



## VIIMSI VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Viimsi

14. november 2023 nr 47

Detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine Viimsi Vallavolikogu 12.06.2001 otsusega nr 147 kehtestatud Leppneeme küla Põlendiku maaüksuse detailplaneeringu planeeringuala katastriüksustel ning Ees-Mihkli ja Taga-Mihkli katastriüksustel

Põlendiku maaüksuse detailplaneeringu (nr DP 01-012, kehtestatud 12.06.2001 otsusega nr 147) planeeringualal asuvate teede (Vainu tee teemaa) ja planeeringualale juurdepäästee Piirikivi tee põhiprojekti koostamiseks läbiviidud projekteerimistingimuste avatud menetluses ilmnesid puudused, mida ei ole valla hinnangul otstarbekas või suisa õiguslikult lubatud kõrvaldada projekteerimistingimuste menetluses ning mis tingivad kehtiva detailplaneeringu muutmise ja uue detailplaneeringu algatamise.

Arvestades, et tegemist on enam kui 23 aastat vana detailplaneeringuga, peab Viimsi vald oluliseks uuendada kehtestatud detailplaneeringu alal piirkonna elanike, ettevõtjate ja valla ühiskondlikku kokkulepet planeeringuala lähiaastate ruumilise arengu kujundamise ning ehitusõiguse osas. Sealjuures peab Viimsi vald samuti oluliseks arvestada aja- ja asjakohaste keskkonnanahoiu ning energiatõhususe põhimõtetega, et tagada planeeringualal ning selle mõjualal kvaliteetne elu- ja looduskeskkond.

#### **I Asjaolud ja menetluskäik**

26.03.2001 registreeriti Viimsi Vallavalitsuses avaldus Põlendiku maaüksusele detailplaneeringu algatamiseks. 10.04.2001 algatas Viimsi Vallavolikogu detailplaneeringu menetluse selleks, et muuta üldplaneeringuga kehtestatud maakasutuse tingimusi. Põlendiku maaüksuse detailplaneeringu lähteülesanne kinnitati 21.05.2001 ning 22.05.2001 võttis Viimsi Vallavalitsus Põlendiku maaüksuse detailplaneeringu vastu. Detailplaneeringu kooskõlastamine toimus 2001. a maikuus. Detailplaneeringu avalik väljapanek korraldati 28.05.-10.06.2001 ning seejärel 11.06.2001 viidi läbi avaliku väljapaneku järgne avalik arutelu.

Viimsi Vallavolikogu 12.06.2001 otsusega nr 147 kehtestati Leppneeme külas Põlendiku maaüksuse detailplaneering nr DP 01-012 (edaspidi kehtiv DP), millega muudeti üldplaneeringuga kehtestatud maakasutuse tingimusi ning jagati planeeringuala 14-ks eraldi krundiks, millest 11-nele määrati ehitusõigus ühepereelamu ehitamiseks. Igale elamumaa krundile lubati ehitada üks elamu ja üks abihoone. Kehtiva DP-ga muudeti üldplaneeringu kohane haja-asustusviisil elamumaa osaliselt kaitsemetsamaaks ja osaliselt kaitsemetsamaast haja-

asustusviisil elamumaaks. Planeeringu kohaselt oli ette nähtud seada teeservituut katastriüksustele 89001:003:3400 (Taga-Mihkli kinnistu) ning 89001:003:3390 (Ees-Mihkli kinnistu). Ühtlasi on detailplaneeringu liiklusskeemi kohaselt kavandatud rajada asfaltkattega sõiduteed laiusaga 4,5 meetrit, tugevdatud 0,7 meetri laiuste teepeenardega ja kokku teekoridori laiusaga 8 meetrit.

