

KORRALDUS

Viimsi

03. aprill 2024 nr 132

Randvere küla, Kibuvitsa tee 18 ja lähiala
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.“

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõige 4 kohaselt tuleb viia enne 2015. aastal kehtima hakanud planeerimisseaduse jõustumist algatatud detailplaneeringute menetlused lõpule hiljemalt 2018. aasta 1. juuliks.

Viimsi Vallavalitsus on üle vaadanud pooleliolevaid detailplaneeringute menetlusi ja analüüsinud iga üksiku planeerimismenetluse juhtumit eraldiseisvalt. Põhjendatud juhtudel soovib Viimsi Vallavalitsus detailplaneeringu menetlemise lõpetada.

I Asjaolud ja menetluskäik

Randvere küla, Kibuvitsa tee 18 ja lähiala detailplaneering algatati Viimsi Vallavalitsuse 19.04.2013 korraldusega nr 466.

Planeeritav ala asub Viimsi vallas, Randvere külas, katastriüksusel Kibuvitsa tee 18 (katastritunnus 89001:010:0581, elamumaa 100%, 1407 m²) ja sellega piirneval mereäärsel alal, mis detailplaneeringu algatamise hetkel oli jätkuvalt riigi omandis olev maa.

Kibuvitsa tee 18 katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärk oli võimaluste väljaselgitamine kinnistuga piirneva jätkuvalt riigi omandis oleva maa liitmiseks elamukrundiga Kibuvitsa tee 18 ning krundi ehitusõiguse täpsustamine ja mereäärse avaliku liikumisraja asukoha määramine. Planeering algatati üldplaneeringu kohasena.

Huvitatud isikuga on sõlmitud haldusleping detailplaneeringu koostamise õiguste üleandmiseks 29.05.2013.

Algatamise korralduse kohaselt ei kuulunud kavandatav tegevus Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine on kohustuslik.

Maa-amet nõustus oma 20.12.2013 kirjas nr 6.2-3/13376 Kibuvitsa tee 18 ja lähiala detailplaneeringu lahendusega.

Randvere küla, Kibuvitsa tee 18 ja lähiala detailplaneering võeti vastu Viimsi Vallavalitsuse 21.02.2014 korraldusega nr 143 ning detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 31.03-03.04.2014 Viimsi vallamajas, Randvere kooli raamatukogus ning valla kodulehel. Detailplaneeringuga tehti ettepanek moodustada reformimata riigimaast üks üldmaa sihtotstarbega ilma ehitusõigusega krunt ning Kibuvitsa tee 18 maaüksusest üks elamukrunt, millele määrata elamukrundi ehitusõigus ühe kuni 8,5 m kõrguse üksikelamu ja kuni viie abihoone ehitamiseks, ehitusaluse pindalaga kokku 300 m².

Avaliku väljapaneku ajal esitasid Muuga lahega piirnevate kinnisasjade omanikud vastuväite planeeringualasse kaasatud reformimata riigimaa osas, mistõttu jäeti see edasises menetluses valdavas osas planeeringualast välja.

Viimsi Vallavalitsus esitas 04.12.2014 kirjaga nr 10-10/7075 Kibuvitsa tee 18 ja lähiala detailplaneeringu Keskkonnaametile kooskõlastamiseks. Keskkonnaamet tegi oma 16.12.2014 nr HJR 6-5/14/26663-2 kirjaga detailplaneeringule järgmised märkused:

- Detailplaneeringu elluviimiseks algatada keskkonnamõtjude väljaselgitamine.
- Esitada detailplaneeringus eksperthinnang maakütte kasutamise võimalikkuse kohta.
- Termini küvett kasutamine antud detailplaneeringus ei ole asjakohane.
- Detailplaneeringu kontaktvööndi skeemil on ehituskeeluvööndi ulatuseks määratud 200 meetrit, viga korrigeerida.
- Korrigeerida joonisel väljakujunenud ehitusjoone ulatust.

Keskkonnaamet lisas, et loeb detailplaneeringu kooskõlastatuks vaid juhul, kui kohalik omavalitsus muudab kooskõlastuskirjas esitatud tingimuste alusel planeeringut.

Viimsi Vallavalitsus on 12.02.2015 kirjaga nr 10-10/802 saatnud detailplaneeringu Maa-ametile täiendavaks läbivaatamiseks seoses planeeringuala piiride muutmisega. Kirja kohaselt hõlmas detailplaneering sel ajal üksnes kinnistut Kibuvitsa tee 18 ja sellega vahetult piirnevat rannaäärset ala, mis on vajalik vaid detailplaneeringu algatamise taotluse esitanud kodaniku eesmärkide täitmiseks.

