1.1 kuni 1.4 toodud erisustega.

Valla vastusele saatis vastuväite esitaja täiendava seisukoha (kiri 03.11.2023), milles ei pidanud valla selgitusi piisavaks ning esitas oma nägemuse kolmest võimalikust jätkustsenaariumist, millest esimesel juhul jääb vald oma esialgsele seisukohale, mis seejärel vaidlustatakse maaomaniku poolt kohtus; teisel juhul esitab vald konkreetsed kaalutlused maaomanikule kuuluva(te) katastriüksus(t)e suhtes, milles jõuab järeldusele, et sellele keelu kehtestamine ei ole põhjendatud ning kolmandal juhul esitab vald konkreetsed kaalutlused maaomanikule kuuluva(te) katastriüksus(t)e suhtes, milles jõuab järeldusele, et sellele keelu kehtestamine on põhjendatud ning küsib uuesti maaomaniku seisukohta keelu kehtestamise kavatsuse kohta.

Vastuses (vastuskiri 08.11.2023 nr 10-10/4797-9) selgitas vald põhjalikumalt, kuidas on toimunud kavandatava ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kaalumise katastriüksuste kaupa ning jäi seisukohale, et vaatamata sellele, et ülaltoodud kaalutlused ei ole esitatud iga katastriüksuse kohta eraldi vaid sarnastele tunnustele vastavate katastriüksuste kohta kogumis, on vald väga hoolega hinnanud igal üksikjuhul ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise proportsionaalsust ja põhjendatust.

Kahele järgnevale, esimesega sisult identsetele vastuväitele vastas vald (vastuskirjad 08.11.2023 nr 10-10/4797-10 ja 08.11.2023 nr 10-10/4797-11) sarnaselt, korrates oma kahes esimeses vastuskirjas toodud seisukohti.

Kokkuvõtvalt ei nõustu vald Advokaadibüroo Heringson GLO OÜ esindatava kolme maaomaniku katastriüksustele ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamata jätmisega.

23.11.2023 saatis Advokaadibüroo Heringson GLO OÜ e-kirjaga kolme enda esindatava maaomaniku nimel teate kavatsusest vaidlustada kohtus Viimsi Vallavolikogu otsus "Ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamine Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu koostamise ajal" juhul, kui keeld kehtestatakse neile kuuluvate katastriüksuste kohta.

Advokaadibüroo Lextal OÜ esitas kaks vastuväidet (mõlemad 06.10.2023) Ees-Metsakasti (katastritunnus 89001:010:1320) katastriüksuse omaniku ning Kärimetsa (katastritunnus 89001:003:1750) ja Põllu (katastritunnus 89001:003:0155) katastriüksuste omaniku nimel.

Mõlemad vastuväited olid ülesehituselt ja sisult sarnased, erinedes peamiselt katastriüksuste kirjelduse osas.

Vastuväite esitaja asus seisukohale, et ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamisega kaasneb ebaproportsionaalne omandiõiguse riive, mida pole katastriüksuste kaupa piisavalt kaalutud; vallal tekib hüvitamiskohustus; riive pikkus on õigusvastaselt pikk ning dokumente, millega teavitati ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise kavatsusest, ei ole nõuetekohaselt kätte toimetatud.

Vastustes (vastuskirjad 08.11.2023 nr 10-10/4795-9 ja 08.11.2023 nr 10-10/4796-5) selgitas vald, kuidas on toimunud kavandatava ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kaalumise katastriüksuste kaupa ning jäi seisukohale, et vaatamata sellele, et ülaltoodud kaalutlused ei ole esitatud iga katastriüksuse kohta eraldi vaid sarnastele tunnustele vastavate katastriüksuste kohta kogumis, on vald väga hoolega hinnanud igal üksikjuhul ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise proportsionaalsust ja põhjendatust. Samuti juhiti tähelepanu sellele, et keelu kehtestamisega ei otsustata, kas katastriüksusi, mille kohta keeld rakendub on koostatava üldplaneeringu kohaselt võimalik hoonestada või mitte, seega on omandiõiguse riive keelu kehtestamisel osaline ja ajutine, hõlmates kindlaid tegevusi kindla aja jooksul.

Vald tõi välja, et ajalises mõõtes piiratakse keelu kestus maksimaalselt kahe aastaga, mis ühest küljest vastab üldplaneeringu ajakavas planeeringulahenduse koostamiseks ette nähtud ajale ning teisest küljes moodustab vähem kui kümnendiku Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kehtestamisest (11.01.2000) möödunud ajast, mille jooksul on olnud võimalik üldplaneeringut ellu viia. Kirjale lisati Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu koostamise ajakava, millest nähtub, et üldplaneeringu eeldatav kehtestamise aeg jääb 2026. aasta teise kvartalis. Vallal ei ole kavatsust rakendada keeldu kuni planeeringu koostamise lõpuni vaid ajani, mil planeeringu ruumiline lahendus on valminud ja vajalikud kaasamistoimingud on läbi viidud. Nagu ajakavast selgub, kulubki selleks hinnanguliselt kaks aastat. Kuigi kogemuslikult võtavad planeerimisprotsessid pigem plaanitust kauem aega, on vald otsustanud piirata keelu kehtivust kahe aastaga, et maaomanikel oleks selge arusaam piirangute kehtivuse kestusest. Eelnevalt tulenevalt on vald seisukohal, et arvestades ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamisega kaasnevate piirangute iseloomu ja kestust, ei ole sellega kaasnev omandiõiguse riive seadusevastane ega ülemääraselt pikk ning sellega ei kaasne kohustust hüvituse maksmiseks.

Vastavalt planeerimisseaduse § 79 lõikest 5 teavitas vald kõiki maaomanike, kellele kuuluvat katastriüksuse kohta kavatsetakse seada ajutine planeerimis- ja ehituskeeld, tähtkirjaga rahvastikuregistrijärgsel aadressil ning lisaks saadeti teavitus ka olemasolu korral omaniku e-posti aadressile. Vastuskirjale lisati koopia tähtkirja saatelehest katastriüksuse omaniku nimele. Seega toimus dokumentide kättetoimetamine igati nõuetekohaselt.

Pärast kirjaliku vastuse saatmist esitas Kärimeetsa ja Põllu katastriüksuste omanik telefonitsi ja e-posti teel täiendava selgitustaotluse. Kuigi katastriüksuste omanikku saadud selgitused rahuldasid, ei ole vastuväitest kirjalikult loobunud.

Kokkuvõtvalt ei nõustu vald Ees-Metsakasti, Kärimeetsa ja Põllu katastriüksusele ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamata jätmisega.

