

## KORRALDUS

Viimsi

19. juuni 2024 nr 273

Naissaare küla, Naissaare põhjatipp - Virbi  
ots, jätkuvalt riigi omandis oleva maatüki  
(uus aadress Viimsi metskond 225)  
detailplaneeringu menetluse lõpetamine

1. juulil 2015 kehtima hakanud planeerimisseaduse (edaspidi ka PlanS) § 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 poolleiolevaid detailplaneeringute menetlusi ja analüüsinud iga üksiku planeerimismenetluse juhtumit eraldiseisvalt. Põhjendatud juhtudel soovib Viimsi Vallavalitsus detailplaneeringu koostamise lõpetada.

### I Asjaolud ja menetluskäik

07.05.2009 laekus vallavalitsusele OÜ Cautor taotlus detailplaneeringu algatamiseks Naissaare külas, Naissaare põhjatipus – Virbi ots, jätkuvalt riigi omandis oleva maatükil. Detailplaneeringu eesmärk oli Viimsi vallas Naissaare külas Naissaare põhjatipus asuvale jätkuvalt riigi omandis olevale maatükile krundi moodustamine, sihtotstarbe määramine ja tingimuste väljaselgitamine krundi ehitusõiguse määramiseks paadisilla rajamiseks ja juurdepääsutee lahendamiseks. Ühtlasi soovis detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik planeeritava krundi riigilt omandada.

Detailplaneering algatati Viimsi Vallavalitsuse 26.06.2009 korraldusega nr 435 „Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine: Naissaare küla, Naissaare põhjatipp – Virbi ots, jätkuvalt riigi omandis oleva maatükk“. Vanade külanimedega taastamise käigus on tänaseks Naissaare külast moodustatud kolm iseseisvat küla, planeeritav ala asub nüüd Tagaküla / Bakbyn territooriumil. Katastriüksuse Viimsi metskond 225 (tunnus 89001:001:0958, suurus 18 100 m<sup>2</sup>) sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

Detailplaneering algatati üldplaneeringu kohasena. Detailplaneeringu lähteülesande kohaselt on maa juhtfunktsioon kehtestatud üldplaneeringu järgi ehituskeeluvöönd, kuhu on lubatud paadisilla rajamine ilma süvendustöid tegemata.

Alal kehtib Naissaare Meteoroloogiajaama detailplaneering, mis kehtestati 12.10.1999. Detailplaneeringuga määrati meteoroloogiajaama hoonetele ja rajatistele teenindusmaa.

Viimsi Vallavalitsus ei ole detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlminud eraldiseisvat lepingut detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse üleandmiseks, kuid detailplaneeringu algatamise korralduse lähteülesande punkti 3 kohaselt on detailplaneeringu koostamise ja korraldamise õigused sama korraldusega üle antud OÜ-le Cautor.

Detailplaneeringu põhilahendus koostati vastavalt lähteülesandele, detailplaneeringuga moodustati krunt ja määrati ehitusõigus paadisilla ja rannakindlustuse ehitamiseks ning lahendati krundile juurdepääs.

Tehnilise Järelevalve Amet oma 29.09.10 kirjas 6.12-3/10-1993-002 detailplaneeringut ei kooskõlastanud, andes teada, et PlanS § 16<sup>1</sup> lg 1 kohase loa andmise otsustamiseks tuleb omavalitsusel saata PlanS §17 lg 2 p 6 nimetatud kooskõlastused või koopiad.

Detailplaneering esitati PlanS (v.r) § 16<sup>1</sup> alusel avalikku veekogusse ehitise kavandamiseks loa saamiseks Tehnilise Järelevalve Ametile (edaspidi TJA). TJA 29.09.2010 kirjaga nr 6.12-3/10-1993-002 tagastas detailplaneeringu läbi vaatamata, andes teada, et loa andmise üle otsustamiseks tuleb omavalitsusel esitada PlanS (v.r) § 17 lõike 2 punktis 6 nimetatud kooskõlastused. Viimsi Vallavalitsus edastas viidatud sätte alusel detailplaneeringu põhilahenduse asjakohastele riigiasutustele kooskõlastamiseks.

