



VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

12. detsember 2023 nr 56

Viimsi Vallavolikogu 13.03.2001 otsusega nr 55 „Detailplaneeringu kehtestamine: Oja I ja Oja II maaüksused“ kehtestatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

I. Asjaolud

Viimsi Vallavolikogu 13.03.2001 otsusega nr 55 kehtestati Randvere küla, Oja I ja Oja II maaüksuste detailplaneering (vt detailplaneeringu planeeringuala asukohaskeem otsuse lisas 1 ja detailplaneeringu põhijoonise kahe lehe vähendatud väljavõtted otsuse lisas 2), millega Oja I maaüksusele planeeriti lasteaed ning Oja II maaüksusele põhikool koos spordiväljakutega ja puurkaev-pumbamaja ning määrati hoonestustingimused. Planeeritava ala suurus oli 8,43 ha.

Oja I ja Oja II maaüksuste detailplaneering käsitleb maaüksusi Oja I, mille aadress on praegu Kibuvitsa tee 1 (katastritunnus 89001:010:2381, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 15 051 m²), kus asuvad MLA Viimsi Lasteaedade Randvere maja ja Viimsi Hoolekandekeskuse Randvere Päevakeskus, ning Oja II, mille aadress on praegu G. H. Schüdlöffeli tee 4 (katastritunnus 89001:010:1903, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 6,88 ha), kus asub Randvere Kool.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1) kohaselt on Kibuvitsa tee 1 kinnistu juhtotstarve üldkasutatavate hoonete maa (A) ja see asub tiheasustusalal ning G. H. Schüdlöffeli tee 4 kinnistu juhtotstarve on samuti üldkasutatavate hoonete maa (A), kuid see asub hajaasustusalal.

Oja I ja Oja II maaüksuste detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist on arutatud Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 26.05.2022 ja 21.09.2022 koosolekul.

Planeerimiskomisjoni 26.05.2022 koosolekul arutati G. H. Schüdlöffeli tee 4 kinnistul kehtiva Oja I ja Oja II maaüksuste detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist puurkaev-pumbamaja osas, et rajada sinna alale *pump track*'i rada. Detailplaneering ei ole puurkaev-pumbamaja osas ellu viidud – puurkaev-pumbamaja ei ole rajatud. Planeerimiskomisjon tegi ettepaneku tunnistada nimetatud detailplaneering kehtetuks tervikuna. Ühtlasi leidis komisjon, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise menetlus ei takista *pump track*'i rajale projekteerimistingimuste väljastamist.

06.06.2022 esitati Viimsi Vallavalitsusele ehisregistri kaudu projekteerimistingimuste taotlus nr 2211002/06878 BMX krossiraja ehitamiseks. Taotluses käsitleti vaid BMX krossirada.

Planeerimiskomisjoni 21.09.2022 koosolekul arutati aga uut lahendust, kus oli vastavalt Viimsi Vallavalitsuse kultuuriosakonna sisendile käsitletavat ala laiendatud. G. H. Schüdlöffeli tee 4 kinnistule oli juurde lisatud (tol ajal veel) riigimandis (munitsipaalomandis alates 06.10.2023) olev naaberkinnistu Ojamaa (katastritunnus 89001:010:2647, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 14 809 m²). G. H. Schüdlöffeli tee 4 kinnistule soovitakse lisaks varem taotletud BMX krossirajale püstitada ka elamusspordikeskuse hoone koos ca 50-kohalise parklaga ning Ojamaa kinnistule soovitakse rajada ka jalgratta seiklusrajad ja laste (BMX) krossirada. Komisjon arutas, kas soovitud muudatusi on endiselt võimalik lahendada projekteerimistingimuste menetluse kaudu või tuleks selleks siiski algatada uus detailplaneering.

Ojamaa kinnistu juhtotstarve on Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus põllumajandusmaa (MP). Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu „Miljööväärtslikud alad ja rohevõrgustik“ (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22) kohaselt jääb Ojamaa kinnistu tervikuna reserveeritud rohevõrgustiku puhveralale ja osaliselt konfliktialale. Ojamaa kinnistu on hoonestamata ning sellele ei ole detailplaneeringut kehtestatud.

Planeerimiskomisjon otsustas 21.09.2022, et Oja I ja Oja II maaüksuste detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine on põhjendatud. Komisjon leidis, et kuivõrd G. H. Schüdlöffeli tee 4 ja Ojamaa kinnistud asuvad hajaasustusalal, on pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist võimalik projekteerimistingimused BMX krossiraja ja elamusspordikeskuse hoone ehitamiseks välja anda. 06.06.2022 algatatud projekteerimistingimuste menetlus BMX krossiraja jaoks lõpetati 06.02.2023.