Maa-amet on märkinud oma 05.03.2015 kirjas nr 6.2-3/2301 Viimsi Vallavalitsusele, et Maa-amet ei nõustu suuremast reformimata riigimaast kunstliku riba tekitamisega ning teeb ettepaneku alustada kogu piirkonna reformimata mereäärse maa-ala osas munitsipaalomandisse andmise menetlusega, määrates kindlaks munitsipaliseeritava maa-ala suuruse ja põhjendades, miks ühe või teise kinnistuga piirnev maa ei ole vajalik mereäärse avaliku ruumi tagamiseks. Maa munitsipaalomandisse andmise menetluse käigus selgub detailplaneeringu kohase liidetava krundi kavandamise võimalikkus. Maa-amet ei nõustunud 12.02.2015 kooskõlastamiseks esitatud Kibuvitsa tee 18 ja lähiala detailplaneeringu lahendusega.

Detailplaneeringu menetlus seiskus peale eelkirjeldatud Maa-ameti kirja. Detailplaneeringu menetlust ei lõpetatud, sest jätkusid toimingud planeeringualasse hõlmatud mereäärse maa (reformimata riigimaa) munitsipaliseerimise osas, mida peeti vajalikuks Kibuvitsa tee 18 ja lähiala detailplaneeringu menetlusega jätkamiseks.

Detailplaneeringu koostamisest eraldiseisva menetlusena algatas Viimsi Vallavalitsus reformimata maa munitsipaalomandisse taotlemise protsessi andes 11.11.2015 välja korralduse nr 1754, millega määrati Randvere külas reformimata maaüksusele nimetuseks Randvere rand.

Eelnimetatud korralduse kohta esitati vaie Kibuvitsa tee elanike poolt. Vaide sisuks oli olemasoleva elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse merepoolse piiri asukoht ja kõnealuse reformimata maaüksuse eeldatavad piirid. Vastuolulised piiriandmed seaksid kahtluse alla kinnistusraamatu kande õigsuse. Lisaks tõstatati küsimus Randvere ranna-ala omandi ja maa sihtotstarbe kohta. 15.12.2015 otsustas Viimsi Vallavalitsus vaide rahuldada ja korralduse nr 1754 kehtetuks tunnistada, et vaites tõstatatud küsimustele ammendavad vastused leida ja need ka uues korralduses välja tuua.

Piiride täpse asukoha, sihtotstarbe ja omandi küsimustele vastuste väljaselgitamiseks pöördusid vaide esitaja ja vallavalitsus 21.04.2016 e-kirjaga Keskkonnaministeeriumi poole. Keskkonnaministeerium vastas 16.05.2016 kirjas nr 13-4/16/37766-3 järgnevalt: „Parim lahendus on, kui avaliku kasutuse tagamiseks, maa-ala korrashoiuks ja tegevuste kavandamiseks, mis on vajalikud Muuga sadamast tulenevate kahjulike mõjude vähendamiseks, taotleb kohalik omavalitsus Randvere külas reformimata ranna-ala üldkasutatava maa sihtotstarbega munitsipaalomandisse. Munitsipaalomandisse antud maad võib kohalik omavalitsus kasutada üksnes maa munitsipaalomandisse andmise otsuses märgitud sihtotstarbel ja eesmärgil, lisaks on maareformi seaduse § 25 lõikes 3 sätestatud nõue, et kohalik omavalitsus saab sotsiaalmaaga teatud toiminguid teha üksnes keskkonnaministri loal. Kibuvitsa tee ja Kibuvitsa põik kinnistute ja Randvere lahe vahele jääval reformimata maal ei asu kaitstavaid loodusobjekte, maa jääb ranna ehituskeelu- ja piiranguvööndisse, millele rakenduvad looduskaitse seaduse (edaspidi LKS) 6. peatükis sätestatud kitsendused. Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine“.

Viimsi Vallavalitsus alustas kõnealuse reformimata riigimaa munitsipaalomandisse taotlemist esitades 25.07.2016 Harju maavanemale taotluse piiriettepaneku kooskõlastamiseks Randvere rand 2 (89001:001:1033) maaüksusele.

Katastriüksuse Kibuvitsa tee 18 omanik on 21.10.2016 pöördunud Viimsi Vallavalitsuse poole, soovides teada saada, millises staadiumis detailplaneeringu menetlemine on ning millal see lõpule jõuab.

Viimsi Vallavalitsus selgitas oma 21.11.2016 kirjas (10-10/6330-1), et kuivõrd omaniku soov oli detailplaneeringuga luua võimalus suurendada hoonestatud elamumaa sihtotstarbega krunti reformimata riigimaa arvelt, siis detailplaneeringu koostamisel peab Vallavalitsus arvestama riigimaa valitseja (Maa-amet) seisukohtadega. Ühtlasi viidati Maa-ameti 05.03.2015 kirjale, milles Maa-amet on märkinud, et ei nõustu suuremast reformimata riigimaast kunstlikult riba tekitamisega ning teeb ettepaneku alustada kogu piirkonna reformimata mereäärse maa-ala osas munitsipaalomandisse andmise menetlus. Lisaks teavitati katastriüksuse Kibuvitsa tee 18 omanikku, et vald teavitab omanikku hetkest, mil Randvere rand 2 maaüksus on valla munitsipaalomandisse saadud ja detailplaneeringu menetlusega on võimalik edasi minna.