Ellex Raidla Advokaadibüroo OÜ esitas vastuväite (03.11.2023) Önnemaa (katastritunnus 89001:001:0315) katastriüksuse omaniku nimel.

Vastuväite esitaja toob välja, et katastriüksuse omanik on omandanud kõnealuse katastriüksuse oksjonil 2021. aastal tuginedes oksjoni korraldaja, aga ka valla poolt antud informatsioonile katastriüksuse arendusvõimaluste kohta. Lähtudes saadud informatsioonist on katastriüksuse omanik esitanud vallale taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks. Vastuväite esitaja asus seisukohale, et volikogu otsuse eelnõu on piisavalt põhjendamata ning sellest ei selgu, miks just Önnemaa katastriüksusele keeld seada kavatsetakse. Vastuväite esitaja selgitas, et katastriüksuse omanik on põhimõtteliselt jätkuvalt huvitatud kinnistu hoonestamisest, aga valmis kaaluma ka maa vallale võõrandamist, et võimaldada maa näiteks sotsiaalmaana kasutusele võtta, või ka maa osaliselt avalikes huvides kasutusele võtta. Tema hinnangul on vastavaid vajadusi võimalik aga kaaluda just detailplaneeringu menetluses ja puudub põhjus kinnistule keelu seadmiseks. Detailplaneeringu menetluses on võimalik jõuda osapooli rahuldava tulemuseni oluliselt mõistlikumalt ja kiiremini.

Vastuses (vastuskiri 21.11.2023 nr 10-10/4795-13) selgitas vald, kuidas on toimunud kavandatava ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kaalumise katastriüksuste kaupa, ning jäi seisukohale, et vaatamata sellele, et ülaltoodud kaalutlused ei ole esitatud iga katastriüksuse kohta eraldi vaid sarnastele tunnustele vastavate katastriüksuste kohta kogumis, on vald väga hoolega hinnanud igal üksikjuhul ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise proportsionaalsust ja põhjendatust. Seejuures juhiti tähelepanu, et valla selgitused katastriüksuse arenguvõimaluste kohta, mis anti enne kinnistu omandamist kirjeldasid peamiselt kehtivate üldplaneeringute tingimusi ning sisaldasid ka hinnangut, et detailplaneeringu koostamisel võib vald nõustuda vaid üksikelamute kavandamisega. Oluline on, et vastav hinnang anti enne Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu algatamist ja koostatava üldplaneeringu lähteseisukohtade koostamist, mida tuleb selles kontekstis pidada uueks asjaoluks.

Vald tõdes, et Önnemaa kinnistu osas esitas omanik 19.04.2022 detailplaneeringu algatamise taotluse, kuid detailplaneeringu koostamine on tänaseni algatamata, sest huvitatud isik ei ole jõudnud vallaga üksmeelele detailplaneeringu lähteseisukohtades. Seejuures on oluline märkida, et esmasest ettepanekust pakuti lahendust, mille puhul oli valla poolt kinnistu omandamise eel antud tagasisidest tulenevalt põhjust eeldada, et vald ei nõustu selle alusel detailplaneeringu algatamisega. Vastuväite esitaja kirjast nähtub, et vald andis oma seisukoha detailplaneeringu algatamisele ettepanekule 15 päeva jooksul. Huvitatud isik esitas täpsustatud detailplaneeringu algatamise ettepaneku 14 kuu möödudes. Selles kontekstis ei saa pidada ajutise- planeerimis ja ehituskeelu kaheaastast kestust, arvestades keelu eesmärki, ülemäära pikaks.

Vald on seisukohal, et isegi algatatud detailplaneeringute, mille koostamine ei ole lõppstaadiumis, esialgseid ruumilisi lahendusi ei saa adekvaatselt võtta aluseks otsustamisel, kas konkreetsel juhul ajutist planeerimis- ja ehituskeeldu rakendada või mitte. See eeldaks sisuliste planeerimisotsuste langetamist väljaspool tavapärast planeeringumenetlust, sest muuhulgas tuleks anda hinnang koostatava üldplaneeringu võimaliku ruumilise lahenduse kohta. See läheks omakorda vastuollu keelu kehtestamise eesmärgiga.

Kokkuvõtvalt ei nõustu vald Önnemaa katastriüksusele ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamata jätmisega.

OÜ Advokaadibüroo Pohla ja Hallmägi esitas vastuväite (06.11.2023) Mäealuse (katastritunnus 89001:010:0392) ja Vokki (katastritunnus 89001:010:2230) katastriüksuste omaniku nimel.

Vastuväite esitaja asus seisukohale, et katastriüksuse omanikule on seisukoha esitamiseks antud ebamõistlikult lühike aeg, ent esitas sellele vaatamata oma seisukohad. Vastuväite esitaja toob välja, et mõlema katastriüksuse kohta on algatatud eraldiseisev detailplaneering ning on

arvamusel, et katastriüksuse omanikul on õigustatud ootus, et detailplaneeringu menetluses määratakse katastriüksustele ehitusõigus, mis vastab kehtivatele üldplaneeringutele. Vastuväite esitaja on arvamusel, et ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamine takistab oluliselt üldplaneeringus kavandatu elluviimist.

Vastuses (vastuskiri 19.11.2023 nr 10-10/4795-12) selgitas vald, et planeerimisseaduse § 79 lõikes 5 sätestatakse, et üldplaneeringu koostamise korraldaja teatab kinnisasja omanikule, kelle kinnisasja suhtes ajutist planeerimis- ja ehituskeeldu kohaldatakse, ja vajaduse korral isikutele, keda planeerimis- ja ajutine ehituskeeld võib puudutada, keelu kehtestamise kavatsusest ja põhjustest tähtkirjaga hiljemalt 14 päeva enne keelu kehtestamist. Haldusmenetlusseaduse § 40 lõikes 2 ei ole määratud vähimat ajavahemikku, mille haldusorgan peab menetlusosalisele tagama seisukohtade ja vastuväidete esitamiseks. Haldusmenetluse seaduse § 49 lõikes 2 käsitletakse tähtaega, mille haldusorgan võib määrata ettepanekute ja vastuväidete esitamiseks avatud menetluses ning see ei tohi olla lühem kui kaks nädalat. Samuti ei ole korrektne väide, et käesolevas menetluses ei esine haldusmenetluse seaduse § 40 lõikes 3 nimetatud erandid. Nimetatud paragrahvi punkti 6 kohaselt võib haldusmenetluse läbi viia menetlusosaliste seisukohti ja vastuväiteid ära kuulamata, kui menetlusosaliste arv on suurem kui 50. Käeoleval juhul on menetlusosaliste arv, mille puhul võiks vastavat seadusesätet rakendada, ületatud enam kui kuuekordselt. Lähtudes ka planeerimisseaduse § 79 sätetest, ei ole vald seda siiski otsustanud teha. Vald andis ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise kavatsusele seisukohtade ja vastuväidete esitamiseks aega 17 päeva (kuna tähtajaks määratud kuupäev 5. november 2023 langes pühapäevale, siis tulenevalt haldusmenetluse seaduse § 33 lõikest 3 lõppes tähtaeg esmaspäeval 6. novembril 2023). Määratud tähtajaks laekus seisukohti enam kui 20-lt menetlusosaliselt, sealhulgas ka vastuväite esitajalt endalt. Seega leiab vald, et määratud tähtaeg oli piisav, et menetlusosaliste õigus olla ära kuulatud, oleks käesolevas menetluses sisuliselt tagatud.

