

OTSUS

Viimsi

10. detsember 2024 nr 79

Viimsi Vallavolikogu 13.02.2001 otsuse nr 34
„Detailplaneeringu kehtestamine: Tervisekeskuse
maa-ala“ kehtetuks tunnistamine

I. Asjaolud

Viimsi Vallavolikogu 13.02.2001 otsusega nr 34 kehtestati Rohuneeme küla, Tervisekeskuse maa-ala detailplaneering (edaspidi ka *detailplaneering*, vt otsuse lisas 1 – detailplaneeringu planeeringuala asukohaskeem ja otsuse lisas 2 – detailplaneeringu põhijoonise vähendatud väljavõte), millega kavandati endisele nõukogude raketibaasi territooriumile üldkasutatavate hoonete maa-alal ettenähtud olemasoleva hoone rekonstrueerimine tervisekeskuse peahooneks ning konverentsikeskuse hoone, spordivahendite hoiuruumid, tennise-, korvpalli- ja võrkpalliväljak. Lisaks kavandati kempinguhood, bassein, kölakoda, lõkkeplats ja sõiduautode parkla. Puhkeotstarbelisele maa-alale kavandati looduslikud liikumisrajad, nendest lähemad koos perspektiivse valgustusega. Territooriumi keskosasse planeeriti looduslik mängude väljak ja perspektiivselt veel teisi tervisespordi rajatisi. Planeeritava ala suurus oli u 160 ha.

Detailplaneering käsitleb endise nõukogude raketibaasi territooriumi, mis hõlmab järgnevaid tänaseid katastriüksusi:

1. Kalmistu mets 1 (katastritunnus 89001:003:0426, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 110 250 m²);
2. Kalmistu mets 2 (katastritunnus 89001:003:0427, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 102 137 m²);
3. Kalmistu mets 3 (katastritunnus 89001:003:0953, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 161 557 m²);
4. Kalmistu mets 4 (katastritunnus 89001:003:0429, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 353 638 m²);
5. Kalmistu mets 5 (katastritunnus 89001:003:1007, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 156 093 m²);
6. Kalmistu mets 6 (katastritunnus 89001:003:0955, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 171 029 m²);
7. Kalmistu mets 7 (katastritunnus 89001:003:0957, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 102 217 m²);
8. Kuusikulaane (katastritunnus 89001:003:0951, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 50 399 m²);

9. Väike-Männimetsa (katastritunnus 89001:003:1009, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 16 060 m²);
10. Päevamärgi (katastritunnus 89001:001:1121, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 2000 m²);
11. Merimetsa (katastritunnus 89001:003:0434, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 112 589 m²);
12. Viimsi metskond 287 (katastritunnus 89001:003:1011, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 70 709 m²);
13. Kuusikumetsa (katastritunnus 89001:003:0952, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 55 532 m²);
14. Viimsi metskond 126 (katastritunnus 89001:003:0954, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 6627 m²);
15. Viimsi metskond 127 (katastritunnus 89001:003:1008, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 3373 m²);
16. Viimsi metskond 285 (katastritunnus 89001:003:0958, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 86 476 m²);
17. Viimsi metskond 286 (katastritunnus 89001:003:0956, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 2521 m²).
18. Lasteaia (katastritunnus 89001:003:0437, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 34 644 m²), kuigi detailplaneeringu kohaselt lahendatakse antud katastriüksuse planeerimine eraldi detailplaneeringu menetluses (perspektiivne lasteaed);
19. Osaliselt Rukkilille tee 14 (katastritunnus 89001:003:0634, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 6719 m², millest planeeringualale jääb u 4914 m²);
20. Osaliselt Rukkilille tee (katastritunnus 89001:001:0295, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 5707 m², millest planeeringualale jääb u 130 m²).

Katastriüksused nimetatud punktides 1–10, 18 ja 20 kuuluvad Viimsi vallale. Katastriüksused nimetatud punktides 11–17 kuuluvad Eesti Vabariigile, riigivara valitsejaks on määratud Kliimaministeerium ja volitatud asutuseks Riigimetsa Majandamise Keskus. Katastriüksus nimetatud punktis 19 on eraomandis.