Veeteede Amet kooskõlastas detailplaneeringu 12.10.2010 kirjaga nr 6-3-1/2840. Lennuamet kooskõlastas detailplaneeringu 14.10.2010 kirjaga nr 4.6-8/10/2817. Siseministeerium kooskõlastas detailplaneeringu 28.10.2010 kirjaga nr 13-4/5-4. Muinsuskaitseamet kooskõlastas detailplaneeringu 27.10.2010 kirjaga nr 1.1-7/3709.

Maa-amet palus 19.10.2010 kirjaga nr 6.2-3/9850 Keskkonnaametilt informatsiooni Harjumaal Naissaare külas asuva Viimsi metskond M-94 kinnistust lääne pool asuva reformimata riigimaa kohta.

Keskkonnaamet vastas Maa-ametile 27.10.2010 kirjaga nr HRJ 14-4/41115-3, esitades oma üldised tähelepanekud detailplaneeringust. Keskkonnaamet selgitas oma seisukohta: *„Kokkuvõtvalt on ametile ebaselge planeeringu algatamise eesmärk ning esitatud planeeringulahenduse vastavus sellele. Kui kohaliku omavalitsuse eesmärk oli alale rajada avalikult kasutatav paatide sildumiskoht ning jätkuvalt riigi omandis oleva maa kaudu luua sellele ligipääs, siis tuleks planeerimislahendust muuta ja sildumiskohani pääsemiseks ette näha avalikuks kasutuseks mõeldud juurdepääsutee koos parkimisalaga, mis moodustaks koos muuliga eraldi krundi. Planeeringu lahendusest peaks selguma, kas omavalitsus soovib nimetatud krundi munitsipaliseerida. Põhjendamatult on nimetatud eesmärgiga (sildumiskoha rajamine) siduda kogu ca 1,8 ha suurune reformimata riigimaaüksus. Seega ülejäänud planeeringuala peaks jääma ehitusõiguseta ning moodustama eraldi maatulundusmaa sihtotstarbega, mis on ja jääb riigi omandisse. Põhjendamatult on kogu planeeritava ala, sh ehitusõiguseta maaüksusele turismi ja väljasõidukoha maa sihtotstarbe andmine. Planeeritava ala või selle osa eraomandisse võõrandamise eesmärgil kõnealuse tegevuse planeerimine looduskaitse all oleval territooriumil on Keskkonnaameti seisukohalt välistatud.“*

Keskkonnaministeerium vastas Viimsi Vallavalitsusele 03.12.2010 kirjaga nr 11-17/7327-3, et Naissaare põhjatipp – Virbi ots detailplaneeringu puhul on jäetud tegemata otsus keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamise või algatamata jätmise kohta. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 35 lõige 1 sätestab, et KSH algatatakse üheaegselt strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamisega. Lisati, et kõnealune detailplaneering algatati 26.06.2009. a, kuid otsust KSH algatamise või

mittealgatamise osas ei tehtud. KeHJS § 35 lg 2 sätestab, et KSH algatatakse selle vajadust põhjendamata nimetatud seaduse § 33 lõikes 1 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamise korral. KeHJS § 33 lg 4 kohaselt tuleb KSH algatada planeerimisdokumendile, mis on aluseks tegevusele, mis eeldatavalt avaldab Natura 2000 võrgustiku alale olulist mõju. Keskkonnaministeeriumi seisukoht oli, et tuleb teha otsus KSH algatamise või algatamata jätmise kohta ning arvestada seejuures, et planeeritav ala asub Natura 2000 võrgustiku alal.

Viimsi Vallavalitsuse 15.02.2011 korraldusega nr 107 muudeti detailplaneeringu lähteülesande punkte 3 ja 8.1. Lähteülesande punktis 3 on ebaõigesti kohaldatud eelviidatud haldusakti vastuvõtmise hetkel kehtinud planeerimisseaduse § 10 lg 6, mille alusel on detailplaneeringu koostamise ja korraldamise õigused üle antud OÜ-le Cautor, kuid mille kohaselt ei tohtinud eraõiguslik isik olla detailplaneeringu koostamise tellija looduskaitse ja muinsuskaitse alla võetud maa-aladel. Planeeritav ala asub aga Natura 2000 võrgustiku alal ning lisaks ranna piiranguvööndis looduskaitse seaduse tähenduses. Lisaks on lähteülesande punktis 8.1 ekslikult kirjeldatud planeeritava ala suurus 0,15 ha oluliselt väiksem tegelikust planeeringuala suurusest, mistõttu see parandati.