Vald tõdes, et Mäealuse katastriüksus jääb Viimsi Vallavolikogu 19. jaanuari 2010 otsusega nr 4 algatatud Muuga tee, Nahka 2 ja Raudtee III vaheline ala detailplaneeringu alale ning Vokki katastriüksus jääb Viimsi Vallavalitsuse 09. juuni 2021 korraldusega nr 269 algatatud Vokki kinnistu detailplaneeringu alale. Muuhulgas on planeeringu koostamises huvitatud isik teinud 25.09.2023 vallale ettepaneku laiendada Vokki kinnistu detailplaneeringu ala hõlmates ka Kase ja Kasesiilu katastriüksuse, millele kavatakse vald samuti seada ajutise planeerimis- ja ehituskeelu. Mõlema detailplaneeringu koostamine on pooleli ning siiani ei ole osapooli rahuldava ruumilise lahenduse ni jõutud. Seejuures on oluline, et ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamisel keelatakse detailplaneeringute kehtestamine, kuid ei keelata detailplaneeringute koostamist ega vastuvõtmist. Seega tuleb arvestada, et keelu kehtestamine võib tekitada küll viivitusi käimasolevas detailplaneeringu menetluses, kuid ei lõpeta detailplaneeringu koostamist, mida tuleb käsitleda keelu kehtestamisest tulenevat omandiõiguste riivet leevendava asjaoluna. Seda eriti olukorras, mil ühte kõnealust detailplaneeringut on tänaseks juba koostatud ligi 14 aastat ning teise detailplaneeringu puhul on hiljuti tehtud ettepanek planeeringuala laiendamiseks ligi kaks korda.

Vald on seisukohal, et detailplaneeringute, mille koostamine ei ole lõppstaadiumis, esialgseid ruumilisi lahendusi ei saa adekvaatselt võtta aluseks otsustamisel, kas konkreetsel juhul ajutist planeerimis- ja ehituskeeldu rakendada või mitte. See eeldaks sisuliste planeerimisotsuste langetamist väljaspool tavapärast planeeringumenetlust, sest muuhulgas tuleks anda hinnang koostatava üldplaneeringu võimaliku ruumilise lahenduse kohta. See läheks omakorda vastuollu keelu kehtestamise eesmärgiga.

Kokkuvõtvalt ei nõustu vald Mäealuse ja Vokki katastriüksustele ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamata jätmisega.

Advokaadibüroo HEED Entsik OÜ esitas vastuväite (29.11.2023) Heldripõllu (katastritunnus 89001:010:2365) katastriüksuse omaniku nimel.

Vastuväite esitaja asus seisukohale, et ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamine Heldripõllu katastriüksuse suhtes on põhjendamata ja kaalutusvigadega ning piirab ebaproportsionaalselt ja eesmärgipäratult katastriüksuse omaniku põhiõigusi.

Vastuses (vastuskiri 29.11.2023 nr 10-10/4795-13) selgitas vald kuidas on toimunud kavandatava ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kaalumise katastriüksuste kaupa ning jäi seisukohale, et vaatamata sellele, et ülaltoodud kaalutlused ei ole esitatud iga katastriüksuse kohta eraldi vaid sarnastele tunnustele vastavate katastriüksuste kohta kogumis, on vald väga hoolega hinnanud igal üksikjuhul ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise proportsionaalsust ja põhjendatust. Samuti juhiti tähelepanu sellele, et keelu kehtestamisega ei otsustata, kas katastriüksusi, mille kohta keeld rakendub on koostatava üldplaneeringu kohaselt võimalik hoonestada või mitte, seega on omandiõiguse riive keelu kehtestamisel osaline ja ajutine, hõlmates kindlaid tegevusi kindla aja jooksul.

Vald tõi välja, et ajalises mõttes piiratakse keelu kestus maksimaalselt kahe aastaga, mis ühest küljest vastab üldplaneeringu ajakavas planeeringulahenduse koostamiseks ette nähtud ajale ning teisest küljes moodustab vähem kui kümnendiku Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kehtestamisest (11.01.2000) möödunud ajast, mille jooksul on olnud võimalik üldplaneeringut ellu viia. Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu koostamise ajakava kohaselt jääb üldplaneeringu eeldatav kehtestamise aeg 2026. aasta teise kvartalisse. Vallal ei ole kavatsust rakendada keeldu kuni planeeringu koostamise lõpuni vaid ajani, mil planeeringu ruumiline lahendus on valminud ja vajalikud kaasamistoimingud on läbi viidud. Nagu ajakavast selgub, kulubki selleks hinnanguliselt kaks aastat. Kuigi kogemuslikult võtavad planeerimisprotsessid pigem plaanitust kauem aega, on vald otsustanud piirata keelu kehtivust kahe aastaga, et maaomanikel oleks selge arusaam piirangute kehtivuse kestusest.

Kokkuvõtvalt ei nõustu vald Heldripõllu katastriüksusele ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamata jätmisega.

Käspre vesi katastriüksuse (katastritunnus 89001:010:3524) omanik esitas vastuväite (e-kiri 23.10.2023), milles ei nõustunud ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamisega, sest on esitanud vallale detailplaneeringu algatamise taotluse ning vald on esitanud tingimused, mille täitmisel peab detailplaneeringu algatamist võimalikuks. Hetkel tegeleb katastriüksuse omanik valla esitatud tingimuste täitmisega ja soovib seejärel asuda detailplaneeringut koostama.