Katastriüksustele nimetatud punktides 1–9 (kuuluvad kinnistu nr 4189702 koosseisu) on 23.11.2005 Tallinna notar Evelyn Roots „Hoonestusõiguse seadmise leping, ostueesõiguse seadmise leping ja asjaõiguslepingud“ (edaspidi *lepingu*) alusel kinnistusraamatusse 01.12.2005 sisse kantud kinnistamisavaldus, s.o hoonestusõigus tähtajaga 72 aastat AS R.K. SPORT (endise nimega AS Viimsi Golf, ka *hoonestaja*) (registrikood 11191747) kasuks (vt otsuse lisas 3 – hoonestusala skeem). Hoonestusõigus on tasuga kaks protsenti (2%) maa maksustamishinnast aastas hiljemalt iga aasta esimeseks jaanuariks (01.01) ja esimeseks juuliks (01.07) järgneva poolaasta eest ette, kusjuures esimene hoonestusõiguse tasu maksmise tähtaeg on esimesel jaanuaril kahe tuhande kuuendal aastal (01.01.2006) ning arvates golfiväljakule kasutusloa väljastamisest kohustub Hoonestaja I hoonestusõiguse eest tasuma Hoonestusõiguse seadjale tasu neli protsenti (4%) maa maksustamishinnast aastas, kuid mitte vähem kui üks sada kakskümmend viis tuhat (125 000) krooni ja mitte rohkem kui kakssada tuhat (200 000) krooni hiljemalt iga aasta esimeseks jaanuariks (01.01) ja esimeseks juuliks (01.07) järgneva poolaasta

eest ette. Hoonestusõiguse seadja ja Hoonestaja soovivad nimetatud hoonestusõiguse sisu täpsemalt tõendada nende vahel 23.11.2005 sõlmitud hoonestusõiguse seadmise lepinguga. Hoonestusõigus on seatud 1.12.2005. Hoonestusõiguse kohta on avatud registriosa number 10446702.

Lepinguga võttis AS R.K. SPORT kohustuse, arvestades detailplaneeringu tingimusi: 1) rajada kolme (3) aasta jooksul hoonestusõiguse alale vähemalt kaks ja pool (2,5) kilomeetrit valgustatud suusaradasid, vähemalt kümme (10) kilomeetrit loodusliikumise (jooksu-, kepikõnni-, suusa-, matka- ja jalgrattaradasid) radasid, tagama nende aastaringse hoolduse koostöös Hoonestusõiguse seadjaga ning võimaldama mistahes isikutele kõikide käesolevas punktis toodud rajatiste tasuta kasutamise (lepingu p 2.2.1.1.1.); 2) rajama hoonestusõiguse alale täismõõtmetes golfiväljaku (kaheksateist/18/ rada) koos klubihoonega ning teenindamiseks vajalikud ehitised ja rajatised (edaspidi ühiselt nimetatud golfiväljak) vastavalt lepingu esemeks oleva kinnistu suhtes kehtestatavale detailplaneeringule hiljemalt kolme (3) aasta jooksul ehitusloa väljastamisest. Hoonestusõiguse seadja ja Hoonestaja loevad Hoonestaja poolt ehitamiskohustuse kohaselt täidetuks, kui lepingu punktis kaks kaks üks üks üks (2.2.1.1.1.) ja lepingu punktis kaks kaks üks üks kaks (2.2.1.1.2.) nimetatud rajatised ja golfiväljak on valminud ja viimasele on väljastatud kohaliku omavalitsuse poolt kasutusluba. Hoonestaja on kohustatud esitama kinnistu omanikule kasutusloa seitsme (7) päeva jooksul arvates kasutusloa väljastamisest (lepingu p 2.2.1.1.2.); 3) rajatiste ning golfiväljaku rajamisel ja püstitamisel arvestama keskkonnamõtjude hinnangut (lepingu p 2.2.1.1.3.); 4) projekteerima ja rajama kinnistuvälised tehnovõrgud, mis on vajalikud hoonestusõiguse ala varustamiseks vee- ja kanalisatsioonitrassidega, korraldama side- ja elektrienergiaga varustamiseks vajalike tööde teostamise vastavate ametkondade ja ettevõtete kaudu.

