

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

12. aprill 2011 nr 21

Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt
Metsakasti küla üldplaneeringu kehtestamine

Formaalne õiguspärasus: Planeeringuala asukoht. Pädevus ja menetlus.

Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneering (Üldplaneering) käsitleb Viimsi valla mandriosa haldusterritooriumi osaliselt, hõlmates Äigrumäe ja Laiaküla külad tervikuna ning Metsakasti küla osaliselt. Planeeringuala suurus moodustab valla mandriosa territooriumist ligikaudu 10%. Üldplaneeringu koostamine algatati Äigrumäe külas, Laiaküla külas, Metsakasti külas ja osaliselt Muuga külas 2003. aastal kehtinud külapiiride alusel, kuid Viimsi Vallavolikogu 10.05.2005. a otsusega nr 34 kinnitati Viimsi valla asustusüksuste täpsustatud lahkmejooned ja sellest tulenevalt jäi Muuga küla planeeritavast alast välja – varem Muuga külasse jäänud osa planeeringualast liideti Äigrumäe külaga, mistõttu muutus ka Üldplaneeringu nimetus: „Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneering“. Planeeritav ala oma kujult sarnaneb liivakellale, mille alumine ehk lõunapoolne osa on ümbritsetud kolme naaberomavalitsuse – Tallinna linna, Jõelähtme valla ja Maardu linna haldusüksuste piiridega, jäädes Muuga tee, Pärnamäe tee, Vana-Narva maantee ja Altmetsa tee vahelisele alale, ülemise ehk põhjapoolse osa piirideks on Tallinna linna haldusterritooriumil paiknev Pärnamäe kalmistu läänes, Viimsi-Randvere ja Muuga tee vahel paiknev 2 x 110 kV elektri kõrgepingeliini koridor põhjas ja Muuga tee idas.

„Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse“ (KOKS) § 6 lõike 1 kohaselt on omavalitsusüksuse ülesandeks muuhulgas korraldada vallas ruumilist planeerimist. „Planeerimisseaduse“ (PlanS) § 4 lõikest 2 tulenevalt on planeerimisalase tegevuse korraldamine valla haldusterritooriumil kohaliku omavalitsuse pädevuses, sama lõike punkti 1 alusel peab kohalik omavalitsus tagama maakasutuse ja ehitamise aluseks vajalike planeeringute olemasolu. PlanS § 11 lõike 1 alusel informeeriti avalikkust kavatsetavast Üldplaneeringust, mille kohta avaldati teated 15.08.2003. a ilmunud ajalehtedes Harjumaa ja Eesti Päevaleht. Üldplaneering algatati, juhindudes KOKS § 22 lõike 1 punktist 31, PlanS § 10 lõigetest 4 ja 7 ja „Viimsi valla ehitismääruse“ (Ehitismäärus) § 2 punktist 2, Viimsi Vallavolikogu 9.09.2003. a otsusega nr 97, mille kohta avaldati teave ajalehtedes Viimsi Teataja (25.09.2003), Harjumaa (23.09.2003) ja Eesti Päevaleht (24.09.2003), lisaks valla veebilehel. 9.03.2005. a korraldati Viimsi vallamajas Üldplaneeringu eskiislahendust, lähteseisukohti ja planeeringu elluviimisega kaasneda võivaid mõjusid tutvustav avalik arutelu, teated selle kohta avaldati ajalehtedes Eesti Päevaleht (15.02.2005), Harjumaa (15.02.2005) ja Viimsi Teataja (24.02.2005). Teine analoogne arutelu toimus samas 30.05.2006, millest informeeriti avalikkust ajalehtede Harjumaa (19.05.2006), Eesti Päevaleht (19.05.2006) ja Viimsi Teataja (26.05.2006) kaudu. Lisaks avaldati teave valla veebilehel.

PlanS § 17 lõike 3 punkti 2 alusel palus vallavalitsus 30.03.2007. a kirjaga nr 10-7/1062 Harju maavanemat määrata Üldplaneeringu riigiasutuste või maakonna keskkonnateenistusega kooskõlastamise vajaduse. Harju maavanem 5.06.2007. a kirjaga nr 2.1-13/2109 määras Üldplaneeringu kooskõlastamise vajaduse Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumiga – riigi seisukohtade väljaselgitamiseks Tallinn-Helsingi perspektiivsete raudtee-ehitiste ning