Vastuses (e-kiri 02.11.2023 nr 10-10/4795-11) selgitas vald, et ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtimise ajal on keelualal keelatud detailplaneeringute kehtestamine, mis ei välista, et seal asuvate katastriüksuste kohta võib algatada, koostada ja vastu võtta detailplaneeringuid eeldusel, et vald hindab selliseid menetlustoiminguid uue üldplaneeringu koostamise kontekstis perspektiivikaiks. Samuti viidati volikogu eelnõu punktides 1.5 ja 1.6 kirjeldatud ajutise planeerimis- ja ehituskeeluga kehtestavate piiranguid leevendavatele eranditele arvestades, et Käspre vesi katastriüksusel asub toimiv puurkaev ning tegeletakse veetootmisega.

Lisaks juhiti tähelepanu, et ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise otsusega ei otsustata, kas Käspre vesi katastriüksusele saab ehitada või mitte, vaid keelatakse katastriüksusele detailplaneeringu kehtestamine, projekteerimistingimuste andmine ja ehitusloa andmine Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu koostamise ajaks, kuid mitte kauemaks kui kaheks aastaks.

Vastuväite esitaja tänas (e-kiri 03.11.2023) saadud selgituste eest, kuid vastuväitest kirjalikult ei loobunud.

Kokkuvõtvalt ei nõustu vald Käspre vesi katastriüksusele ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamata jätmisega.

Leppneeme tee 77 // Laane katastriüksuse (katastritunnus 89001:003:6340) omanik esitas selgitustaotlused (e-kirjad 25.10.2023 ja 27.10.2023) ning vastuväite (03.11.2023), milles ei nõustunud ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamisega talle kuuluvale katastriüksusele. Vastuväite esitaja asus seisukohale, et keelu kehtestamine on põhjendamatu ja ebaproportsionaalne. Seisukohas on viidatud soovile jagada katastriüksus vähemalt kolmeks väikeelamu krundiks. Vastuväite esitaja palus selgitust, millist eesmärki täidab ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamine talle kuuluvale katastriüksusele ning millega on vastuolus ehitustegevus talle kuuluval katastriüksusel? Vastuväite esitaja jõudis järeldusele, et vallal on varjatud kavatsus talle kuuluva katastriüksuse arendamiseks, näiteks võtta see katastriüksuse omaniku tahte vastaselt kasutusele valla elanikele uusi teenuseid või vabaajaveetmise võimalusi pakkuva maana.

Vastustes (e-kirjad 25.10.2023 ja 27.10.2023 nr 10-10/4797-14 ning vastuskiri 22.11.2023 nr 10-10/4797-15) selgitas vald, et ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise eesmärgiks on tagada niinimetatud planeerimisrahu Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu koostamise ajaks, aga mitte kauemaks kui kaheks aastaks. Selle aja jooksul on kavas läbi viia üldplaneeringu koostamiseks vajalikud alusuuringud, keskkonnamõju ja teiste asjakohaste mõjude strateegiline hindamine ning kaasates laiapõhjaliselt huvigruppe ja valla elanikke koostada üldplaneeringu ruumiline lahendus. Ühtlasi juhiti tähelepanu, et viidates üldplaneeringu lähteseisukohtades toodud valla arengusuundadele ja ruumiloome põhimõtetele on vastuväite esitaja keskendunud osale, mis käsitleb kogukonna ootust valla elanike arvu kiire kasvu pidurdamiseks ning jätnud tähelepanuta osa, milles kirjeldatakse näiteks ootusi elukeskkonna kvaliteedile ning kodukohatunde ja identiteedi kujundamisele. Üldplaneeringu tervikliku koostamise kontekstis on oluline vaadata kõiki aluspõhimõtteid koosmõjus. Nii ei pruugi kolme eramukrundi rajamine hajaasustusalal omada suurt mõju valla elanike arvu kasvule, ent siiski olla arvestatava mõjuga kompaksete metsalade säilimisele. Teadaolev vastuolu katastriüksusele ehitamisel seisneb selles, et katastriüksuse kogu ulatuses minimaalsuurusega elamukruntideks jagamisel kehtivates üldplaneeringutes määratud tingimustel viiks paratamatult kinnistul asuva väärtusliku kõrghaljastuse hävinemiseni, mis ei vasta koostatava üldplaneeringu lähteseisukohtadele.

Lisaks vastuskirjas toodule soovib vald rõhutada, et Vallavolikogu otsuse eelnõus loetletud erandid on kehtestatavaid piiranguid leevendavad ning neid on kavas rakendada juhul, kui selleks vajalikud eeltingimused on täidetud ja katastriüksuse omanik seda soovib. Ühtegi erandit ei saa rakendada omaniku tahte vastaselt ning vastuväite esitaja korduv püüd omistada vallale isiklikult katastriüksuse omaniku või tema omandi vastu suunatud varjatud motiive on kohatud, otsitud ja põhjendamata.

Kokkuvõtvalt ei nõustu vald Leppneeme tee 77 // Laane katastriüksusele ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamata jätmisega.

Männikusalu katastriüksuse (katastritunnus 89001:001:0918) omanik esitas vastuväite (e-kiri 02.11.2023), milles asus seisukohale, et ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamine talle kuuluvale katastriüksusele rikub tema õigusi, sest ta omandas katastriüksuse teadmise, et kehtiva üldplaneeringu kohaselt koostatud detailplaneeringu alusel on lubatud sellele rajada väikeelamuid ning ta kavatses selle õiguse realiseerida esimesel võimalusel.

Vastuses (e-kiri 02.11.2023 nr 10-10/5426) selgitas vald ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise eesmärki ning juhtis tähelepanu, et Viimsi valla mandriosa üldplaneering kehtestati peaaegu 24 aastat tagasi ning on Männikusalu katastriüksuse osas tänaseni ellu viimata. Üldplaneeringus määratud valdav üldplaneeringu juhtotstarve iseenesest ei taga, et kõigile alale jäävatele katastriüksustele on võimalik anda ehitusõigus. Ehitusõiguse saamiseks on tiheasustusosalal vaja koostada detailplaneering, mille hinnanguline menetlusaeg on samas suurusjärgus kavandatava ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kestusega. Seejuures on oluline, et ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtimise ajal on keelualal keelatud detailplaneeringute kehtestamine, mis ei välista, et seal asuvate katastriüksuste kohta võib algatada ja vastu võtta detailplaneeringuid eeldusel, et vald hindab selliseid menetlustoiminguid uue üldplaneeringu koostamise kontekstis perspektiivikaiks.