Nimetatud kohustusi AS R.K. SPORT ei asunud täitma, st et kuigi lepingul on tunnuseid, mida võib käsitleda kui detailplaneeringu elluviimise lepingut, kus on kokku lepitud ajaline tegevuskava ning mõlema poole õigused ja kohustused, siis ei ole tänaseni, s.o enam kui 23 aastat hiljem asunud detailplaneeringut ellu viima.

Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 92 lõikele 1 on kohaliku omavalitsuse volikogul iga viie aasta tagant üldplaneeringu ülevaatamise kohustus. Sama paragrahvi lõike 2 punkti 5 kohaselt vaadatakse üle ka kehtivad detailplaneeringud, et tagada nende vastavus üldplaneeringule, ning vajaduse korral algatatakse nende muutmise või kehtetuks tunnistamise menetlus. Vastavalt ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 5 lõikele 1² algas kohaliku omavalitsuse volikogu üldplaneeringu ülevaatamise kohustuse tähtaja kulgemine 01.07.2018, mis tähendab, et üldplaneeringu praeguse ülevaatamise kohustuse tähtaeg – 01.07.2023 – on tänaseks möödunud, kuid sellest hoolimata on oluline jätkata detailplaneeringute ja üldplaneeringute ülevaatamise protsessiga.

Detailplaneeringute ülevaatamise käigus on leitud, et Tervisekeskuse maa-ala detailplaneeringut ei ole praeguseks hetkeks terviklikult asunud ellu viima. Viimsi vald rajas enne hoonestusõiguse seadmist detailplaneeringu kehtestamise järgselt osaliselt küll terviseradasid, kuid hooneid rajatud või rekonstrueeritud ei ole. Lisaks ei ole hoonestaja täitnud eespool viidatud lepingust tulenevaid kohustusi ning on asunud kõrvale hoidma ka hoonestusõiguse tasu maksmisest, mistõttu on pidanud Viimsi vald pöörduma oma õiguste kaitseks ka kohtu poole.

13.05.2024 (täiendatud 31.05.2024) esitas Viimsi vald Harju Maakohtule hagi AS R.K. Sport vastu, milles palub: 1) välja mõista kostjalt hageja kasuks põhivõlgnevus 48 339,84 eurot ja viivised; 2) kohustada kostjat andma nõusolek hagejale kuuluvale kinnistule registriosa numbriga

4189702 seatud hoonestusõiguse kinnisasja omaniku (hageja) nimele kandmiseks ja kostja tahteavalduse asendamiseks kinnistusraamatu kande muutmiseks.

Oluline on siinkohal märkida ka seda, et detailplaneering kehtestati 2001. aastal, s.o 4,5 aastat enne eelmainitud hoonestusõiguse seadmist ning kõnealuse planeeringu eesmärk ei olnud golfiväljaku ja seda teenindavate hoonete rajamine. Ühtlasi on oluline välja tuua, et 2007. aastaks lammutati hooned, mida planeering nägi ette rekonstrueerida.

Tervisekeskuse maa-ala detailplaneering vaadati üle ka Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 11.09.2024 koosolekul. Planeerimiskomisjon on seisukohal, et detailplaneering tuleb lugeda perspektiivituks ja algatada selle kehtetuks tunnistamise menetlus.

II. Kehtetuks tunnistamise õiguslikud alused ja põhjendused

Detailplaneering koostatakse 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 detailplaneeringu elluviimisest kehtestatud kujul loobuda planeeringu koostamise korraldaja ehk kohaliku omavalitsuse üksus, kes on ka planeeritava kinnistu omanik.

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

Tervisekeskuse maa-ala detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 23 aastat tagasi. Kohaliku omavalitsuse üksusel puudub huvi detailplaneeringu kehtima jäämise ja selle kehtestatud kujul elluviimise osas.