Viimsi Vallavalitsuse 12.10.2012 korraldusega nr 694 jäeti Naissaare küla, Naissaare põhjatipp – Virbi ots, jätkuvalt riigi omandis olev maatükk detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamine algatamata. Korralduse kohaselt on Corson OÜ koostanud töö nr 1107 (Harjumaal Viimsi vallas Naissaare külas Naissaare põhjatipp Virbi ots, jätkuvalt riigi omandis oleva maatüki detailplaneeringus kavandatu keskkonnamõju eksperthinnang), milles on jõutud järeldusele, et kui kasutatakse töös välja toodud leevendusmeetmeid, siis kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju, sh Naissaare looduspargile ja Naissaare Natura 2000 loodusalale. Sellest tulenevalt ei ole vaja algatada detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH). Kuna detailplaneeringu raames on koostatud Corson OÜ töö nr 1107, siis sellest tulenevalt ei viida läbi KSH eelhindamist. Samuti ei ole korralduse kohaselt vajalik algatada KSH menetlust, kuna kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Viimsi Vallavalitsuse 21.11.2012 kirjaga nr 10-10/6075 edastati detailplaneering kooskõlastamiseks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile ja Kaitseministeeriumile ning Viimsi Vallavalitsuse 21.11.2012 kirjaga nr 10-10/6077 Keskkonnaministeeriumile ja Maaametile, ühtlasi informeerides keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest.

Kaitseministeerium kooskõlastas detailplaneeringu 11.12.2012 kirjaga nr 12.1 – 2/12/5086 märkusteta. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium kooskõlastas detailplaneeringu 22.01.2013 kirjaga nr 1.10-15/10-00071/179, ent juhtis tähelepanu, et ministeeriumi hinnangul on tegemist väikesadama rajamise ja sadamateenuse osutamisega, kuna paigaldatakse veesõidukite sildumist võimaldav ujuvkai. Lisati, et tõenäoliselt saab tegemist olema väikesadamaga, kus ei osutata tasulisi teenuseid. Seetõttu paluti detailplaneeringu menetlemisel arvestada sadamaseadusest tulenevate nõuetega.

Keskkonnaministeerium kooskõlastas detailplaneeringu osaliselt 13.12.2012 kirjaga nr 11- 17/10116-2. Kooskõlastus anti osas, millega kavandati avaliku veekogu koormamist ehitisega. Oma kirjas juhtis Keskkonnaministeerium vallavalitsuse tähelepanu planeerimisseaduse § 161 lg 1<sup>1</sup>, mille kohaselt on avalikku veekogusse ehitist kavandava planeeringu vastuvõtmiseks vajalik Tehnilise Järelevalve Ameti luba. Lisaks on veeseaduse § 8 lõike 2 punktist 6 tulenevalt vajalik kõnesolevas planeeringus ette nähtud tegevuste elluviimiseks (sadama rajamiseks) taotleda Keskkonnaametilt vee erikasutusluba.

Lisaks selgitati kirjaga, et kõnesoleva planeeringu ala ulatub reformimata riigimaale. PlanS v.r § 16 lõige 9 sätestab, et maareformi seaduse § 31 lõike 2 tähenduses jätkuvalt riigi omandis oleva maa puhul on PlanS tähenduses kinnisasja omanikuks Keskkonnaministeerium või keskkonnaministri volitatud isik. Keskkonnaminister on 23.07.2009 käskkirjaga nr 1197 andnud Maa-ametile volitused esindada planeerimisprotsessis Keskkonnaministeeriumi kui PlanS tähenduses kinnisasja omanikku. Tulenevalt eeltoodust edastab planeeringuga hõlmatud reformimata riigimaa kohta seisukoha Maa-amet.

Maa-amet vastas Vallavalitsusele 20.12.2012 kirjaga nr 6.2-3/15369, kus tõi välja umbes 15 lahendamist vajavat teemat. Kokkuvõttes märkis Maa-amet, et lähtudes eeltoodud asjaoludest ei pea Maa-amet „Naissaare küla, Naissaare põhjatipp - Virbi ots, jätkuvalt riigi omandis olev maatükk“ detailplaneeringule positiivse seisukoha andmist võimalikuks. Paluti arvestada kirjas toodud erinevate ametite poolt antud seisukohtadega ning lisada kohaliku omavalitsuse (edaspidi KOV) seisukoht planeeritud krundi munitsipaalomandisse taotlemise kohta, juhul kui KOV seda plaanib.