Vana-Narva maanteest Muuga-Miiduranna raudteeni Harju maakonnaplaneeringu I etapiga planeeritud raudteetrassi rajamise vajalikkuse küsimustes ning Üldplaneeringuga planeeritud tehnilise infrastruktuuri lahenduse kohta võimalike täiendavate tingimuste seadmise vajaduse väljaselgitamiseks, Raudteeinspeksiooniga – Üldplaneeringuga planeeritud raudtee trassi asukoha ning Muuga teega võimaliku raudteeviadukti ristumise kohta täiendavate tingimuste seadmise vajaduse väljaselgitamiseks, Maanteeametiga – Muuga teega võimaliku raudteeviadukti ristumise kohta, planeeritud maanteed ja teiste teede ning liikluskorralduse lahenduse põhimõtete kohta täiendavate tingimuste vajaduse seadmise väljaselgitamiseks, Tallinna ja Harjumaa Tervisekaitsetalitusega – inimeste tervisele ohutu elukeskkonna tagamiseks ja kalmistu sanitaarkaitsevööndi vähendamiseks (300 meetrilt 100 meetrini) võimalike abinõude seadmise väljaselgitamiseks, Põhja-Eesti Päästkeskusega – tuleohutuse tagamiseks täiendavate abinõude seadmise vajaduse väljaselgitamiseks, Keskkonnaministeeriumiga – riigi huvide väljaselgitamiseks riigi omandis oleva maa planeerimise osas ja Harjumaa Keskkonnateenistusega – planeeringuga kaasnevatest keskkonnamõjudest teavitamiseks ja täiendavate keskkonna-alaste abinõude seadmise väljaselgitamiseks. Raudteeinspeksioon, Tallinna ja Harjumaa Tervisekaitsetalitus, Põhja-Eesti Päästkeskus ja Harjumaa Keskkonnateenistus kooskõlastasid Üldplaneeringu märkusteta, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (MKM) ning Maanteeamet märkustega, millega Üldplaneeringu koostamisel arvestati. Keskkonnaministeeriumi volitatud esindaja Maa-amet oli eriarvamusel osade riigile kuuluvate maade maakasutuse juhtotstarvete planeerimise suhtes, kuid PlanS § 17 lõike 4 alusel loeti Üldplaneering kooskõlastatuks. Üldplaneeringu koostamisel tehti koostööd ka tehnotrasside valdajate ja maaomanikega.

„Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ (KeHJS) § 33 lõike 1 alusel algatas Viimsi Vallavolikogu 27.06.2006. a otsusega nr 73 Üldplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH), mida menetleti vastavalt KeHJS ettenähtud korrale. KSH aruande koostas OÜ Alkranel. KSH programmi ja aruande avalikel väljapanekutel ja aruteludel esitati mitmeid ettepanekuid, millele vallavalitsus koostöös ekspertidega vastas (vt KSH aruande lisad 2 ja 8), Harjumaa Keskkonnateenistuse 08.09.2008. a kirjaga nr 30-11-4/39049-2 kiideti KSH aruanne heaks. KSH tulemuste alusel täiendati Üldplaneeringu keskkonnatingimuste osa, KSH tulemustega arvestamise kohta on antud selgitus seletuskirja peatükis 6 (vt lk 26-29).

Üldplaneering võeti vastu KOKS § 22 lõike 1 punkti 32, PlanS § 18 lõike 1 ja Ehitismääruse § 2 punkti 5 alusel Viimsi Vallavolikogu 08.04.2008. a otsusega nr 27, mille kohta avaldati teave ajalehes Viimsi Teataja (mai 2008). Perioodil 28.04.2008 – 25.05.2008 viidi läbi Üldplaneeringu avalik väljapanek, mille toimumise aja ja koha kohta avaldati teave ajalehtedes Harju Elu (18.04.2008) ja Eesti Päevaleht (18.04.2008), samuti valla veebilehel. Avalik väljapanek toimus Viimsi vallamajas, kuivõrd Üldplaneeringuga hõlmatud alal puuduvad planeeringute seaduse nõuetele vastava avalikustamise läbiviimiseks mistahes sobivad ühiskondlikud hooned. Arvestades, et planeeritav ala hõlmab väga väikest osa Viimsi valla mandriosa territooriumist (vaid u 10 %), paiknedes ülejäänud vallast n.ö äralõigatuna Tallinna linna ja Maardu linna haldusterritooriumide vahel, peeti otstarbekaks korraldada Üldplaneeringu avalik väljapanek üksnes vallamajas, mis on planeeringualale lähim ja logistiliselt parim võimalik asukoht ning ühtlasi valla keskusena kõigile teada. Viimsi alevikuga on lisaks kokku sulandunud Haabneeme alevik, Pärnamäe küla ja Miiduranna küla. Olgugi, et vormiliselt on Viimsi ja Haabneeme alevikud, Pärnamäe küla ja Miiduranna küla küll iseseisvad asulad, olles samas valla asulatest kõige suuremad, moodustavad need kogumis sisuliselt ühtse tervikliku valla keskuse. Seega on volikogu hinnangul täidetud muuhulgas ka formaalselt PlanS § 19 lõike 2 punkti 1 tingimus. Lisaks asub valla keskus Üldplaneeringu avalikustamise seisukohalt teede ja ühistranspordi suhtes väga soodsas asukohas ning vallamajas on kõige operatiivsem leida kõikvõimalikke Üldplaneeringuga seotud materjale ja anda soovijatele vajadusel selgitusi. Lisaks seaduse formaalsele