Detailplaneeringut ei ole võimalik ellu viia, sest hooneid, mida detailplaneering nägi ette rekonstrueerida, tänaseks päevaks enam ei eksisteeri (need on lammutatud Viimsi valla poolt ohutuse tagamise kaalutlustel). Planeeringuala on viimaste aastakümnete jooksul kasutatud rekreatsioonialana, kus on võimalik käia jalutamas, rattaga sõitmas, suusatamas jne. Moodustatud on Rohuneeme maastikukaitseala, mille eesmärk on kaitsta rannamadalikul terviklikult säilinud väärtuslikku loodusmaastikku säilitamiseks bioloogilist mitmekesisust ja ökosüsteeme. Kohaliku omavalitsuse üksuse huvi on säilitada olemasolev olukord, kus tihedalt asustatud Püünsi küla ja Kelvingi küla vaheline metsane ala ei ole hoonestatud. Detailplaneeringu elluviimisega, sh hoonete ja spordiväljakute rajamisega poleks loodusmaastiku säilimine nii ehitamisest kui ka kasutuskooormuse kasvust tulenevate negatiivsete mõjude tõttu võimalik.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates on praegusel juhul, arvestades kohaliku omavalitsuse üksuse huvisid, põhjendatud tunnistada Tervisekeskuse maa-ala detailplaneering kehtetuks, riivamata sealjuures kolmandate isikute huvisid ja üldist avalikku huvi.

III. Haldusakti eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine

PlanS § 140 lõike 3 alusel esitati 10.10.2024 otsuse eelnõu „Viimsi Vallavolikogu 13.02.2001 otsusega nr 34 „Detailplaneeringu kehtestamine: Tervisekeskuse maa-ala“ kehtestatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine“ PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Kooskõlastajana kaasatud Terviseamet saatis Viimsi Vallavalitsusele 22.10.2024 kirja (reg-nr 10-10/4555-1), et Terviseamet on tutvunud esitatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõuga, kuid esitatud materjalidest ei selgu, milliseid tervisekaitsemeetmeid rakendamisi on nimetatud detailplaneeringus käsitletud. Sellest tulenevalt ei ole Terviseametil vastuväiteid detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel.

Kooskõlastajana kaasatud Keskkonnaamet saatis Viimsi Vallavalitsusele 08.11.2024 kirja (reg-nr 10-10/4556-1), et kuivõrd Tervisekeskuse maa-ala detailplaneeringu alale jääb Rohuneeme maastikukaitseala ei kuulu Keskkonnaameti haldavate loodusobjektide hulka, vaid Viimsi valla kaitstavate loodusobjektide hulka, saab Keskkonnaamet anda õiguslikel alustel üksnes arvamuse lähtuvalt looduskaitseseaduse 8. peatükist.

Keskkonnaamet kirjutas, et Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmetel on detailplaneeringu alale jääval territooriumil inventeeritud järgmiste III kaitsekategooria kaitsealuste liikide elupaigad: õõnetuvi (*Columba oenas*), väike-kärbsenäpp (*Ficedula parva*), värbkakk (*Glaucidium passerinum*), hiireviu (*Buteo buteo*), laanepüü (*Tetrastes bonasia*). III kaitsekategooria kaitsealuste liikide elupaigad on nähtavad Maa-ameti kaardirakenduses. Lisaks jääb alale I kaitsekategooria kaitsealuse liigi limatünnik (*Sarcosoma globosum*) elupaik. Looduskaitseseaduse § 55 lõike 6 kohaselt on kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal keelatud. Samuti on looduskaitseseaduse § 55 lõike 7 kohaselt keelatud I ja II kaitsekategooria taimede ja seente kahjustamine, sealhulgas korjamine ja hävitamine.

Sellest lähtuvalt on Keskkonnaamet seisukohal, et antud juhul ei avalda detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine kaitsealuste liikide suhtes mõju. Pigem on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine kaitsealuste liikide esinemise aspektist positiivne, kuna säilivad nende elupaigad täies ulatuses.

Kooskõlastajana kaasatud Päästeamet ei andnud ettenähtud aja jooksul tagasisidet.

Arvamuse andjana kaasatud Kala kinnistu (katastritunnus 89001:003:0493) kaasomanik esitas Viimsi Vallavalitsusele 12.10.2024 arvamuse (reg-nr 10-10/4557-2), et ta tutvus esitatud Viimsi Vallavolikogu otsuse eelnõuga ja on sellega rahul.