Viimsi Vallavalitsus on 22.02.2022 teinud Maa-ametile ettepaneku Ojamaa kinnistu võõrandamiseks Viimsi vallale, kuna see ala on vajalik rohevõrgustiku toimimiseks ja see on maastikulise mitmekesisuse kandjaks. Maa-amet asus oma 09.03.2022 kirjas seisukohale, et kinnisasja võõrandamine vallale nimetatud eesmärgil ei ole põhjendatud.

Viimsi Vallavalitsus esitas Keskkonnaministeriumile 07.02.2023 taotluse, milles soovis Ojamaa kinnistu kogu ulatuses Viimsi valla omandisse, et rajada kinnistule ekstreemspordirada lastele, jalgratta seiklusrajad ja avalikult kasutatav pargiala, mis toimib samaaegselt ka loomade liikumisteenena ja Viimsi valla rohevõrgustikku toetava rohekoridorina. Taotluse juurde lisatud eskiis hõlmab ka munitsipaalomandis oleva G. H. Schüdlöffeli tee 4 kinnistu lääneosa, kuhu on kavandatud rajada BMX rada, elamusspordikeskus, kelgumäed ja parkla.

Regionaal- ja Põllumajandusministerium (Ojamaa kinnistu valitseja alates 01.07.2023) saatis Viimsi Vallavalitsusele regionaalministri 25.09.2023 käskkirja nr 158 (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 11-10/716-4), millega otsustati Ojamaa kinnistu võõrandada otsustuskorras tasuta Viimsi vallale. 06.10.2023 sõlmiti Regionaal- ja Põllumajandusministeriumi ja Viimsi valla vahel notariaalne kinnisasja võõrandamise leping.

II. Kehtetuks tunnistamise õiguslikud alused ja põhjendused

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 124 lõike 1 kohaselt kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa kohta ning vajaduse korral avalikes veekogudes kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitiste planeerimiseks. Sama sätte lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine, olles seeläbi lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Vastavalt *PlanS* § 124 lõikele 10 on detailplaneeringu koostamise korraldaja kohaliku omavalitsuse üksus.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist reguleerib PlanS § 140, mille lõike 1 punkti 1 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asunud ellu viima, ning sama sätte punkti 2 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Käesoleval juhul soovib PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt Oja I ja Oja II maaüksuste detailplaneeringu elluviimisest kehtestatud kujul loobuda planeeringu koostamise korraldaja ehk kohaliku omavalitsuse üksus.

Tulenevalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi *KOKS*) § 22 lõike 1 punktist 33 ja PlanS § 140 lõikest 6 on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine vallavolikogu ainupädevuses.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eesmärk on G. H. Schüdlöffeli tee 4 ja Ojamaa kinnistutele rajada u 3,5 ha suurune avalikuks kasutuseks mõeldud mitmekülgne rekreatsiooniala – Randvere spordipark, millest G. H. Schüdlöffeli tee 4 kinnistu läänepoolsele osale on praeguste plaanide kohaselt kavandatud rajada BMX ja tõukeratta rada, elamusspordikeskus (või muu spordipargi funktsioone toetav teenindushoone), ca 50-kohaline parkla ja pargiala koos kelgumägedega, ning Ojamaa kinnistule pargiala koos jalgratta seiklusradade ja laste trikirajaga. Mõlemat kinnistut ühendav pargiala toimib Viimsi valla rohevõrgustikku toetava rohekoridorina, sh toimib ka loomade liikumisteenena. Sellest tulenevalt pole uude spordiparki teatud alasad sulgevaid piirdeid ette nähtud, v.a turvalisuse kaalutlustel võib piirdeid rajada mingites osades vajadusel nii, et kogu spordipargiala jääb siiski avatuks.

Oja I ja Oja II maaüksuste detailplaneeringu kohaselt on Kibuvitsa tee 1 kinnistule (varem Oja I maaüksus) ette nähtud ühiskondlike hoonete maa sihtotstarve ning ehitusõigus kuni kahele 2-korruselisele hoonele (sh lasteaed) ehitusaluse pinnaga kuni 2325 m² ja täisehitusprotsendiga kuni 15. Ehitisregistri andmetel asub Kibuvitsa tee 1 kinnistul üks hoone – 2-korruseline 2725 m² ehitisealuse pinnaga piirkonnakeskus-lasteaed.