järgimisele kasutati ka mõistlikke alternatiive, tehes kõik endast oleneva, et puudutatud isikud ja maaomanikud, kelle elukoht pole Viimsi vallas, tõhusalt ja neid võimalikult vähe koormaval viisil planeerimismenetlusse kaasata – planeeritava raudtee reservmaa alasse ning selle mõjutsooni jäävate maade omanikke teavitati avalikust väljapanekust täiendavalt tähtkirjadega (tähtkirjad saadeti 107 adressaadile, millest 65 asusid väljapool Viimsi valda). Samuti oli Üldplaneering tutvumiseks välja pandud valla veebilehel.

Üldplaneeringu kohta esitati avalikul väljapanekul 39 isiku nimel 24 kirjalikku ettepanekut ja vastuväidet. Kõikidele avalikul väljapanekul kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid esitanud isikutele vastati tähtkirjadega, misjärel korraldati planeeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu. Sellest informeeriti avalikkust vastavalt Ehitusmääruse § 4 lõike 3 punktile 10 ajalehtede Harju Elu (11.07.2008 ja 25.07.2008) ja Eesti Päevaleht (09.07.2008 ja 30.07.2008) kaudu, lisaks avaldati teave valla veebilehel. Avalikkuse kaasamise tulemusena võttis vallavolikogu vastu kaalutlusotsuse ettepanekute ja vastuväidetega arvestamise või mitteamistamise suhtes ning paljude ettepanekute ja vastuväidete alusel tehti Üldplaneeringus mitmeid parandusi ja täiendusi. Neist peamised olid järgmised: 1) Kinnistu Põldmaa V omaniku ettepanekul likvideeriti Äigru tee pikendus (võimaliku merealuse tunneli suudme asukoha suunas). 2) Paljude maaomanike ettepanekul laiendati väikeelamute reservmaa (EVR) ulatust Kungla teest idas raudteetunneli reservmaa suunas (s.t EVR ala taastati kehtiva üldplaneeringuga määratud ulatuses), täpsemalt kinnistutel Männikusalu, Kadaka IV, Oiusöödi IV ja V, Roosimäe III, Põllumaa P2, Kangru III tükk, Kordoni II, Seljandiku II ning Kiriku I. Sellega seoses vähenes haljasmaa osakaal. 3) Kinnistute Hansumäe II, Vesiniidu II ja IV omaniku ettepanekul korrigeeriti raudteetunneli reservmaa ja Muuga tee vahelisele perspektiivsele ärimaale planeeritud teedevõrgustikku – kaitsemetsamaaga paralleelselt kulgev teeühendus planeeriti põhja poole. 4) Kinnistu Muuga tee 23 omanike ettepanekul määrati varem haljasmaaks planeeritud eelnimetatud kinnistu osaliselt perspektiivseks elamumaaks, kuivõrd selle kinnistusraamatu kohane sihtotstarve on elamumaa ja on ühtlasi ettepaneku esitanud isiku elukoht. Lisaks likvideeriti kinnistute Muuga tee 21 ja 23 omanike ettepanekul eelnimetatud kinnistute lõunapiiriga külgnev perspektiivne teeühendus Allikmäe teega, kuivõrd otsene vajadus selleks puudus, samas oleks tee rajamine halvendanud ebaproportsionaalselt sealsete elanike elamistingimusi. 5) Kinnistu Aasa I omaniku ettepanekul võimaldati Üldplaneeringuga eelnimetatud kinnistule ühe elamu rajamine. 6) Kinnistute Kaarle I, II, III, IV, V ja VI omanike ettepanekul peeti võimalikuks planeerida kinnistutele Kaarle I, II ja IV elamuehitust, s.t laiendati EVR ala ulatust ja Kaarle V kinnistu Narva maanteega piirnevale kõrghaljastusest vabale alale võimaldati osaliselt ärifunktsiooniga ehitiste rajamist, s.t planeeriti täiendavalt ärimaa reservmaad. 7) Kinnistute Kopli I, II ja III omanike ettepaneku alusel laiendati eelnimetatud kinnistutel EVR ulatust ning kinnistule Kopli II peeti lisaks võimalikuks üldkasutatava hoone maa reserveerimist, näiteks lasteaia rajamiseks. 8) Samuti arvestati osaliselt või täielikult Pruali kinnistute omanike ettepanekuid, mille alusel suurendati kinnistutel Pruali IV, V, VI ja VII EVR osakaalu. 9) Kinnistu Pärnamäe tee 2 omaniku ettepaneku alusel planeeriti eelnimetatud kinnistu ärimaaks. 10) Kinnistu Rannaniidu I omaniku ettepaneku alusel asendati varem eelnimetatud kinnistut läbiv planeeritav maantee perspektiivse teega, mille klass täpsustatakse vastava teemaplaneeringuga. 11) Kinnistu Lilleoru põik 1a omanike ettepanekul muudeti Lilleoru teed Vana-Narva maanteega ühendav sõidutee kergliiklusteks. Lisaks eelnevale täpsustati Üldplaneeringus maakasutuse juhtotstarvete määratluste sõnastusi, et oleks selgem kooskõla Üldplaneeringu ja Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“ (Rohevõrgustiku Teemaplaneering) vahel.