Arvamuse andjana kaasatud AS-i R.K. SPORT nimel saatis Viimsi Vallavalitsusele 09.11.2024 seisukoha (reg-nr 10-10/4557-3) tema lepinguline esindaja (edaspidi *esindaja*), et nad paluvad jätta Viimsi Vallavolikogu 13.02.2001 otsusega nr 34 kehtestatud Rohuneeme küla, Tervisekeskuse maa-ala detailplaneering kehtetuks tunnistamata.

Esindaja märgib oma seisukoha p-s 1.1. „Detailplaneering näeb ette tervisekeskuse peahoone ja konverentsikeskuse hoone, spordivahendite hoiuruumid, tennise-, korvpalli- ja võrkpalliväljaku, kämpinguhooned, basseini, kõlakojad, lõkkeplatsi ja sõiduautode parkla, looduslikud liikumisrajad, loodusliku mängude väljaku. Kuna Detailplaneeringu järgne planeeringuala hõlmab ka hoonestusõigusega koormatud katastriüksusi, siis võimaldab Detailplaneering R.K. Sport AS tegeleda ettevõtlusega Detailplaneeringus näidatud ulatuses.“ See seisukoht on ebatäpne, kuna detailplaneering nägi sõnaselgelt ette, et „kavandati endisele nõukogude raketibaasi territooriumile üldkasutatavate hoonete maa-alal ettenähtud olemasoleva hoone rekonstrueerimine tervisekeskuse peahooneks ning konverentsikeskuse hoone, spordivahendite hoiuruumid, tennise-, korvpalli- ja võrkpalliväljak. Lisaks kavandati kämpinguhooned, basseini, kõlakoda, lõkkeplats ja sõiduautode parkla. Puhkeotstarbelisele maa-alale kavandati looduslikud liikumisrajad, nendest lähemad koos perspektiivse valgustusega. Territooriumi keskosasse planeeriti looduslik mängude väljak ja perspektiivselt veel teisi tervisespordi rajatisi.“

Kohaliku omavalitsuse üksus on seisukohal, et detailplaneeringu eesmärki tuleb tõlgendada täpselt selliselt nagu on kirjas detailplaneeringus, mitte püüda ümber sõnastada detailplaneeringu eesmärki ning luua fooni nagu oleks kavandatud kuidagi uusi hooned. Kavandati olemasoleva hoone rekonstrueerimine tervisekeskuse peahooneks ning konverentsikeskuse hoone, mitte golfikeskus nagu on AS R.K. Sport sooviks.

Esindaja märgib oma seisukoha p-des 1.2 ja 1.3, et „Detailplaneeringul on R.K. Sport AS-i jaoks majanduslik väärtus ja selle kehtetuks tunnistamine kahjustab oluliselt R.K. Sport AS-i omandipõhiõigust.“ Siinkohal selgitab kohaliku omavalitsuse üksus, et detailplaneeringul ei ole iseseisvat majanduslikku väärtust nagu püüab esindaja väita. Majanduslik väärtus saab tekkida vaid detailplaneeringu elluviimisest, st ehituslubade taotlemise, väljastamise, faktilise ehitamise ja kasutuslubade taotlemise ja väljastamise järgselt tekkivast majandustegevusest. Esindaja ei ole selgitanud, milles täpselt seisneb AS R.K. Sport omandiõiguse kahjustumine seoses detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega. Detailplaneering tunnistatakse kehtetuks mh, sest ta on moraalselt ja aineliselt vananenud, st et detailplaneering kehtestati rohkem kui 23 aastat tagasi ja Viimsi vallal puudub huvi detailplaneeringu kehtima jäämise ja elluviimise vastu.