G. H. Schüdlöffeli tee 4 kinnistule (varem Oja II maaüksus) on detailplaneeringu kohaselt ette nähtud sihtotstarbed vastavalt ühiskondlike hoonete maa 38%, väikeelamute maa 44% ja tehnorajatiste maa 18% ning ehitusõigus kuni viiele 2-korruselisele hoonele (sh algkool ja õpetajate elamud) täisehitusprotsendiga kokku kuni 10. Ehitisregistri andmetel asub G. H. Schüdlöffeli tee 4 kinnistul neli hoonet – 2-korruseline 6053,4 m² ehitisealuse pinnaga Randvere põhikool, 1-korruseline 83,3 m² ehitisealuse pinnaga katlamaja, 1-korruseline 64,7 m² ehitisealuse pinnaga abihoone ning 1-korruseline 184,2 m² ehitisealuse pinnaga ajutine konteinerkoolihoone.

Oja I ja Oja II maaüksuste detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 22 aastat tagasi. Kohaliku omavalitsuse üksusel puudub huvi detailplaneeringu kehtima jäämise ja selle kehtestatud kujul elluviimise osas.

Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist on mõistlik viia läbi maakorraldustoimingud selliselt, et nii Randvere Kool, uus spordipark kui ka praegusel Ojamaa kinnistul paiknev liikluspind oleksid erinevatel katastriüksustel. Selleks tuleb järgida maakorraldusseadust. Edasisel projekteerimisel ja ehitamisel tuleb järgida planeerimisseadust ning aluseks võtta ehitusseadustik, kõikide toimingute aluseks on alati ka kehtiv üldplaneering ja üldplaneeringu teemaplaneeringud.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates on praegusel juhul, arvestades kohaliku omavalitsuse üksuse huvisid, põhjendatud tunnistada Oja I ja Oja II maaüksuste detailplaneeringu kehtetuks, riivamata sealjuures kolmandate isikute huvisid ja üldist avalikku huvi.

III. Haldusakti eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine

PlanS § 140 lõike 3 alusel esitati 13.10.2023 otsuse „Viimsi Vallavolikogu 13.03.2001 otsusega nr 55 „Detailplaneeringu kehtestamine: Oja I ja Oja II maaüksused“ kehtestatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine“ eelnõu PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Kooskõlastajana kaasatud Terviseamet saatis Viimsi Vallavalitsusele 26.10.2023 kirja (reg-nr 10-10/4694-1), et Terviseamet on tutvunud esitatud Oja I ja Oja II maaüksuste detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõuga, kuid esitatud materjalidest ei selgu, milliseid tervisekaitseõuete rakendamisi on nimetatud detailplaneeringus käsitletud. Sellest tulenevalt ei pea Terviseamet võimalikuks osaleda detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise protsessis.

Kooskõlastajana kaasatud Keskkonnaamet saatis Viimsi Vallavalitsusele 08.11.2023 kirja (reg-nr 10-10/4695-1), et Keskkonnaamet on tutvunud esitatud otsuse eelnõu ja selles toodud kaalutlustega ning märgib, et ei oma Oja I ja Oja II maaüksuste detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kohta vastuväiteid.

Siiski juhib Keskkonnaamet tähelepanu asjaolule, et G. H. Schüdlöffeli tee 4 ja Ojamaa kinnistutele jääb Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) kohaselt III kategooria kaitsealuse liigi rukkirääk (*Crex crex*) elupaik. Rukkiräägu elupaik on registreeritud 04.07.2021 Viimsi valla poolt tellitud inventuuri raames. Antud elupaigas kehtib isendikaitse, mis tähendab, et looduskaitseseaduse § 55 lõike 6 kohaselt on keelatud kaitsealuse liigi pesitsusaegne häiring. Sellest lähtuvalt on edaspidi vajalik töödele seada pesitsusaegne ajaline piirang (15.05–30.08). Kavandatavate tegevuste tulemusel liigile sobiv elupaik G. H. Schüdlöffeli tee 4 kinnistul kaob. Arvestades, et avamaastiku ala piirkonnas aheneb, siis on suur tõenäosus, et liik jätab antud elupaiga maha. Tulenevalt võimalikest mõjudest kaitsealusele liigile tuleb edaspidi ehitusloa taotluse menetluse raames kaaluda keskkonnamõju hindamise (edaspidi *KMH*) algatamise vajalikkust ja anda *KMH* eelhinnang (ehitusseadustiku § 42 lõige 2, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõige 2 punkt 22, § 6 lõige 4, § 7 punkt 1, § 11 lõige 2 ja Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ (edaspidi *määrus nr 224*) § 15 punkt 8). Määruse nr 224 § 15 punkt 8 sätestab, et *KMH* eelhinnang tuleb anda sellise tegevuse korral, mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik, kuid mis võib üksi või koostöös muu tegevusega eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala või kaitstavat loodusobjekti.