Ükski Üldplaneeringusse sisseviidud parandustest ja täiendustest polnud liigitatavad Üldplaneeringu põhilahendust muutvaks, mistõttu puudus vajadus PlanS § 21 lõikes 5 toodud sätete kohaldamiseks. Vastuväidetega arvestamise eelduseks oli, et Üldplaneeringusse tehtavad parandused ja täiendused ei halvendaks olemasolevat elukeskkonda ega soodustaks



monofunktsionaalse keskkonna teket, tagaks toimiva ja sidusa rohevõrgustiku, arvestaks säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu eesmärkidega ning oleks vajalik ja proportsionaalne nende eesmärkide suhtes. Üllaloetletud paranduste ja täienduste Üldplaneeringusse sisseviimise tulemusena loobuti paljudest vastuväidetest. Kuivõrd Üldplaneeringu koostamise üheks põhilisemaks kohaliku tasandi eesmärgiks oli aga Viimsi vallas elavatele kodanikele elamisväärsse elu- ja töökeskkonna kujundamine, mida vallavolikogu peab olulisemaks kui mistahes kinnisvaraomaniku huvi saada kasu võimalikust maakasutuse sihtotstarbe muutmisest, polnud võimalik arvestada kõikide Üldplaneeringu kohta esitatud vastuväidetega. Lisaks pidi kohalik omavalitsus Üldplaneeringu koostamisel arvestama üleriigilisest planeeringust ja maakonnaplaneeringust tuleneva riigi ülekaaluka huviga raudteetunneli kavandamisel, mis omakorda vähendas paljude vastuväidetega arvestamise võimalusi, kuivõrd suur hulk vastuväiteid olid seotud maaomanike vastuseisuga planeeritavale kiirraudtee (Rail Baltica) trassi asukohale. Harju maavanem on Siseministeeriumi ja MKM-ga koostöös selgitanud, et üleriigilise planeeringu Eesti 2030+ koostamise käigus jõuti esialgsele seisukohale, et Rail Baltica raudteetunneli reservmaa tuleks säilitada. Samuti on kavandatud Rail Baltica raudteetunneli reservmaa projektis „VASAB pikaajalise arengu perspektiiv Läänemere regioonile aastani 2030 (*Vision and Strategies Around the Baltic Sea 2030*)”. Lisaks tuleb silmas pidada ka teisi rahvusvahelisi kokkuleppeid: Kesk- ja Ida-Euroopa riikide ühendamiseks Lääne-Euroopaga määrati 1994. a Kreeta saarel toimunud konverentsil üheksa prioriteetset transpordikoridori (*Pan-European Corridors*), mis tulevikus moodustavad TEN koridoridega (*Trans-European Networks*) ühtse terviku. Nendest läbib Eestit multimodaalne transpordikoridor I, mis ühendab omavahel Helsingit, Tallinna, Riiat, Kaunast ja Varssavit. TEN võrgustik on identifitseeritud nii Euroopa Liidu ja Eesti vahelise liitumislepingu II tehnilises lisas kui ka Euroopa Parlamendi ja Nõukogu otsuse 1692/96/EÜ lisas I koos sinna kuuluvate maanteed, raudteevõrgu, lennujaamade ning kombineeritud transpordivõrgustiku kaartidega. Seega on tegemist olulise rahvusvahelise trassiga, milles kergekäeliselt ja teiste riikidega koostööd tegemata muudatuste sisseviimine võib oluliselt kahjustada nii Eesti riigi mainet kui ka anda löögi kogu trassi arendamisele. Nimetatud asjaolud on Üldplaneeringu lahenduse ja õiguspärasuse seisukohalt tähtsad. Eeltoodud põhjustel jäid seetõttu täielikult või osaliselt lahendamata planeeringuvaidlused näiteks kinnistute Muuga tee 8b, Muuga põik 6, Lilleoru põik 1a, Vaba-27, Vaba-29, Pruali, Kaarle, omanikega või nende esindajatega, aga ka kinnistute Kungla, Reinu IV, Männikusalu, Karjamaa ja Seljandiku omanikega või nende esindajatega.