Nimetatud asjaolu ei tähendaks, et tulevikus ei ole võimalik alale spordirajatisi kavandada mõne uue menetluse käigus nagu on esindaja ka ise oma seisukoha p-s 1.3. välja toonud, st et „Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22 kehtestatud Viimsi valla mandriosa Üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ (edaspidi Teemaplaneering), mille kohaselt hoonestusõigusega koormatud katastriüksused asuvad rohevõrgustiku tuumalal nr 1, kus ehitamine on keelatud, v.a. kaitseala või puhkeala teenindavad rajatised ja kuni 20 m² suuruseid looduskeskkonda sobituvaid hooned ning liikumisrajad, sh muud spordi ja vabaaja veetmisega seotud rajad.“ Kohaliku omavalitsuse üksus on seisukohal, et AS-il R.K. SPORT on võimalik ka tulevikus oma omandiõigust teostada, juhul kui see omandiõigus kohtumenetluse järgselt jääb kehtima, tingimustel, mis täna kehtiv planeerimisõigus ette näeb. Samas on oluline selgitada, et kohustusi, mis AS R.K. SPORT on endale võtnud, ei asunud ta täitma, st et kuigi lepingul on tunnuseid, mida võib käsitleda kui detailplaneeringu elluviimise lepingut, kus on kokku lepitud ajaline tegevuskava ning mõlema poole õigused ja kohustused, siis ei ole tänaseni, s.o enam kui 23 aastat hiljem asunud detailplaneeringut ellu viima. AS-il R.K. SPORT ei saa olla õigustatud ootust, et ta saab detailplaneeringu alusel, mis on moraalselt ja aineliselt vananenud ning milles sätestatu ei vasta kuidagi tänapäevasele planeerimisele, ellu viia midagi ning AS R.K. SPORT ei ole ka detailplaneeringut 23 aasta jooksul kuidagigi ellu viinud. Pole usutav ning AS R.K. SPORT ka ei ole kuidagi tõendanud, näiteks ehitusloa taotlemise läbi, oma soovi detailplaneeringut reaalselt ellu viia.

Kohaliku omavalitsuse üksuse seisukoht on, et AS-il R.K. SPORT ei saa olla õigustatud ootust, et 24 aastat pärast detailplaneeringu kehtestamist säilib tal ülekaalukas usaldus detailplaneeringu kehtima jäämise osas, mida AS R.K. SPORT pole asunud ellu viima. Ning seda ka juhul, kui ümbruskond on muutunud võrreldes detailplaneeringu kehtestamise ajaga. Seega pole detailplaneering enam kohaliku omavalitsuse üksuse jaoks aja- ega asjakohane.

Oluline on siiski rõhutada siinkohal, et ka täna ei ole võimalik sisuliselt detailplaneeringut ellu viia, kuna hooneid, mida detailplaneering nägi ette rekonstrueerida, tänaseks päevaks enam ei eksisteeri (need on lammutatud). Rekonstrueerimine ja uute hoonete ehitamine on täiesti erinevad tegevused ja mõisted, nii et meelevaldselt ei saa teha järeldust, et kui hooneid ei eksisteeri, siis võib varasemate hoonete asemele ehitada täiesti uued hooned ning öelda, et tegemist on rekonstrueerimisega. Ehitamise mõiste on selgitatud ehitusseadustiku § 4 lg-s 1. Sama paragrahvi lõikes 4 on selgitatud, et ehitise lammutamine on ehitamine, mille käigus ehitise eemaldatakse või likvideeritakse osaliselt või täielikult. Kui lammutamise eesmärk on ehitada lammutatud ehitise asukohale sellega olemuslikult sarnane ehitise, võib seda käsitleda ehitise ümberehitamisena ehk taastamisena. Kui lammutamise eesmärk on ehitada lammutatud ehitise asukohale olemuslikult uus ehitise, on tegemist ühe ehitise lammutamise ja teise ehitise ehitamisega, see tähendab püstitamise või rajamisega. Ehitise on olemuslikult sarnane, kui selle kasutusotstarve, arhitektuuriline lahendus ja maht ei muutu. Seega ei saa käsitleda kuidagi detailplaneeringut selliselt, et sealsete lammutatud hoonete asemele uute püstitamine oleks rekonstrueerimine. Seega ei ole võimalik sisuliselt detailplaneeringut ka ellu viia selliselt, et oleks tagatud ettenähtud terviklahendus. Tänapäevane planeerimisseaduse § 124 lg 2 sätestab aga sõnaselgelt, et detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine.