Ühtlasi rõhutati, et ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise otsusega ei otsustata, kas Männikusalu katastriüksusele saab ehitada elamuid või mitte, vaid keelatakse katastriüksusele detailplaneeringu kehtestamine, projekteerimistingimuste andmine ja ehitusloa andmine Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu koostamise ajaks, kuid mitte kauemaks kui kaheks aastaks.

Kokkuvõtvalt ei nõustu vald Männikusalu katastriüksusele ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamata jätmisega.

Uus-Telli (katastritunnus 89001:010:0598) ja Uus-Praaga (katastritunnus 89001:010:0619) katastriüksuste omanikud esitasid vastuväite (03.11.2023), milles asusid seisukohale, et ajutise planeerimis- ja ehituskeelu seadmine Uus-Telli ja Uus-Praaga katastriüksusele on õiguslikult motiveerimata ning keelu kehtestamine äri- ja büroohoonete reservmaale on põhjendamata, kuna see on kooskõlas valla elanike ootustega kodulähedaste töökohtade loomisele ja teenusmajanduse arendamisele. Samuti leiavad vastuväite esitajad, et ei ole loogiline, et vald kogub ärimaadelt maamaksu ja siis keelab nende üldplaneeringu kohase kasutamise olukorras, kus elanikud ärimaade kasutuselevõttu pooldavad. Lisaks viitasid vastuväite esitajad abivallavanem Alar Miku 10.03.2023 artiklile Viimsi Teatajas, mille alapealkirjas on öeldud, et üldplaneeringu muutmine ei saa olla tavapärasus ning taunitakse üldplaneeringu kergekäelist muutmist detailplaneeringute menetluses.

Vastuses (vastuskiri 22.11.2023 nr 10-10/4796-13) selgitas vald ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise eesmärki ja kirjeldas kaalutusprotsessi.

Lisaks selgitas vald, et maakatastriseaduse § 18 lõike 1 punkti 1 kohaselt määratakse ehitisteta katastriüksusele sihtotstarve maa tegeliku kasutuse alusel või detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel üldplaneeringu alusel. Katastriüksuse omanikul on olnud võimalus taotleda kõnealustele kinnistutele näiteks maatulundusmaa või üldkasutatava maa katastriüksuse sihtotstarbe määramist, mis vastaks katastriüksuse tegelikule kasutusele ning mille maamaks oleks väiksem ärimaa maamaksust. Kuna seda ei ole tehtud siis tuleb järeldada, et ärimaa sihtotstarve on kõnealustel katastriüksustel omaniku tahte kohaselt.

Vald on seisukohal, et väites, et uuringute kohaselt ei soovi Viimsi elanikud ehitamise keelamist ärimaadel vaid ootavad uute töökohtade loomist ja teenusmajanduse arendamist, on jäetud tähelepanuta, et 2022. aasta kevadel uue üldplaneeringu lähteseisukohtade koostamiseks läbiviidud avaliku küsitluse tulemusena nimetas üldplaneeringus lahendamist vajava suurema murekohana 20% vastanutest ehitustegevuse ja arendusega ja 12% loodushoiu ja keskkonnamõjudega seonduvat ning kodulähedaste töökohtadega ja teenusmajandusega seonduvat vastavalt 3% ja 2% vastanutest. Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu

lähteseisukohtades on välja toodud vajadus valla keskusala arendamiseks, sealhulgas kavandades võimalusi uute töökohtade rajamiseks ja valla teenuskeskkonna arendamiseks. Selleks on kavas üldplaneeringu raames koostada niinimetatud struktuurplaan, mis on olemuselt piirkonna tavapärasest üldplaneeringu täpsusastmest detailsem ruumilahendus. Seejuures tuleb aga lähtuda piirkonna tervikliku arendamise vajadusest, mille oluliseks komponendiks on olemasolevate haljastatud alade, eriti kompaktsete kõrghaljastusega alade, säilitamine.

Vald nõustus, et üldplaneeringu kergekäeline muutmine detailplaneeringutega ei ole valla tervikliku arengu seisukohast hea praktika. Siinkohal ongi oluline välja tuua, et kohaseim viis üldplaneeringu uuendamiseks on uue üldplaneeringu koostamine ja kehtestamine, sest sellega luuakse vallale ajakohane, terviklik ja laiapõhjaliselt läbi arutatud arenguvaade.

Ühtlasi rõhutati, et ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise otsusega ei otsustata, kas katastriüksusi, mille kohta keeld rakendub on koostatava üldplaneeringu kohaselt võimalik hoonestada või mitte, seega on omandiõiguse riive keelu kehtestamisel osaline ja ajutine, hõlmates kindlaid tegevusi kindla aja jooksul.

Vastuväite esitaja kinnitas (e-kiri 22.11.2023) vastuskirja kättesaamist, kuid vastuväitest kirjalikult ei loobunud.

Kokkuvõtvalt ei nõustu vald Uus-Telli ja Uus-Praaga katastriüksustele ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamata jätmisega.

Männilinnu (katastritunnus 89001:001:0917) ja Männiveere (katastritunnus 89001:001:0914) katastriüksuste kaasomanikud esitasid vastuväite (04.11.2023), milles asusid seisukohale, et volikogu eelnõust ei selgu, milles seisneb piisavalt kaalukas vastuolu neile kuuluvatele kinnistutele ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamiseks ning, et volikogu eelnõu peab olema väga hästi põhjendatud, mida ei ole tehtud. Lisaks leiavad vastuväite esitajad, et vald oleks pidanud katastriüksuste omanikud oluliselt varem kaasama ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise menetlusse, mistõttu on volikogu otsus keeld kehtestada, kui see tehakse, formaalselt õigusvastane. Samuti palutakse selgitada, mida tähendab viide „ringmajandus“ eelnõu kontekstis ning avaldatakse arvamust, et viited üldplaneeringu lähteseisukohtade aluseks olnud küsitlusele ja rahulolu-uuringule ei ole korrektsed, kuna nendes ei käsitletud ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamist.

Vastuses (vastuskiri 08.11.2023 nr 10-10/4795-10) selgitas vald ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise eesmärki, kirjeldas kaalutusprotsessi ning esitas täpsemad põhjendused.

Samuti selgitati, et volikogu eelnõu aluseks olnud analüüsi näol on tegemist haldusesisese dokumendiga üldplaneeringu menetluses, mille alusel volikogu otsustab ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise vajalikkuse ja otstarbekuse üle. Seadusest tulenevalt kaasatakse puudutatud isikud menetlusse keelu kehtestamise kavatsuse selgudes, mida antud juhul on ka nõuetekohaselt tehtud. Katastriüksuste omanikele saadeti seisukohavõtuks volikogu otsuse eelnõu koos lisadega, et teavitada valla kavatsusest ajutine planeerimis- ja ehituskeeld kehtestada.