Vallavalitsus esitas Üldplaneeringu 22.12.2008. a kirjaga nr 10-7/3907 Harju maavanemale PlanS § 23 kohase järelevalve teostamiseks.

Järelevalve teostamisel ilmnes vajadus täpsustada riigi kohustusi, seoses Tallinn-Helsingi kiirraudtee võimaliku rajamisega kaasneda võiva maade võõrandamisega, mistõttu pöördus vallavalitsus sellekohase täpsustava küsimusega MKM-i poole (vt 13.04.2009. a kiri nr 10-7/1113). Seoses MKM-i 19.05.2009. a vastuskirjas nr 7-6/9-01034/002 toodud seisukohaga, mitte säilitada reserveeringut Harju maakonnaplaneeringus, mis on ette nähtud Tallinn-Helsingi perspektiivse raudteetunneli suudmeala paiknemiseks Viimsi vallas Äigrumäe külas, ei pidanud Harju maavanem vajalikuks ega otstarbekaks anda Üldplaneeringu lahenduse kohta esitatud vastuväidetele oma seisukohta ja tegi MKM eelviidatud kirja alusel vallale ettepaneku raudteetunneli jaoks reserveeritud maa-ala uuesti planeerida. Kuivõrd Rail Baltica Tallinn-Helsingi vahelise raudteeühenduse vajalikkus on määratud kehtiva üleriigilise planeeringuga *Eesti 2010* (heaks kiidetud Vabariigi Valitsuse 19.09.2000. a korraldusega nr 770-k) ja Harjumaa maakonnaplaneeringus (Harju maakonnaplaneering I etapp. Kehtestatud maavanema 19.04.1999. a korraldusega nr 1682-k) on ette nähtud Rail Baltica trassi reserveering, mis hõlmab ka raudteetunneli suudmeala paiknemist Viimsi valla territooriumil Üldplaneeringu alal, ja mõlemad eelviidatud planeeringud on täna kehtivad ning kohustuslikud arvestamiseks Üldplaneeringu koostamisel, sisaldanuks sellise ettepaneku



alusel menetletav Üldplaneering vallavolikogu hinnangul vastuolu liigilt üldisemate planeeringutega, mistõttu palus vallavalitsus 03.07.2009. a kirjaga nr 10-7/2162 Siseministeeriumil, kelle ülesandeks on muuhulgas planeeringujärelevalve teostamine maakonnaplaneeringute üle ja kes on ühtlasi Eesti ruumilise arengu eest vastutav, hinnata tekkinud olukorda ja anda seisukoht õiguspärase Üldplaneeringu menetluse jätkamiseks. Siseministeeriumi 23.07.2009. a vastuskirjas nr 13-3/5330 sedastati, et antud küsimuses oleks maakonnaplaneeringuga määratud rahvusvahelise transporditrassi asukoha muutmine kohaliku omavalitsuse üldplaneeringuga menetluslikult väär lahendus ning üldisemate planeeringutega määratud raudteekoridori ja -tunneli reserveering peaks säilima ning juhul kui kiirraudtee osas peaks olema vajalik ruumilise arengu lahendust muuta, tuleb seda teha liigilt üldisema(te) planeeringu(te)ga eri ministeeriumide koostöös.

Ülalmainitud ministeeriumide ühishõupidamise tulemusena täpsustas ka MKM 14.12.2009. a kirjaga nr 7-6/9-01034/007 oma varasemat seisukohta ning kinnitas, et käesoleval hetkel tuleb valdade planeeringuid koostades lähtuda kehtivast maakonnaplaneeringust ja säilitada Rail Baltica rajamiseks vajalik reservmaa ning sealjuures pole põhjust viivitada üld- ja detailplaneeringute kehtestamisega üksnes põhjusel, et riiklikud planeerimisalased otsused võivad tulevikus muutuda. MKM-i eelviidatud kirjaliku seisukoha alusel palus vallavalitsus 17.03.2010. a kirjaga nr 10-7/961 Harju maavanemal jätkata järelevalve menetlust ja anda seisukoht arvestamata jäänud vastuväidete kohta ning heakskiit Üldplaneeringu kehtestamiseks.

