

## OTSUS

Viimsi

18. märts 2025 nr 10

Lubja küla, Pärtlemetsa katastriüksuse  
detailplaneeringu menetluse lõpetamine

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

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

### **I Asjaolud ja menetluskäik**

Lubja küla, Pärtlemetsa katastriüksuse detailplaneering algatati Viimsi Vallavolikogu 13.12.2011 otsusega nr 79. Planeeringuala sisse kuulub Pärtlemetsa katastriüksus (89001:010:2931, maatulundusmaa 100%, 313 999 m<sup>2</sup>).

Lubja küla, Pärtlemetsa katastriüksuse detailplaneeringu koostamise eesmärk oli elamukrundi moodustamine osale Pärtlemetsa katastriüksusest ja sellele ehitusõiguse määramine ning ülejäänud Pärtlemetsa katastriüksuse haaramine Mäealuse Maastikukaitseala piiresse. Detailplaneeringuga oli kavas muuta Viimsi valla mandriosa üldplaneeringut.

Kehtiva Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kohaselt on Pärtlemetsa katastriüksuse piirkond peamiselt metsamaa juhtotstarbega, väikeses osas ka põllumajandusmaa juhtotstarbega ala. Viimsi valla mandriosa teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt kuulub planeeritav ala rohevõrgustiku tuumalasse nr 4 ja tuumala ümbritsevasse tugialasse. Teemaplaneeringu kohaselt tugialale ja astmelaudadele ei ehitata. Erandina on lubatud ehitada kaitseala või puhkeala teenindavaid rajatisi (nt viidad, laudteed, vaatlustornid jne) ja kuni 20 m<sup>2</sup> suuruseid looduskeskkonda sobituvaid hooneid kui enne teemaplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringuga pole määratud teisiti. Hooneid või rajatisi teenindavate uute tehnikoridoride rajamine on keelatud. Keelatud on asfalteeritud teede rajamine. Tugialal või astmelaua paikneva maaüksuse (sh katastriüksuse) sihtotstarbe muutmine võib toimuda ainult maatulundusmaaks või kaitsealuseks maaks kui enne teemaplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringuga pole määratud teisiti. Pärtlemetsa katastriüksuse detailplaneering oli vastuolus eelkirjeldatud tingimustega, kuna planeeriti elamuehitust tuumala nr 4 ümbritsevasse tugialasse.

Pärtlemetsa katastriüksuse detailplaneeringu lahendus koostati selliselt, et planeeritud elamukrunt paikneks vahetult olemasolevate (kuid Pärtlemetsa katastriüksuse detailplaneeringu algatamise hetkel veel välja ehitamata) elamukruntide kõrval. Juurdepääs detailplaneeringu lahenduses näidatud elamukrundile planeeriti Lubja küla, Pärtlepõllu kinnistu detailplaneeringuga, mis kehtestati Viimsi Vallavolikogu 21.05.2019 otsusega nr 37. Pärtlepõllu kinnistu detailplaneeringu elluviimist on alustatud – moodustatud on detailplaneeringu kohased krundid, sh transpordimaa krunt Pärtlepõllu tee L2, mis võimaldaks sõidukite juurdepääsu Pärtlemetsa katastriüksusele. Pärtlepõllu kinnistu detailplaneeringuga planeeritud teed ja elamud on välja ehitamata. Ehitisregistri kohaselt on Pärtlepõllu tee L2 katastriüksusele püstitamisel erinevad tehnovõrgud.

Detailplaneeringu menetlus seiskus aastal 2012.

Pärtlemetsa katastriüksus on loodusliku ilmega hoonestamata ala, osaliselt kaetud metsaga ja osaliselt avamaastik. Katastriüksus jääb maaparandussüsteemi maa-alasse. Katastriüksusel on kaitsealuste liikide (väike-kärbsenäpp, raudkull, öösorr ja värbkakk) elupaigad. Käesoleval hetkel kuulub Mäealuse maastikukaitseala hulka ca 1/3 Pärtlemetsa katastriüksusest (katastriüksuse kaguosa metsased alad).

Ehitisregistri kohaselt Pärtlemetsa katastriüksusel ühtegi hoonet ega rajatist ei paikne. Katastriüksusel ei ole kehtivat detailplaneeringut.