Osundati, et Volikogu otsuse eelnõus kirjeldatud piiranguid on kavas seal toodud erisustega rakendada kõigile 132-le otsuse Lisas 3 toodud katastriüksusele. Seega võib rakendada ka vastuväite esitajate nimetatud erandit kõigi katastriüksuste puhul. Erandi rakendamise eelduseks on ühelt poolt ülekaalukas avalik huvi ning teiselt poolt katastriüksuse omaniku vastav soov.

„Ringmajandusega seotud ehitist“ tuleb antud kontekstis käsitleda illustreeriva näitena, mis kirjeldab võimalikku majandustegevust, millel on avalikust huvist johtuv funktsioon.

Lisaks märgiti, et viited üldplaneeringu lähteseisukohtade koostamiseks tehtud küsitlusele ja uuringule on igati korrektsed, sest nende tulemustega ka dokumenti koostades arvestati. Üldplaneeringu lähteseisukohad omakorda olid aluseks ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamist käsitleva analüüsi koostamisel.

Kokkuvõtvalt ei nõustu vald Männilinnu ja Männiveere katastriüksustele ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamata jätmisega.

Kaarlemetsa katastriüksuse (katastritunnus 89001:010:1389) omanik esitas vastuväite (05.11.2023), milles ei nõustu ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamisega talle kuuluvale katastriüksusele, sest tema hinnangul ei ole see põhjendatud.

Vastuses (vastuskiri 18.11.2023 nr 10-10/4795-11) selgitas vald ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise eesmärgi ja kirjeldas kaalutusprotsessi.

Ühtlasi rõhutati, et ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise otsusega ei otsustata, kas katastriüksusi, mille kohta keeld rakendub, on koostatava üldplaneeringu kohaselt võimalik hoonestada või mitte, seega on omandiõiguse riive keelu kehtestamisel osaline ja ajutine, hõlmates kindlaid tegevusi kindla aja jooksul.

Kokkuvõtvalt ei nõustu vald Kaarlemetsa katastriüksustele ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamata jätmisega.

Suur-Lutika katastriüksuse (katastritunnus 89001:003:5462) omanik esitas vastuväite (e-kiri 01.11.2023), milles ei nõustu talle kuuluvale katastriüksusele ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamisega, soovides väikeelamute reservmaa üldplaneeringu juhtotstarbe säilitamist.

Vastuses (e-kiri 08.11.2023 nr 10-10/4797-12) selgitas vald, et ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise eesmärgiks on planeerimisrahu tagamine üldplaneeringu koostajale, et neil oleks mõistlik aeg välja töötada planeeringulahendus niinimetarud reservaladele, mille puhul eeldatav vastuolu üle 20 aasta tagasi kehtestatud üldplaneeringu ning uue üldplaneeringu põhimõtete vahel on kõige suurem. Planeeringulahenduse välja töötamisel lähtutakse koostatava üldplaneeringu lähteseisukohtades toodud valla arengusuundadest ja ruumiloome põhimõtetest, koostatavatest alusuuringutest ning maaomanike ja avalikkuse tasakaalustatud huvist. Maaomanikud, kellele kuuluvatele katastriüksustele ajutine planeerimis- ja ehituskeeld seatakse, kaasatakse planeeringumenetlusse isikuna, kelle huvisid üldplaneering võib puudutada.

Seega on oluline märkida, et ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise otsusega ei otsustata, kas Suur-Lutika katastriüksusele saab ehitada elamuid või mitte, vaid keelatakse katastriüksusele detailplaneeringu kehtestamine, projekteerimistingimuste andmine ja ehitusloa andmine Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu koostamise ajaks, kuid mitte kauemaks kui kaheks aastaks.

Kokkuvõtvalt ei nõustu vald Suur-Lutika katastriüksustele ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamata jätmisega.

Vana-Kasti katastriüksuse (katastritunnus 89001:010:1644) omanik esitas vastuväite (e-kiri 09.11.2023), milles ei nõustu talle kuuluvale katastriüksusele ajutise planeerimis- ja ehituskeelu

seadmise, põhjendades seda asjaoluga, et ta on tasunud pika aja vältel kõrget maamaksu. Vastuväite esitaja küsis, kas keelu kehtestamisel peatatakse maamaksu tasumise kohustus või vähendatakse maamaksu summat?

Vastuses (e-kiri 22.11.2023 nr 10-10/5466) selgitas vald, et maakatastriseaduse § 18 lõike 1 punkti 1 kohaselt määratakse ehitisteta katastriüksusele sihtotstarve maa tegeliku kasutuse alusel või detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel üldplaneeringu alusel. Katastriüksuse omanikul on olnud võimalus taotleda kõnealustele kinnistutele näiteks maatulundusmaa või üldkasutatava maa katastriüksuse sihtotstarbe määramist, mis vastaks katastriüksuse tegelikule kasutusele ning mille maamaks oleks tõenäoliselt olemasolevast tootmismaa maamaksust väiksem. Kuna seda ei ole tehtud, siis tuleb järeldada, et tootmismaa sihtotstarve on kõnealustel katastriüksustel omaniku tahte kohaselt. Ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamine ei takista Vana-Kasti katastriüksuse kasutamist tänase tegeliku kasutuse alusel, seega ei saa see olla ka aluseks maamaksu tasumise kohustuse peatamiseks või maamaksu vähendamiseks.

Ühtlasi rõhutati, et ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamisega ei otsustata, kas Vana-Kasti katastriüksust, mille kohta keeld rakendub saab koostatava üldplaneeringu kohaselt hoonestada või mitte. Keelu kehtestamise eesmärgiks on tagada niinimetatud planeerimisrahu Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu koostamise ajaks, aga mitte kauemaks kui kaheks aastaks. Selle aja jooksul on kavas läbi viia üldplaneeringu koostamiseks vajalikud alusuuringud, keskkonnamõju ja teiste asjakohaste mõjude strateegiline hindamine ning kaasates laiapõhjalisel huvigruppe ja valla elanikke koostada üldplaneeringu ruumiline lahendus.

Kokkuvõtvalt ei nõustu vald Vana-Kasti katastriüksusele ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamata jätmisega.