WinWinPartnerid OÜ pöördus 24.07.2013 kirjalikult Maa-ameti poole, paludes läbi vaadata Naissaare küla, Naissaare põhjatipp – Virbi ots, jätkuvalt riigi omandis olev maatükk detailplaneeringu.

Maa-amet saatis koopia oma 31.07.2013 (vastus)kirjast nr 6.2-3/10252 ka Viimsi Vallavalitsusele. Maa-amet ei kooskõlastanud detailplaneeringut, paludes arvestada kirjas toodud rohkem kui 11 märkuse ja ettepanekuga (sh Keskkonnaameti seisukohaga), st teha planeeringusse täpsustused ning lisada kohaliku omavalitsuse dokumenteeritud seisukoht planeeritud krundi munitsipaalomandisse taotlemise kohta, juhul kui KOV seda plaanib.

Lisaks märkis Maa-amet 31.07.2013 kirjas nr 6.2-3/10252, et palus juba 19.10.2010 kirjas nr 6.2-3/9850 Keskkonnaametilt ja Riigimetsa Majandamise Keskuselt informatsiooni planeeritava ala koosseisu jääva reformimata riigimaa võimaliku riigi omandisse jätmise kohta. 21.09.2010 kirjas nr 3-1.20/765 teatas RMK projekteeerijale WinWinPartner OÜ, et vastavalt esitatud materjalidele hõlmab planeeritav ala 0,15 ha suurust reformimata maa-ala Naissaare põhjaosas, mis piirneb idast RMK Harjumaa metsakonna kasutuses oleva riigimetsa katastriüksusega (katastritunnus 89001:001:0055). RMK on avaldanud soovi ning on jätkuvalt seisukohal, et nimetatud reformimata riigimaa maaüksus jätta riigi omandisse.

Veel märgiti samas kirjas, et Keskkonnaamet on 27.10.2010 kirjas nr 14-4/41115-3 Maa-ametile teatanud, et peab vajalikuks, et Naissaare looduspargis asuvad jätkuvalt riigi omandis olevad maad vormistataks riigi omandisse, sealhulgas planeeringus käsitletav maatükk, kuna looduspargi maa-ala puhul on tegemist looduskaitsest väärtust omava maa-alaga. Samas kirjas leidis Keskkonnaamet, et (tsitaat): „*kui kohaliku omavalitsuse eesmärk on alale rajada avalikult kasutatav paatide sildumiskoht ning jätkuvalt riigi omandis oleva maa kaudu luua sellele ligipääs, siis tuleks planeerimislahendust muuta ja sildumiskohani pääsemiseks ette näha avalikuks kasutuseks mõeldud juurdepääsutee koos parkimisalaga, mis moodustaks koos muuliga eraldi krundi*“. Lisaks märkis Keskkonnaamet, et planeeringust peaks selguma, kas kohalik omavalitsus soovib eelkirjeldatud krundi taotleda munitsipaalomandisse. Keskkonnaamet oli seisukohal, et kogu planeeringualas oleva reformimata riigimaa sidumine sildumiskoha rajamisega on põhjendamatu ning eelkirjeldatud alast ülejäävast reformimata maa-alast peaks moodustatama maatulundusmaa sihtotstarbega krunt, mis jäetaks riigi omandisse. Ühtlasi leidis Keskkonnaamet, et: „*Planeeritava ala või selle osa eraomandisse võõrandamise eesmärgil kõnealuse tegevuse planeerimine looduskaitse all oleval territooriumil on Keskkonnaameti seisukohalt välistatud*“.

WinWinPartnerid OÜ pöördus 02.03.2014 kirjalikult Keskkonnaameti poole, paludes läbi vaadata Naissaare küla, Naissaare põhjatipp – Virbi ots, jätkuvalt riigi omandis olev maatükk detailplaneeringu. Keskkonnaamet saatis koopia oma 31.03.2015 (vastus)kirjast nr HJR 14-4/15/4769-2 ka Viimsi Vallavalitsusele.