Kehtiva DP planeeringuala varustamine joogiveega oli ette nähtud Mihkli I MÜ-le projekteeritavast puurkaevust. Reovee kanaliseerimine oli ette nähtud kogumiskaevudesse ning lubatud oli kasutada immutussüsteeme. Kehtiva DP planeeringualale kavandatud hoonete kütmine oli ette nähtud autonoomsete keskküttekateldega vedelkütuse baasil (võimalik kombineerimine elektriküttega). Kehtiva DP alusel viidi maakorraldustoimingud lõpule 16.04.2003 (kinnistu jagamine 14-ks katastriüksuseks, millest üks on eraomandis olev Vainu tee katastriüksus numbriga 89001:003:0804).

Kehtiva DP-ga ette nähtud muudatused kanti 11.01.2000 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringusse. Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22 kehtestati Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljöövärtuslikud alad ja rohevõrgustik", millega reserveeriti kehtiva DP planeeringuala rohevõrgustiku puhveralana.

Planeeringu elluviimine seiskus, planeeringualal ei toimunud peale katastriüksuste moodustamist kuni 2017. aastani ühtegi elluviimisega seotud toimingut.

01.08.2017 esitas Eco Advice OÜ taotluse tehniliste projekteerimistingimuste väljastamiseks Põlendiku maaüksuse detailplaneeringujärgsete ühendusteede projekteerimiseks. 25.08.2017 väljastas Viimsi Vallavalitsus tehnilised projekteerimistingimused nr 10-5.1/3735-1 Vainu tee teemaal asuvate teede ja Piirikivi tee põhiprojekti koostamiseks (edaspidi PT1). PT1 kehtisid vastavalt punktile 22 viis aastat ning kaotasid kehtivuse 25.08.2022. PT1 kehtivuse ajal vastavaid teid välja ja ümber ei ehitatud.

Viimsi Vallavolikogu 10.09.2019 määrusega nr 13 kehtestati Viimsi valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2019-2030, mille kohaselt on veevarustuse põhiprobleemiks arendustegevusest tingitud tarbimiskoguste suurenemine (ületades vee-erikasutusloaga lubatud koguseid) ning kanalisatsiooni põhiprobleemiks suur infiltratsioonivee osakaal.

11.11.2021 kinnitas Viimsi Vallavalitsuse keskkonna- ja planeerimisosakond kolmandale isikule, et „kehtestatud Põlendiku MÜ detailplaneering on endiselt aja- ja asjakohane ning ehitusõigus kehtib“, sest antud ajal kehtisid PT1.

29.06.2022 edastas TeamMedia OÜ Viimsi Vallavalitsusele e-kirja, mida vald käsitles taotlusena uute tehniliste projekteerimistingimuste väljastamiseks Põlendiku maaüksuse detailplaneeringujärgsete ühendusteede projekteerimiseks. 01.09.2022 väljastas Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond teede tehnilised projekteerimistingimused nr 10-5.1/3735-2 Vainu tee teemaal asuvate teede ja Piirikivi tee põhiprojekti koostamiseks (edaspidi PT2). 05.09.2022 kinnitas Tallinna Halduskohus haldusasjas nr 3-22-1338 kompromissi, millega Viimsi vald andis oma tagasivõetamatu nõusoleku lahendada kehtiva DP tehnovõrkude ja juurdepääsutee rajamisega seonduv läbi vallale kuuluvate avalikult kasutatavate transpordimaa kinnistute Piirikivi tee L1 (katastritunnus 89001:001:0800) ja Kuusiku tee L1 (katastritunnus 89001:001:0786). Sellise nõusoleku tagamiseks oligi väljastatud PT2.

29.09.2022 esitasid Piirikivi tee elanikud PT2 osas vaide, mis tagastati haldusorgani poolt puuduste kõrvaldamiseks. Vaie esitati uuesti 24.10.2022. Viimsi Vallavalitsuse 30.11.2022

korraldus nr 532 vaideotsusega rahuldati Piirikivi tee elanike vaie ning tühistati PT2. Viimsi Vallavalitsus asus sealjuures seisukohale, et PT2 menetluses ei ole vaide esitajaid nõuetekohaselt menetlusse kaasatud haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 40 lõike 1 kohaselt ja antud võimalust omapoolsete seisukohtade ja vastuväidete esitamiseks teede lahendusele. Lisaks leidis Viimsi Vallavalitsus vaideotsuses, et PT2 muudab olemuslikult kehtivat Põlendiku maaüksuse detailplaneeringut juurdepääsutee osas ning PT2 on õigusvastane, kuna ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lõike 3 kohaselt ei anta projekteerimistingimusi detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks. Vald asus seisukohale, et tulenevalt planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku mõttest, tuleb lugeda detailplaneeringu olemuslikuks muutmiseks ka juurdepääsutee lahenduse muutmine.