Esindaja väidab seisukoha p-s 2.2. *„Rohuneeme maastikukaitseala, siis selle loomine nähti ette Teemaplaneeringuga, mis kehtestati Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrusega. Kui Viimsi vald hindas Teemaplaneeringu kehtestamisel, et Detailplaneering on Teemaplaneeringu või selle eesmärkidega vastuolus, siis oleks olnud põhjendatud tunnistada Detailplaneering kehtetuks üheaegselt Teemaplaneeringu kehtestamisega.“* See seisukoht ei ole õige. Planeerimisseadus ei näe ette (ega näinud ka 2009 kehtinud planeerimisseadus), et teemaplaneeringute kehtestamisel tuleks kehtetuks tunnistada varem kehtestatud detailplaneeringuid. Selline esindaja argumentatsioon ei põhine ühelgi kehtinud või kehtival seadusel ning on seega meelevaldne.

Esindaja väidab seisukoha p-s 2.3. *„See tähendab, et Detailplaneering ei näe ette niivõrd hoonestust, vaid avaliku sportimise ja rekreatsioonialad. Kuna Püüsi küla ja Kelvingi külad on tihedalt asustatud, siis on põhjendatud järeldada, et nende külade elanikud on huvitatud Detailplaneeringu elluviimisest selleks, et kasutada planeeringujärgseid avaliku sportimise ja rekreatsioonialasid. Ehk teisisõnu – Detailplaneeringu elluviimine ei ole vastuolus Viimsi valla huviga mitte hoonestada Püüsi küla ja Kelvingi küla vahelist metsast ala.“* Kohaliku omavalitsuse üksus juhib siinkohal tähelepanu, et ka käesolevas eelnõus on selgitatud, et Viimsi vald rajas enne hoonestusõiguse seadmist detailplaneeringu kehtestamise järgselt osaliselt küll terviseradasid, kuid hooneid rajatud või rekonstrueeritud ei ole. Samas ei takista detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine kuidagi kavandada mõned muus menetluses spordirajatis jms, mida teemaplaneering võimaldab.

Esindaja väidab seisukoha p-s 2.4. *„Detailplaneeringut on võimalik ellu viia. Asjaolu, et Detailplaneeringus ette nähtud rekonstrueerimisele kuuluvad hooned on tänaseks lammutatud, ei tähenda seda, et neid hooneid ei saaks Detailplaneeringus lubatud kujul püstitada.“*

Detailplaneeringu elluviimine, sh hoonete rekonstrueerimine ei sõltu sellest, kas planeeringualal olevad hooned on alles, vaid Detailplaneeringu kehtivusest. Kui Detailplaneering on kehtiv, siis on võimalik Detailplaneeringus nimetatud hooned püstitada vastavalt Detailplaneeringu tingimustele. Seetõttu on asjakohatu Viimsi valla väide, et rekonstrueerimisele kuuluvate hoonete puudumise tõttu ei ole võimalik Detailplaneeringut ellu viia.“. Nagu juba selgitatud käesolevas eelnõus on rekonstrueerimine ja uute hoonete püstitamine täiesti erinevad õiguslikud mõisted ja ka faktilise ehitamise mõttes erinevad tegevused. Detailplaneering ei näe ette tingimusi uute hoonete püstitamisele, seega ei saa detailplaneeringu alusel ka uusi hooneid püstitada.

Esindaja väidab seisukoha p-s 2.5. „*asjaolu, et Detailplaneering kehtestati rohkem kui 23 aastat tagasi, ei ole iseseisev põhjendus Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks. Tegemist on PlanS § 140 lg-s 1 nimetatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eeltingimusega, kuid see ei ole Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise sisuline põhjendus. Järelikult ei saa Detailplaneeringut kehtetuks tunnistada (üksnes) põhjendusega, et Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisest on möödunud rohkem kui 5 aastat (antud juhul rohkem kui 23 aastat).“.* Detailplaneeringut ei ole asutud kehtetuks tunnistama üksnes põhjusel, et „*Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisest on möödunud rohkem kui 5 aastat (antud juhul rohkem kui 23 aastat).“.*