Kooskõlastajana kaasatud Transpordiamet saatis Viimsi Vallavalitsusele 10.11.2023 kirja (reg-nr 10-10/4696-1), et Transpordiamet kooskõlastab Oja I ja Oja II maaüksuste detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu. Ühtlasi märgib Transpordiamet, et osa planeeringualast (Oja I maaüksuse osas) asub riigitee nr 11250 Viimsi-Randvere km 16,184–16,422 kaitsevööndis.

Neljas kooskõlastajana kaasatud asutus (Päästeamet) ei andnud ettenähtud aja jooksul tagasisidet.

Arvamuse andjana kaasatud Kikerpuu tee 35 kinnistu omanik saatis Viimsi Vallavalitsusele 08.11.2023 arvamuse (reg-nr 10-10/4697-4), et kui alale ehitatakse mängupark või terviserada, siis ta palub privaatsuse ja mürakaitse tagamiseks luua sinna roheluse ala. Omanik täpsustas veel telefoni teel, et tal pole vastuväiteid, kui kinnistuga piirnevale alale jääb pargiala.

Arvamuse andjana kaasatud Silva põik 4 kinnistu kaasomanik saatis Viimsi Vallavalitsusele 10.11.2023 arvamuse (reg-nr 10-10/4697-5), millega antud kaasomaniku sõnul ühinevad ka Silva põik 2 ja Silva põik 6 kinnistute omanikud.

Nimetatud arvamuse esitanud omanikel ei ole põhimõttelist vastuseisu, kui Oja I ja Oja II maaüksuste detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eesmärk on G. H. Schüdlöffeli tee 4 ja Ojamaa kinnistutele rajada rekreatsiooniala. Küll aga teeb neile muret see, et uus rekreatsiooniala võib olulisel määral mõjutada G. H. Schüdlöffeli tee liikluskoormust ja liiklusohutust, keskkonnale lasuvat koormust ning planeeringuala naabruses olevate kruntide seisukorda. Neile teeb muret asjaolu, et ca 10 a tagasi, kui koolimaja tarbeks süvendati G. H. Schüdlöffeli tee ja nende kinnistute vahel paiknevat kuivenduskraavi, paigaldati maa-alune drenaažitoru ainult osaliselt – Randvere teelt kuni Silva tee 34 kinnistuni (k.a), sealt edasi aga on kuivenduskraav avatud ja sügav. Põhiprobleemiks on kevadel kuivenduskraavis lumesulamisveest tekkiv erosioon, mis oma kiire vooluga eemaldab palju kraavipinnast ning see omakorda põhjustab kraaviäärsete kinnistute pinnase ja piirdeaedade vajumise kraavi poole – nii on juhtunud ka Silva põik 4 kinnistu ja selle naaberkinnistute kraaviäärse pinnase ja piirdeaedadega.

Arvamuse esitanud Silva põik 4 kinnistu kaasomanik ning arvamusega ühinenud Silva põik 2 ja Silva põik 6 kinnistute omanikud teevad ettepaneku paigaldada kuivenduskraavi põhja drenaažitoru kraavi selles ulatuses, mis piirneb elamumaa kinnistutega, ning ühendada kinnistute drenaažid antud äravoolutoruga. Lisaks teha tagasitäide maapinnani, mis välistab tulevikus pinnase ärauhutuse. See lahendus tagab tulevikus antud teelõigul liiklusohutuse ja kaotaks ära kuivenduskraavi hoolduskohustuse.

Kuivõrd esitatud ettepanek ei käsitle ega mõjuta detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist, vastas kohaliku omavalitsuse üksus Silva põik 4 kinnistu kaasomanikule personaalselt.

Arvamuse andjana kaasatud Silva põik 14 ja Tagaia kinnistute omanik saatis Viimsi Vallavalitsusele 11.11.2023 kirja (reg-nr 10-10/4697-6), et tal pole midagi selle vastu, et ajale jalgu jäänud Oja I ja Oja II maaüksuste detailplaneering tühistada.

Teised arvamuse andmise eesmärgil kaasatud isikud ja asutused ei andnud ettenähtud aja jooksul tagasisidet.