Keskkonnaamet palus detailplaneering kooskõlla viia looduskaitseaduse §-ga 35 ja keskkonnaseadustiku üldosa seaduse §-ga 38. Keskkonnaamet kui Naissaare looduspargi valitseja on seisukohal, et leevendatavate meetmete rakendamisel ei kahjustata kavandatava tegevusega Naissaare looduspargi ja loodusala kaitse-eesmärke. Selgituseks lisati, et detailplaneeringu tingimuslik kooskõlastus on menetlustoiming ning oma toimelt sarnane kooskõlastuse andmisest keeldumisega.

WinWinPartnerid OÜ pöördus 22.01.2015 kirjalikult Keskkonnaameti poole, paludes kooskõlastada Naissaare küla, Naissaare põhjatipp – Virbi ots, jätkuvalt riigi omandis olev maatükk detailplaneeringu. Riigimetsa Majandamise Keskus kooskõlastas detailplaneeringu kirjaga 3-1.20/765.

Detailplaneeringut menetleti viimati jaanuaris 2015.

Riigimetsa Majandamise Keskus (edaspidi RMK), Keskkonnaministeeriumi volitatud asutusena, algatas jätkuvalt riigi omandis oleva reformimata maa osas maa riigi omandisse jätmise menetluse. Võttes aluseks keskkonnaministri 27.08.2007 käskkirja nr 970 ja RMK juhatuse esimehe 28.06.2013 käskkirja nr 1-5/157, esitas RMK juhatuse liige Viimsi Vallavalitsusele MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel ning kooskõlas Korruga 04.12.2013 maa riigi omandisse jätmise taotluse nr 3-1.1/1730 Harju maakonnas Viimsi vallas asuva 4 maaüksuse (sh Viimsi metskond 225) kohta.

Viimsi Vallavalitsus 27.11.2017 korraldusega nr 848 nõustus Viimsi metskond 225 maaüksuse riigi omandisse jätmisega ning määras riigi omandisse jäetavale maaüksusele (riigi reservmaa piiriettepanek numbriga AT1211260018) koha-aadressi ja sihtotstarve. Maaüksuse koha-aadressiks määrati Viimsi metskond 225 ning sihtotstarbeks 100% maatulundusmaa. Viimsi Vallavalitsus tõendas sama korraldusega, et Viimsi metskond 225 maaüksusel puuduvad teiste isikute taotlused maa tagastamiseks ja ostueesõigusega erastamiseks. Keskkonnaministri 04.01.2018 käskkirja nr 1-2/18/9 alusel moodustati 18 100 m<sup>2</sup> suurune katastriüksus ja see registreeriti Maakatastris 08.02.2018 katastriüksuse tunnusega 89001:001:0958.

## **II Haldusakti põhjendused**

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

HMS § 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.

Kuivõrd Naissaare küla, Naissaare põhjatipp – Virbi ots, jätkuvalt riigi omandis oleva maatüki (praeguse aadressiga Viimsi metskond 225) detailplaneeringu menetlus on algatatud 15 aastat tagasi ja on lõpuni viimata ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikes 4 toodud tähtjaks ja planeeritava ala või selle osa eraomandisse võõrandamise eesmärgil sildumiskoha ja ligipääsu planeerimine looduskaitse all oleval territooriumil on kaitseala valitseja ehk Keskkonnaameti seisukohalt välistatud ning detailplaneeringu koostamine seega

perspektiivitu, 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 lõike 10, haldusmenetluse seaduse § 43 lõike 2, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikest 4 ning Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punkti 2:

1. Lõpetada Naissaare põhjatipp – Virbi ots, jätkuvalt riigi omandis oleva maatüki detailplaneeringu koostamine ja tunnistada kehtetuks Viimsi Vallavalitsuse 26.06.2009 korraldus nr 435 „Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine: Naissaare küla, Naissaare põhjatipp – Virbi ots, jätkuvalt riigi omandis olev maatükk“ ning tunnistada kehtetuks Viimsi Vallavalitsuse 15.02.2011 korraldus nr 107 „Viimsi Vallavalitsuse 26.06.2009 korraldusega nr 435 „Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine: Naissaare küla, Naissaare põhjatipp – Virbi ots, jätkuvalt riigi omandis olev maatükk“ kinnitatud lähteülesande punktide 3 ja 8.1 muutmise“.

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 korralduse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Merit Renlund  
vallasekretär