12.12.2022 edastas Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond uute teede tehniliste projekteerimistingimuste eelnõu „Projekteerimistingimused nr 10-5.1/5878-1 Vainu tee teemaal asuvate teede ja Piirikivi tee põhiprojekti koostamiseks“ (edaspidi PT eelnõu) Piirikivi tee elanikele tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks. Tehniliste projekteerimistingimuste eelnõuga sooviti elanikud kaasata uute ligipääsude tehnilisse lahendusse ja võimaldada elanikel lahenduse loomisel kaasa rääkida. 22.12.2022 esitasid Piirikivi tee elanikud oma arvamuse projekteerimistingimuste eelnõule. 02.02.2023 edastas Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond Piirikivi tee elanikele uuesti tutvumiseks teede tehniliste PT eelnõu koos omapoolse vastuskirjaga ning andis tähtjaja täiendavaks arvamuse avaldamiseks. 12.02.2023 esitasid Piirikivi tee elanikud oma arvamuse PT eelnõule.

13.03.2023 väljastas Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond uued teede tehnilised projekteerimistingimused nr 10-5.1/5878-1 Vainu tee teemaal asuvate teede ja Piirikivi tee põhiprojekti koostamiseks (edaspidi PT3). 11.04.2023 esitasid Piirikivi tee elanikud vaide PT3 kehtetuks tunnistamise nõudes. 24.05.2023 korraldusega nr 152 otsustas Viimsi Vallavalitsus PT3 osas esitatud vaide rahuldada PT3 menetlemisel tehtud olulise menetlusvea tõttu (korraldamata oli jäetud avalik arutelu). Korraldusega nähti ette uuendada PT menetlus ja 20.06.2023 toimus PT3 avalik arutelu. Pärast PT3 avalikku arutelu esitasid Piirikivi tee elanikud kirjalikult oma täiendavad vastuväited PT3 osas. Muu hulgas leiti, et PT3 muudab lubamatult olemuslikult kehtivat Põlendiku maaüksuse detailplaneeringut ning et 2001 aastal kehtestatud kehtiva DP lahendus on tänaseks aegunud ja vastuolus kehtivate õigusaktidega. Samuti leiti, et tuleb algatada uus detailplaneeringu menetlus kehtiva DP muutmiseks.

Põlendiku maaüksuse detailplaneering on täna valdavas osas ellu viimata (va. maakorraldustoimingud uute katastriüksuste ja kinnisasjade moodustamiseks), s.t. planeeringualale ei ole ehitatud kehtiva DP kohaseid ehitisi. Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 124 lõikes 2 sätestatakse, et detailplaneering on aluseks lähiaastate ehitustegevusele. Kohtupraktikast tuleneb, et mida rohkem aega on detailplaneeringu kehtestamisest möödunud, seda ebatõenäolisem on selle aja- ja asjakohasus ning võimalus detailplaneeringut muutmata kujul realiseerida. Viimsi Vallavalitsus asub seisukohale, et kehtiva DP realiseerimine muutmata kujul on väga problemaatiline ning seega ei ole kehtiv DP enam aja- ega asjakohane alus lähiaastate ehitustegevusele.