Kohaliku omavalitsuse üksus on seisukohal, et isegi kui möönda, et esindaja on teinud kirjavea ning mõelnud siiski, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud rohkem kui 5 aastat, siis tuleb selgitada, et see pole ainus põhjus detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks. Detailplaneeringut ei ole võimalik ellu viia ja see tuleb tunnistada kehtetuks, sest hooneid, mida detailplaneering nägi ette rekonstrueerida, tänaseks päevaks enam ei eksisteeri (need on lammutatud). Planeeringuala on viimaste aastakümnete jooksul kasutatud rekreatsioonialana, kus on võimalik käia jalutamas, rattaga sõitmas, suusatamas jne. Moodustatud on Rohuneeme maastikukaitseala, mille eesmärk on kaitsta rannamadalikul terviklikult säilinud väärtuslikku loodusmaastikku säilitamiseks bioloogilist mitmekesisust ja ökosüsteeme. Kohaliku omavalitsuse üksuse huvi on säilitada olemasolev olukord, kus tihedalt asustatud Püüksi küla ja Kelvingi küla vaheline metsane ala ei ole hoonestatud. Detailplaneeringu elluviimisega, sh hoonete ja spordiväljakute rajamisega poleks loodusmaastiku säilimine nii ehitamisest kui ka kasutuskoormuse kasvust tulenevate negatiivsete mõjude tõttu võimalik.

Kohaliku omavalitsuse üksus märgib, et veebilehe www.planeerimine.ee juhendis „Nõuandeid detailplaneeringu koostamiseks“ toodud selgitusega, et lähiaastate mõistet ei ole õigusaktides otseselt defineeritud, küll aga on Riigikohus lahendis 3-3-1-9-14 (p 22) tõdenud, et detailplaneeringu puhul võib lähiaastate mõiste olla seotud ajavahemikuga, mille möödumisel on kohustus üldplaneeringud üle vaadata (kehtivas PlanS-s on see viis aastat). PlanS kohaselt saab detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist kaaluda juhul, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja seda ei ole asutud ellu viima (PlanS § 140 lõike 1 punkt 1). Seega saab nii PlanS-st kui ka Riigikohtu praktikast järeldada, et lähiaastatena on võimalik mõista viite aastat.

Detailplaneeringu kehtestamisest möödunud 24 aastaga on nii kogukonna kui ka kohaliku omavalitsuse üksuse jaoks detailplaneering kaotanud ka oma asjakohasuse. Muutunud on suhtumine kvaliteetsesse elukeskkonda ja teadlikkus enda ümber toimuvast. Üldsus väärtustab looduskeskkonda praegu teisiti kui 15 aastat tagasi.

Esindaja väidab seisukoha p-s 2.6. „*Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine on kaalutusotsus HMS § 4 lg 1 mõttes. HMS § 4 lg 2 sätestab, et kaalutusõigust tuleb teostada kooskõlas volituse piiride, kaalutusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve.“.* Nõustume esindaja poolt deklareeritud seadusega ning selgitame,

et oleme põhjendanud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise õiguslike aluseid, aga ka sisulisi põhjendusi.

Kohaliku omavalitsuse üksus möönab, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine võib riivata AS-i R.K. SPORT huve vähesel määral, kuid kuna detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima ja suuremahulisi investeeringuid ei ole tehtud, siis on kohaliku omavalitsuse üksus seisukohal, et AS-i R.K. SPORT huvi planeeringu kehtima jäämise osas ei saa olla nii oluline kui kohaliku omavalitsuse üksuse huvi kehtetuks tunnistamise osas. Üldsuse ootus vähendada ehitustegevuse võimalusi rohealadel ja säilitada maa-ala looduslikuna kaalub üles elluviimata detailplaneeringu kehtima jäämise erahuvi.

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 vaikumisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti.

Eespool toodust tulenevalt leiab Viimsi Vallavolikogu, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei too kaasa planeeringuala naabruses asuvatele puudutatud isikutele 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 ülemääraselt.

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 13.02.2001 otsus nr 34 „Detailplaneeringu kehtestamine: Tervisekeskuse maa-ala“.
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

**Tervisekeskuse maa-ala
detailplaneeringu planeeringuala**



Tervisekeskuse maa-ala detailplaneeringu planeeringuala asukohaskeem.

Tervisekeskuse maa-ala hoonestusala skeem



Tervisekeskuse maa-ala hoonestusala skeem.