PlanS § 140 lõikes 4 sätestatakse, et kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse otsuse eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti.

Eespool toodust tulenevalt leiab Viimsi Vallavolikogu, et Oja I ja Oja II maaüksuste detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei too planeeringuala naabruses asuvatele puudutatud isikutele kaasa olulisi negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. Samuti puudub avalik huvi, mis välistaks detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva kolmandate isikute õigusi ega huviseid.

Lähtudes eespool toodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 ja lõike 6 ning haldusmenetluse seaduse § 64 lõiked 2 ja 3, § 68 lõike 2 ja § 70 lõike 1

Viimsi Vallavolikogu

OTSUSTAB:

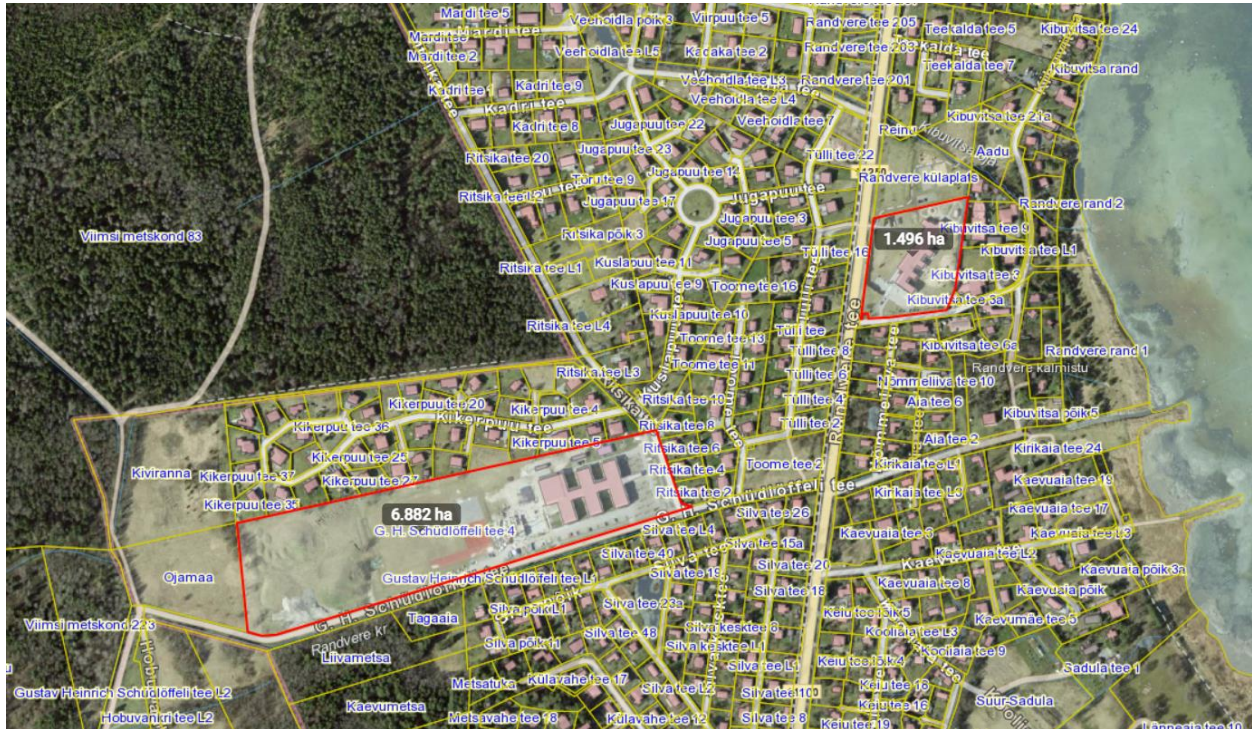
1. Tunnistada kehtetuks Viimsi Vallavolikogu 10.06.1997 otsusega nr 160 „Detailplaneeringu kehtestamine: Oja I ja Oja II maaüksused“ kehtestatud detailplaneering.
2. Otsus jõustub selle teatavakstegemisest.
3. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest arvates.

(allkirjastatud digitaalselt)

Atso Matsalu

vallavolikogu esimees

**Randvere küla, Oja I ja Oja II maaüksuste
detailplaneeringu planeeringuala**



Oja I ja Oja II maaüksuste detailplaneeringu planeeringuala asukohaskeem. Vasakpoolne ja suurem punase joonega tähistatud ala on G. H. Schüdlöffeli tee 4 kinnistu ning parempoolne ja väiksem on Kibuvitsa tee 1 kinnistu.