Taga-Mihkli (katastritunnus 89001:003:3400) ja Ees-Mihkli (katastritunnus 89001:003:3390) katastriüksuste omanik esitas volikogu otsuse eelnõule vaide (kiri 17.11.2023), mis tagastati (vastuskiri 17.11.2023 nr 1-13/31-1), sest puudus õigus vaiet esitada. Vald käsitles vaides esitatud seisukohti selgitustaotlusena ja vastuväitena ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise kohta vaide esitajale kuuluvale katastriüksusele.

Vastuväite esitaja leidis, et otsusega rikutakse võrdse kohtlemise põhimõtet, sest ette nähakse terve rida erisusi, mille puhul ajutine planeerimis- ja ehituskeeld ei rakendu. Samuti lubatakse erandina kehtestada detailplaneeringuid, mille koostamise eesmärgiks on üldplaneeringu juhtotstarbe muutmise või mille koostamise põhjenduseks on võimaliku avaliku huvi olemasolu. Kirjeldatud olukord muudab kogu planeerimismenetluse protsessi vaide esitaja jaoks läbipaistmatuks ja seega raskesti mõistetavaks.

Vastuses (22.11.2023 nr 1-13/31-2) selgitas vald ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise eesmärgi, kirjeldas kaalutusprotsessi ning esitas täpsemad põhjendused. Vald lisas, et katastriüksustele, mis vastavad samadele tingimustele, kavatsetakse kehtestada ühesugused piirangud. Sellega tagatakse katastriüksuste omanike võrdne kohtlemine. Vallavolikogu otsuse eelnõus loetletud erandid on kehtestatavaid piiranguid leevendavad ning neid on kavas rakendada juhul, kui selleks vajalikud eeltingimused on täidetud ja katastriüksuse omanik seda soovib. Ühtegi erandit ei saa rakendada omaniku tahte vastaselt.

Kokkuvõtvalt ei nõustu vald Taga-Mihkli ja Ees-Mihkli katastriüksustele ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamata jätmisega.

Hundiuru tee 3 katastriüksuse (katastritunnus 89001:001:2051) omanik esitas selgitustaotluse (e-kiri 20.10.2023) ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise kohta talle kuuluvale katastriüksusel. Katastriüksuse omanik juhtis tähelepanu, et Hundiuru tee 3 katastriüksusele on antud 23.03.2023 ehitusluba nr 2312271/02190 ning esitatud ehitamisega alustamise teatis 21.04.2023 nr 2311581/03680. Mõlemad dokumendid on leitavad riiklikust ehisregistrist. Tänapäevaks on hoone sisuliselt valminud ning elamule on taotlemisel kasutusluba.

Nii ehitusloa andmine, kui ka hoone püstitamine jäid analüüsi „Ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamine Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu koostamisel“ koostamise ajale ning informatsioon nende tegevuste kohta analüüsi koostajani ei jõudnud. Ka ei kajastu toimunud ehitustegevus siiani Maa-ameti maainfo kaardirakenduse X-Gis 2 ortofotol (seal on küll näha katastriüksusel asuv ekskavaator).

Kokkuvõtvalt on vald seisukohal, et kuna Viimsi mandriosa üldplaneering on Hundiuru tee 3 katastriüksuse osas tänapäevaks tegelikult ellu viidud, siis tuleb jätta ajutine planeerimis- ja ehituskeeld Viimsi haldusterritooriumi üldplaneeringu koostamise Hundiuru tee 3 katastriüksuse selles osas kehtestamata.

Lehise tee 6 katastriüksuse (katastritunnus 89001:001:2128) omanik esitas selgitustaotluse (e-kiri 20.10.2023 ja 27.10.2023) ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise kohta talle kuuluvale katastriüksusele. Katastriüksuse omanik juhtis tähelepanu, et Viimsi Vallavalitsuse 01.12.2021 korraldusega nr 611 „Pringi külas, kinnistu Sarapuu tee 6 detailplaneeringu koostamise menetluse lõpetamine“ lõpetati Viimsi Vallavalitsuse 25.04.2015 korraldusega nr 626 algatatud Pringi külas, kinnistu Sarapuu tee 6 detailplaneeringu koostamine.

Vallavalitsus on otsust põhjendades asunud seisukohale, et Sarapuu tee 6 detailplaneeringu koostamisega soovitud eesmärki on võimalik saavutada rakendades planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 sätestatud. Haldusorgan on kohustatud oma tegevuses järgima eesmärgipärasuse põhimõtet, mille kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Käesoleval juhul on vallavalitsus kaalunud erinevaid huvitatud isiku eesmärgi saavutamise võimalusi ning jõudnud järeldusele, et taotletav eesmärk on saavutatav läbi maakorralduslike toimingute, mille käigus Sarapuu tee 6 kinnistu jagatakse kaheks ning pärast jagamist on võimalik jagamise teel moodustatud kinnistule väljastada projekteerimistingimused üksikelamu püstitamiseks. Selline menetlus on vähem aega nõudev ning vähem ressursimahukas, seda nii huvitatud isikule kui haldusorganile.

Samuti on Viimsi vallavalitsus oma 11.05.2022 korralduses nr 200 „Pringi külas Sarapuu tee 6 kinnistu jagamine“ nõustunud Viimsi vallas Pringi külas Sarapuu tee 6 (katastritunnusega 89001:003:1059, pindalaga 3750 m², sihtotstarbega elamumaa 100%) kinnistu jagamisega ning uute katastriüksuste moodustamisega ja määranud katastriüksustele koha-aadressid Viimsi vald, Pringi küla, Sarapuu tee 6 ning Lehise tee 6, mõlemad sihtotstarbega 100% elamumaa.

Lehise tee 6 katastriüksuse omaniku selgituse kohaselt on vald seadnud elamu püstitamiseks projekteerimistingimuste andmise eelduseks AS Viimsi Vesi kinnituse veeressursi olemasolu kohta. AS Viimsi Vesi määratud tähtaeg vastuse andmiseks veeressursi tagamise kohta on veebruaris 2024. Pärast positiivse vastuse saamist langeb ära takistus projekteerimistingimuste väljastamiseks.

Tänapäevaks sõlmitud ka notariaalne kokkulepe kinnistu jagamiseks ja kaasomandi lõpetamiseks, mida tehti, lähtudes valla poolt antud seisukohast Lehise tee 6 kinnistu hoonestamise võimalikkuse kohta.

Lisaks eelnevale on riikliku ehitisregistri andmetel jõustunud ehitisteatis 15.05.2023 nr 2311201/09517 ning võrguvaldaja selle alusel rajanud elektri maakaabelliini, mille kaudu tagatakse elektrivarustus Lehise tee 6 katastriüksusele. Seega on valla nõusolekul teostatud katastriüksuse hoonestamise kavatsuse ellu viimisega seotud ehitustöid.