## **II Haldusakti põhjendused**

Kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse planeerimismenetluse lõpetamise aluseid ei sätestanud, mistõttu tuleb lähtuda haldusmenetluse seaduse (HMS) regulatsioonist.

Haldusmenetluse seaduse § 40 lg 1 kohaselt peab haldusorgan enne haldusakti andmist andma menetlusosalisele võimaluse esitada kirjalikus, suulises või muus sobivas vormis asja kohta oma arvamus ja vastuväited.

Haldusmenetluse seaduse § 43 lg 2 kohaselt antakse haldusakti andmata jätmise kohta haldusakt, kui taotletud haldusakt otsustatakse jätta andmata. Käesoleva korraldusega lõpetatava detailplaneeringu menetlus on seiskunud juba aastaid tagasi, aga seni ei ole väljastatud haldusakti, mis menetluse lõpetaks.

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 4 kohaselt tuleb viia enne 2015. aastal kehtima hakanud planeerimisseaduse jõustumist algatatud detailplaneeringute menetlused lõpule hiljemalt 2018. aasta 1. juuliks. Lubja küla, Pärtlemetsa katastriüksuse detailplaneering algatati enne 2015. aastal kehtima hakanud planeerimisseaduse jõustumist.

Planeerimisseaduse § 129 lg 1 p 1 kohaselt võib detailplaneeringu koostamise lõpetada, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus. Detailplaneering on algatatud eesmärgiga planeerida elamukrunt alale, mis Viimsi valla mandriosa teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ kohaselt kuulub rohevõrgustiku tuumalasse nr 4 ja tuumala ümbritsevasse tugialasse. Teemaplaneeringu kohaselt tugialale ja astmelaudadele ei ehitata, st Pärtlemetsa katastriüksuse detailplaneeringu algatamine on vastuolus teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“. Käesoleval ajal on Viimsi Vallavalitsus seisukohal, et detailplaneeringu koostamise eesmärk moodustada osale Pärtlemetsa katastriüksusest elamukrunt on nii selgelt vastuolus Viimsi valla mandriosa teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, et on põhjendatud detailplaneeringu menetluse lõpetamine teemaplaneeringukohase looduskeskkonna säilitamise eesmärgil.

Kuivõrd Lubja küla, Pärtlemetsa katastriüksuse detailplaneeringu menetlus on algatatud 13 aastat tagasi ja on lõpuni viimata ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikes 4 toodud tähtjaks ja detailplaneeringu koostamise eesmärk moodustada osale Pärtlemetsa katastriüksusest elamukrunt on selgelt vastuolus Viimsi valla mandriosa teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ (mille kohaselt tuleb nii tuumalal kui tugialal vältida asustuse tekkimist ja tuleb säilitada teemaplaneeringukohaste tuumalade terviklikkust) on põhjendatud detailplaneeringu menetluse lõpetamine.

### **III Huvitatud isiku arvamus ja vastuväited ning valla seisukohad nendele**

Käesoleva haldusakti eelnõu edastati 04.02.2025 (reg-nr 10-6/551) detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule. Huvitatud isikul paluti eelnõuga tutvuda ja arvamust avaldada kahe nädala jooksul, st hiljemalt 18.02.2025. Lisaks selgitati, et kirjale mittevastamisel loeb vallavalitsus, et huvitatud isikul vastuväited puuduvad.

Kuivõrd detailplaneeringu algatamist taotlenud isik ei vastanud detailplaneeringu menetluse lõpetamise kirjale, siis võib järeldada, et tal puuduvad vastuväited Lubja küla, Pärtlemetsa katastriüksuse detailplaneeringu menetluse lõpetamisele.

Juhindudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 124 lg 10 ja § 129 lg 1 p 1, haldusmenetluse seaduse § 40 lg 1 ja § 43 lg 2, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 4 ning tulenevalt esitatud kaalutlustest,

Viimsi Vallavolikogu

**OTSUSTAB:**

1. Lõpetada Lubja küla, Pärtlemetsa katastriüksuse detailplaneeringu menetlus ja tunnistada kehtetuks Viimsi Vallavolikogu 13.12.2011 otsus nr 79 "Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine: Lubja küla, Pärtlemetsa katastriüksusel".
2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
3. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Atso Matsalu

vallavolikogu esimees