Lähtudes 05.03.2009 Harju maavalitsuses toimunud kohaliku omavalitsuse ja vastuväiteid esitanud isikute ärakuulamiseks korraldatud nõupidamise tulemustest, Siseministeeriumi ja MKMi viimatimainitud seisukohtadest ning analüüsinud Üldplaneeringu materjalide ja esitatud seisukohtade vastavust seadustele ja teistele õigusaktidele, asus maavanem järelevalve teostamise tulemusena järeldusele, et Üldplaneeringu koostamisel ei ole rikutud seadusi, norme ega neid vaidlustajate seadusest tulenevaid õigusi, mis kuulusid järelevalve teostaja poolt tagamisele ja et Üldplaneeringu koostamisel on lähtutud PlanS §-s 8 üldplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest, ning andis 17.11.2010. a kirjaga nr 2.1-13k/4902 oma heakskiidu Üldplaneeringu kehtestamiseks.

Arvestamata jäänud vastuväidete suhtes nõustus järelevalve teostaja kõigi kohaliku omavalitsuse vastuskirjades antud seisukohtadega ja kokkuvõtvalt rõhutas maavanem muu hulgas õigesti, et kohalik omavalitsus ei ole kohustatud oma territooriumi planeerimisel lähtuma kinnisasja omaniku soovist muuta maaüksuse senist maakasutuse sihtotstarvet, kuivõrd kinnisasja senise maakasutuse ja ehitusõiguse muutmine ei ole mitte seadusega tagatud omandiõigus, vaid võimaldatav omandiõigus, mille rakendamise juures peab kinnisasja omanik arvestama kohaliku omavalitsuse seisukohtadega ja teiste huvitatud isikute põhjendatud seisukohtadega, samuti tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamise ning keskkonnakaitse vajadustega. Harju maavanema järelevalve teostamisel antud seisukohtadega on võimalik põhjalikumalt tutvuda Harju Maavalitsuse 17.11.2010. a kirjas nr 2.1-13k/4902, mis on köidetud Üldplaneeringu menetluskirjelduste kausta ja mis asub Viimsi Vallavalitsuse arhiivis (Nelgi tee 1, Viimsi alevik). Menetluskirjelduste kaustas sisalduvad samuti kõik eelviidatud kirjad, haldusaktid, kooskõlastused, väljavõtted ajalehtedest, koopiad avaliku arutelude protokollidest ja teised asjassepuutuvad Üldplaneeringu menetlusega seotud dokumendid. Lisaks on arhiivist kättesaadav Üldplaneering, mis on lisaks väljas ka valla veebilehel: <http://www.viimsivald.ee>.

Materiaalne õiguspärasus: Kehtiva üldplaneeringu muutmise põhjendus. Üldplaneeringu eesmärk, kooskõla kõrgema astme planeeringutega. Valikute kaalutus, seaduslik alus.

Üldplaneeringu alal on kehtinud tänaseks juba üle kümne aasta Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestati Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1). Hinnates läbi aastate selles piirkonnas vallavalitsusele esitatud detailplaneeringute algatamise taotluste

eesmäärke, võib täheldada, et detailplaneeringute koostamisega taotletavad huvid ja eesmärgid ei vastanud enamikel juhtudel seni kehtinud üldplaneeringu maakasutuse põhimõtetele. Arendustegevust pidurdas ka 2004 – 2006 üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute algatamise ajutine peatamine vallavolikogu poolt ja teadmatust Rail Baltica kiirraudtee trassi täpse asukoha suhtes. Planeeringuala valikul ja sellele piiri määramisel lähtuti piirkonna suurenenud ehitussoovide arvust ning vajadusest täpsustada kogu ala arengut mõjutava kiirraudtee reservmaa asukoht. Üldplaneeringu algatamise tingis ka vajadus lahendada ala sisene teedevõrk, sest ilma uute ühendusteede väljaehitamisetä poleks kohalikul omavalitsusel võimalik tagada elanike jaoks vajalikke liikumisvõimalusi. Kokkuvõtvalt oli Üldplaneeringu koostamise peamiseks eesmärgiks Rail Baltica kiirraudtee trassi asukoha täpsustamine, selle negatiivseid mõjusid leevendavate meetmete määramine ja seni kehtinud üldplaneeringu maakasutuse põhimõtete kaasajastamine nii tänastele kui ka tulevastele vallaelanikele mitmekülgsete kasutusvõimalustega kvaliteetse elu- ja töökeskkonna kujundamiseks, järgides säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu põhimõtteid. Üldplaneering vastab üldisematele planeeringutele ega tee ettepanekut üldisemate planeeringute muutmiseks.