Kuna asjassepuutuvad vallavalitsuse korraldused käisid Sarapuu tee 6 katastriüksuse kohta ning ehitusteatise jõustumine langes analüüsi „Ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamine Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu koostamisel“ koostamise ajale, siis informatsioon nende dokumentide kohta analüüsi koostajani ei jõudnud.

Kokkuvõtvalt on vald seisukohal, et kuna vald on vastu võtnud haldusakte, seadnud tingimusi projekteerimistingimuste väljastamiseks ja nõustunud ehitusteatise jõustumisega, milliste tegevuste eesmärgiks on Lehise tee 6 katastriüksusele elamu püstitamine ning projekteerimistingimuste taotluse ettevalmistused on sisuliselt lõppstaadiumis ja projekteerimistingimuste menetlemiseks kulub eelduslikult oluliselt vähem aega, kui kaks aastat, siis lähtudes halduse heast tavast tuleb jätta ajutine planeerimis- ja ehituskeeld Viimsi haldusterritooriumi üldplaneeringu koostamise ajal Lehise tee 6 katastriüksuse osas kehtestamata.

Uus-Kopli katastriüksuse (katastritunnus 89001:001:2134) omanik esitas telefonitsi suulise selgitustaotluse ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise kohta talle kuuluvale katastriüksusele. Katastriüksuse omanik juhtis tähelepanu, et Uus-Kopli katastriüksus jääb erandlikult alale, mille Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kehtestatud muudatustega koondkaardi järgne üldplaneeringu juhtotstarve on korruselamute maa ning äri- ja büroohonete reservmaa (KE/BR),

Volikogu otsuse punktis 1.4 sätestatakse, et 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. See tähendab, et Uus-Kopli katastriüksuse kohta keeld ei kehti, kui alale soovitakse püstitada hooneid, mis vastavad üldplaneeringute korruselamute maa juhtotsatarbele.

Kokkuvõtvalt on vald seisukohal, et kuna volikogu otsuse punktis 1.4 sätestatud erandi realiseerimisel on võimalik Viimsi valla mandriosa üldplaneering ellu viia, siis ei ole võimalik tagada, et ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamine Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu koostamise ajal Uus-Kopli katastriüksusele oleks eesmärgipärane ning sellest tulenevalt tuleb jätta keeld Uus-Kopli katastriüksuse osas kehtestamata.

Põldmaa katastriüksuse (katastritunnus 89001:010:8433) omanik esitas vastuvõtul suulise selgitustaotluse ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise kohta talle kuuluvale katastriüksusele. Katastriüksuse omanik jäi saadud selgitustega rahule ning vastuväidet ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise kohta Põldmaa katastriüksusele ei esitanud.

Kokkuvõtvalt jääb vald esialgse kavatsuse juurde kehtestada Põldmaa katastriüksusele ajutine planeerimis- ja ehituskeeld.

Iirise-Kasti katastriüksuse (katastritunnus 89001:010:9950) omanik esitas telefonitsi suulise selgitustaotluse ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise kohta talle kuuluvale katastriüksusele. Katastriüksuse omanik jäi saadud selgitustega rahule ning vastuväidet ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise kohta Iirise-Kasti katastriüksusele ei esitanud.

Kokkuvõtvalt jääb vald esialgse kavatsuse juurde kehtestada Iirise-Kasti katastriüksusele ajutine planeerimis- ja ehituskeeld.

Rukkilille katastriüksuse (katastritunnus 89001:010:2147) omanikud esitasid selgitustaotluse (07.11.2023) ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise kohta neile kuuluvale katastriüksusele. Vald vastas selgitustaotlusele kirjalikult (vastuskiri 18.11.2023 nr 10-10/4796-12). Katastriüksuse omanikud vastuväidet ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise kohta Rukkilille katastriüksusele ei esitanud.

Kokkuvõtvalt jääb vald esialgse kavatsuse juurde kehtestada Rukkilille katastriüksusele ajutine planeerimis- ja ehituskeeld.

Kase katastriüksuse (katastritunnus 89001:003:4652) omanik esitas selgitustaotluse (e-post 05.11.2023) ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise kohta talle kuuluvale katastriüksusele. Vald vastas selgitustaotlusele kirjalikult (vastuskiri 18.11.2023 nr 10-10/5468). Katastriüksuse omanik vastuväidet ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise kohta Kase katastriüksusele ei esitanud.

Kokkuvõtvalt jääb vald esialgse kavatsuse juurde kehtestada Kase katastriüksusele ajutine planeerimis- ja ehituskeeld.

Riigiomandis olevate Aadu (katastritunnus 89001:010:0952), Allikmäe (katastritunnus 89001:001:1943), Leete (katastritunnus 89001:001:0347), Liiva (katastritunnus 89001:010:0953), Pärtli (katastritunnus 89001:001:1467), Tühermaa (katastritunnus 89001:001:1605), Urmi (katastritunnus 89001:001:0968), Vörkoja (katastritunnus 89001:001:1962), Äigru (katastritunnus 89001:001:1945) ja Lehise (katastritunnus 89001:001:1493) katastriüksuste volitatud asutus Maa-amet edasta teate ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise kavatsustest ja põhjustest Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu ajal loetletud katastriüksustele nende riigivara valitsejale Põllumajandus- ja Regioonaministeeriumile. Põllumajandus- ja Regioonaministeerium seisukoha (kiri 03.11.2023 nr 15-1/3057-1) kohaselt arvestab ministeerium, et Viimsi valla uue üldplaneeringu lähteseisukohtade eelnõus sõnastatud arengusuunad ja ruumiloome põhimõtted erinevad kehtivate üldplaneeringute ruumilistest lahendustest ja on seega avatud aruteludele leidmaks eeltoodud Regioon- ja Põllumajandusministeeriumi valitsemisel olevatele katastriüksustele uue üldplaneeringu koostamisel parimaid ruumilisi lahendusi ning ei esita Viimsi Vallavolikogu otsuse eelnõu osas vastuväiteid.

Kokkuvõtvalt jääb vald esialgse kavatsuse juurde kehtestada Aadu, Allikmäe, Leete, Liiva, Pärtli, Tühermaa, Urmi, Vörkoja, Äigru ja Lehise katastriüksustele ajutine planeerimis- ja ehituskeeld.

VI Otsus

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 Viimsi valla haldusterritooriumi üldplaneeringu koostamise ajaks, aga mitte kauemaks kui 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 muutmise üldkasutatavate hoonete jaoks, 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 ehitusluba 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