Viimsi Vallavalitsuse 27.02.2018 korraldusega nr 104 on detailplaneeringu algatamise hetkel jätkuvalt riigi omandis olevale maale määratud koha-aadress Randvere rand 2.

Maa-ameti peadirektor on 14.03.2018 välja andnud käskkirja nr 1-1/18/361 „Maade munitsipaalomandisse andmine“, mille punkt 3.1.2 kohaselt otsustati Randvere rand 2 maaüksus, pindalaga 4565 m², sihtotstarbega üldkasutatav maa (017; Üm), anda Viimsi valla munitsipaalomandisse.

Detailplaneeringu menetlusega jätkamist on arutatud vallavalitsuse planeerimiskomisjonis (protokoll nr 1, 05.01.2022) ning komisjoni seisukoht oli, et tuleb kaaluda Kibuvitsa tee 18 ja lähiala detailplaneeringu menetluse lõpetamist.

Käesoleval ajal paikneb katastriüksusel Kibuvitsa tee 18 (elamumaa 100%) Ehitisregistri andmete kohaselt üks üksikelamu, saun, ja kelder. Üksikelamu esmase kasutuselevõtu aasta on Ehitisregistri andmetel 1899 (oletuslik).

Katastriüksusel Randvere rand 2 (üldkasutatav maa 100%) hooneid ega rajatiseid ei ole.

II Huvitatud isiku seisukoht

Käesoleva haldusakti eelnõu edastati 29.02.2024 detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule. Huvitatud isikul paluti eelnõuga tutvuda ja arvamust avaldada kahe nädala jooksul, st hiljemalt 14.03.2024. Lisaks selgitati, et mittevastamisel loeb Viimsi Vallavalitsus, et vastuväited puuduvad.

Kuivõrd detailplaneeringu algatamist taotlenud isik ei vastanud detailplaneeringu menetluse lõpetamise kirjale, siis puuduvad vastuväited Randvere küla, Kibuvitsa tee 18 ja lähiala detailplaneeringu menetluse lõpetamisele.

III Haldusakti põhjendused ja kaalutlused algatatud detailplaneeringu koostamise lõpetamiseks

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

Haldusmenetluse seaduse § 43 lg 2 kohaselt antakse haldusakti andmata jätmise kohta haldusakt, kui taotletud haldusakt otsustatakse jätta andmata. Detailplaneeringu menetlus, mis käesoleva korraldusega lõpetatakse, on seiskunud juba aastaid tagasi, kuid seni ei ole välja antud haldusakti, mis menetluse lõpetaks.

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

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.

Detailplaneering algatati eesmärgiga selgitada välja võimalused kinnistuga piirneva jätkuvalt riigi omandis oleva maa liitmiseks elamukrundiga Kibuvitsa tee 18 ning krundi ehitusõiguse täpsustamiseks ja mereäärse avaliku liikumisraja asukoha määramiseks.

Randvere rand 2 maaüksus taotleti munitsipaalomandisse üldkasutatava maana Muuga sadamast tulenevate kahjulike mõjude piiramiseks, avaliku kasutuse tagamiseks, ranna-alal vajalike tegevuste kavandamiseks ning ranna-ala korrashoiuks.

Riigivaraseaduse § 33 lg 3 kirjeldab riigi käest omandatud maa väärtuse hüvitamist, kui omavalitsus selle edasi võõrandaks. Kuivõrd puudub avalik huvi valla omanduses oleva katastriüksuse võõrandamiseks eraisikule, on selge, et katastriüksust Kibuvitsa tee 18 ja sellega piirnevat mereäärset maad ei ole võimalik liita ning detailplaneeringu edasine menetlus vaid krundi ehitusõiguse täpsustamiseks on perspektiivitu.

Kuivõrd Randvere küla, Kibuvitsa tee 18 ja lähiala detailplaneeringu menetlus on seiskunud 9 aastat tagasi ja on lõpuni viimata ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse

§ 1 lg 4 toodud tähtajaks ning detailplaneeringu algatamise korralduses nimetatud planeeringu koostamise eesmärk algatamise hetkel jätkuvalt riigi omandis oleva maa (käesoleval hetkel munitsipaalomandis olev maa) liitmiseks elamukrundiga Kibuvitsa tee 18 ei ole saavutatav, on põhjendatud detailplaneeringu menetluse lõpetamine ja detailplaneeringu koostamise algatamise korralduse kehtetuks tunnistamine.

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, § 43 lg 2 ja § 68 lg 2, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 4 ning Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 p 2 ning tulenevalt esitatud kaalutlustest:

1. Lõpetada Randvere küla, Kibuvitsa tee 18 ja lähiala detailplaneeringu koostamine ja tunnistada kehtetuks Viimsi Vallavalitsuse 19.04.2013 korraldus nr 466 „Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine: Randvere küla, kinnistu Kibuvitsa tee 18 ja lähiala“.

2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

3. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Merit Renlund
vallasekretär