KOKS § 2 kohaselt on kohalik omavalitsus põhiseaduses sätestatud omavalitsusüksuse demokraatlikult moodustatud võimuorganite õigus, võime ja kohustus seaduste alusel iseseisvalt korraldada ja juhtida kohalikku elu, sealhulgas territoriaalplaneerimist, lähtudes valla- või linnaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestades valla või linna arengu iseärasusi. Vastavalt PlanS § 4 lõike 2 punktile 2 on planeerimisalase tegevuse korraldamine valla või linna haldusterritooriumil kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama planeeringu koostamisel avalike huvid ja väärtuste ning huvitatud isikute huvid tasakaalustatud arvessevõtmise, mis on planeeringu kehtestamise eeldus. Kohalik omavalitsus peab kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega võimalust mööda vältima planeeringulahenduse kujundamisel ka planeeringulahendusest huvitatud isikute subjektiivselt tajutavate õiguste riivamist, kuid kuna kohaliku omavalitsuse peaeesmärgiks planeerimisel on säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamine, siis on paratamatu, et alati ei pruugi olla võimalik arvestada kõikide planeeringulahendusest huvitatud isikute soovidega.

Üldplaneering tähendab eelkõige kokkuleppeid. Selle koostamise käigus püüti leida parim võimalik lahendus erinevate huvigruppide esindajate vahel, nagu näiteks riik, valla elanikud, maaomanikud, kinnisvaraarendajad, kohalik omavalitsus. Igal isikul oli oma ettekujutus teda ümbritseva keskkonna arengust, valminud Üldplaneeringu lahendus on kompromiss, kus osade eraomanike huvid, kes soovisid oma maatulundusmaid kasutusele võtta elamuehituseks, on juba kehtivate üldisemate planeeringutega jäetud tahaplaanile riigi huvi ees tagada rahvusvaheline rongiliiklus. Osade eraomanike huvid, kes samuti soovisid maatulundus- või metsamaad ümber planeerida äri- või elamumaadeks, jäeti arvestamata, et aidata säilitada terviklikku ökosüsteemi Rohevõrgustiku Teemaplaneeringuga määratud toimiva ja sidusa rohevõrgustiku näol, või näiteks eraomaniku soov vähendada Pärnamäe kalmistu sanitaarkaitsevööndi ulatust 100 meetrilt 40 meetrile, jäeti arvestamata, et jätta visuaalselt ja emotsionaalselt mõistlik, eetilise ja esteetiline eraldusvöönd niivõrd erinevate maakasutuse otstarvete nagu surnute matmispaik ja elamualade vahele, kui ka põhjavee ülemiste kihtide reostusohu tõttu piirata elamuehitust kalmistuga külgnevatel aladel. Vallavolikogu arvestas planeerimisel siiski nii paljude eraomanike huve kui võimalik ja mitmes asukohas planeeriti täiendavalt ehitusõigust võimaldavaid maakasutuse otstarbeid, samas oli kohaliku omavalitsuse huvi planeerida rohkelt erinevaid funktsioone, sealhulgas ehitusõigust mittevõimaldavaid rohealasid, et vältida ühetaolise maakasutuse domineerimist, mis suurendaks pendelrännet ja valglinnastumist, eriti arvestades, et Üldplaneeringu alal on peale rohealade seni valitsevaks maakasutuseks olnud üksnes väikeelamukvartalid, kus puuduvad kauplused, teenindushooned, spordiplatsid, lasteaiad ja muu seesugune elamualasid toetav võrgustik, ja kus elanikud on eluks vajalike teenuste tarbimiseks sunnitud sõitma isikliku autotranspordiga mitmeid või isegi kümneid kilomeetreid, koormates teid ja liiklust



ning saastates õhku. Seetõttu olid Üldplaneeringu lahenduse väljatöötamise peamiseks kaalukeeleks elukeskkonna kvaliteet ja tasakaal, et tagada positiivsed majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning valla jätkusuutlik areng.

Kuivõrd üheks peamiseks vastuseisu esemeks Üldplaneeringus oli kavandatav kiirraudtee, mille planeerimisel võisid eraomanikud tajuda õiguslikku riivet ja nii mõnigi neist soovis selle eest saada kohalikult omavalitsuselt kohest ja õiglast hüvitist, on oluline selgitada, et Üldplaneeringus toodud kiirraudtee ja selle tunnel pole planeeritud mitte Viimsi valla otsesest huvist lähtudes, vaid see on osa üle-Euroopalise tähtsusega põhja-lõunasuunalisest transpordikoridorist Via Baltica/Rail Baltica, mis on kajastatud üleriigilises planeeringus (*Eesti 2010*), kui ka planeeritud täpsemini Harjumaa maakonnaplaneeringus (*Harju maakonnaplaneering I etapp*). Üldplaneeringu koostamise ajal ei saadud Rail Baltica kiirraudtee tunneli rajamise suhtes lõplikku selgust, kuivõrd raudtee asukoht on aga ülalmainitud üldisemates planeeringutes kavandatud, siis jäeti selleks vajalik maa-ala riigi nõudel Üldplaneeringusse reserveerituks. Üldplaneering täpsustab riigi huvist lähtuva ja maakonnaplaneeringu kaardil näidatud Rail-Baltica trassi ning kavandatava raudteetunneli asukoha, kuid hetkel on siiski teadmata, kas tulevikus jätkub Rail Baltica Tallinnast Helsingini rongipraamiühenduse või tunneli kaudu. Juhul kui seda maad ei vajata raudteetunneli ja raudtee rajamiseks, jääb see toimima rohevõrgustiku osana, mida toetavad enamike raudtee reservmaa alla jäävate maade tänased maakasutuse sihtotstarbed ja Rohevõrgustiku Teemaplaneering.

Kuigi üldplaneeringu lahendusega võivad kaasned negatiivsed mõjud subjektiivselt tajutavatele materiaalsetele õigustele, on planeeringuala kinnisasjade omanike õiguste teostamisvabadus samuti piiratud planeerimisdiskretsiooni omava kohaliku omavalitsuse seisukohtadega. Kinnisasja omanikel ja teistel planeeringu lahendusest huvitatud isikutel on õigus nõuda, et planeeringu koostamist korraldav kohalik omavalitsus arvestaks nende huvidega, kuid nad ei või eeldada, et nende erahuvi kaalub igal juhul üle kolmandate isikute erahuvid või planeerimisdiskretsiooni omava kohaliku omavalitsuse seisukohad (vt Riigikohtu 20.12.2001. a otsuse punkti 31 kohtuasjas nr 3-3-1-15-01). Vallavolikogu on planeeringulahendust koostades võimalikult palju arvestanud eraomanike ja riigi huve, püüdes neid tasakaalustada üldiste huvidega. Erahuvide kaitseks on muuhulgas kogu planeeringualale kehtestatud detailplaneeringu koostamise kohustus (vt Üldplaneeringu seletuskiri ptk 3.2, I lõik, lk 10 ja ptk 5, II lõik, lk 25) ja kõikide planeeritud reservmaade, kaasa arvatud raudtee reservmaa (maa reserveerimise e reservmaaks arvamise all mõistetakse alasid, mis on reserveeritud teiseks maakasutamise eesmärgiks kui seda on praegune sihtotstarve – vt Üldplaneeringu seletuskiri ptk 4.1.2, lk 22) kasutuselevõtt toimub läbi detailplaneeringu koostamise. Maa võõrandamise alus raudtee reservmaa alla jäävate kinnistute suhtes tekib vastavalt PlanS § 30 detailplaneeringu kohustuse korral olemasoleval hoonestatud maa-alal ja muudel juhtudel „Kinnisasja sundvõõrandamise seaduses“ ettenähtud alustel ja korras alles detailplaneeringu kehtestamisel, sest alles siis saab tekkida reaalne piirang maaomandi kasutamisele, kuivõrd seni kuni raudteed ei ole, on võimalik maad kasutada selle senisel otstarbel. Detailplaneeringu menetlemine raudtee rajamiseks saab olla üksnes riiklik huvi ja kui see tekib, palub vallavalitsus juba vastava detailplaneeringu algatamisel riigilt garantiisid maa võõrandamiseks või muul viisil eraomanikega kokkulepete kompenseerimiseks. Üldplaneeringus ei näe vallavolikogu ette kompensatsiooni riigi huvidest tulenevate kitsenduste eest, sest seda peab tegema riik.

Eeltoodud kaalutluste ja põhjenduste alusel on vallavolikogu seisukohal, et Üldplaneering on koostatud kõrgel professionaalsel tasemel, seadusi ja head planeerimistava järgides, eri osapoolte huve tasakaalustatult arvestav ja Üldplaneeringu kehtestamine on oluline Viimsi valla jätkusuutliku arengu tagamise seisukohalt. Samuti nõustub vallavolikogu Harju maavanema 17.11.2010. a kirjas nr 2.1-13k/4902 järelevalve teostamisel antud

seisukohtadega ja vastuväiteid esitanud isikutele vastuskirjades antud vallavalitsuse seisukohtade ja põhjendustega.

„Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse“ § 6 lõikest 1, § 22 lõike 1 punktist 31, „Planeerimisseaduse“ § 23 lõikest 6 ning § 24 lõigetest 3 ja 6 ning „Viimsi valla ehitusmääruse“ § 2 punktist 6 alusel:

1. Kehtestada Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneering (AS Pöyry Entec töö nr 631/05).
2. Otsus avaldatakse ajalehes Viimsi Teataja ja Viimsi valla veebilehel. Ajalehes Viimsi Teataja avalikustatakse tehnilistel põhjustel vaid otsuse tekst ilma planeeringu seletava osa ja kaardimaterjalita, millega saab tutvuda veebilehel.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
4. Otsus on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.


Aarne Jõgimaa
Vallavolikogu esimees