Vastavalt 22.09.2023 ja 25.09.2023 edastas vallavalitsus käesoleva otsuse eelnõu koos kehtiva DP alale Viimsi Vallavalitsuse poolt uue detailplaneeringu algatamise järgselt kavandatava ehituskeelu otsuse eelnõuga tutvumiseks ja vastuväidete esitamiseks planeeringualale jäävate kinnistute omanikele. 03.10.2023 esitas Ees-Mihkli ja Taga-Mihkli kinnistute omanik käesoleva otsuse eelnõu osas vaide, milles palus käesolev otsus tühistada / jätta vastu võtmata. 06.10.2023 tagastas Viimsi Vallavalitsus vaide HMS § 79 lõike 1 punkti 1 alusel, kuna vaide esitajal puudus

õigus vaide esitamiseks (seadus ei võimalda vaidemenetluses nõuda volikogu otsuse eelnõu tühistamist ega vastuvõtmata jätmist).

06.10.2023 esitas kehtiva DP planeeringuala kinnistute (tänapäevaste aadressidega Vainu tee, Piirikivi tee 15, Piirikivi tee 16, Vainu tee 12, Vainu tee 13, Vainu tee 14, Vainu tee 15, Vainu tee 16, Vainu tee 17, Vainu tee 18, Vainu tee 19, Vainu tee 20, Vainu tee 21 ning Vainu tee 22) kaasomanik OÜ Wingmacht (registrikood 12545696) vastuväited nii käesoleva otsuse kui ka kehtiva DP planeeringualale Viimsi Vallavalitsuse poolt kavandatavale ajutise ehitus- ja planeerimiskeelu otsuse eelnõule.

16.10.2023 esitas kehtiva DP planeeringuala kinnistute (tänapäevaste aadressidega Vainu tee, Piirikivi tee 15, Piirikivi tee 16, Vainu tee 12, Vainu tee 13, Vainu tee 14, Vainu tee 15, Vainu tee 16, Vainu tee 17, Vainu tee 18, Vainu tee 19, Vainu tee 20, Vainu tee 21 ning Vainu tee 22) kaasomanik OÜ City Aero (registrikood 12302396) vastuväited nii käesoleva otsuse kui ka kehtiva DP planeeringualale Viimsi Vallavalitsuse poolt kavandatavale ajutise ehitus- ja planeerimiskeelu otsuse eelnõule. OÜ City Aero vastuväited kattuvad sisuliselt valdavas osas OÜ Wingmacht esitatud vastuväidetega.

## **II Kaalutlused ja põhjendused**

### Kehtiv DP on moraalselt ning õiguslikult vananenud

Kehtiv DP kehtestati 12.06.2001, so. üle 23 aasta tagasi ning seda ei ole tänaseni valdavas osas ellu viidud (ellu on viidud üksnes maakorraldustoiminguid uute katastriüksuste ja kinnisasjade moodustamiseks). Kehtiva DP kohaseid ehitisi, s.h. teid ega hooneid, ei ole välja ehitatud.

Vahepeal on olulises ulatuses muutunud õiguskeskkond, s.h. on muutunud planeerimist, ehitamist, keskkonnakaitset, maakorraldust ja maakatastri pidamist puudutav seadusandlus – vastu on võetud uus planeerimisseadus, uus ehitusseadustik ning muutunud on katastriüksuse moodustamisele sätestatud nõuded. Viimsi vald peab oluliseks viia läbi uus planeerimismenetlus arvestades aja- ja asjakohaseid kehtivaid õigusakte, valla üldplaneeringut koos teemaplaneeringutega, valla arengustrateegiat, valla arengukavasid ja planeerimise põhimõtteid ning saavutada uus kogukondlik kokkulepe planeeringuala lähiaastate ruumiliseks arenguks.

PlanS § 92 lõige 1 koos lõike 2 punktiga 5 sätestab kohalikule omavalitsusele üldplaneeringu ülevaatamise kohustuse iga viie aasta tagant, mille raames tuleb välja selgitada ja üle vaadata muuhulgas ka kehtivad detailplaneeringud, et tagada nende vastavus üldplaneeringule, ning vajaduse korral algatada nende muutmise või kehtetuks tunnistamise menetlus.

Kohalikul omavalitsusel on niisiis õigus ja ka kohustus realiseerimata detailplaneering vähemalt viis aastat pärast kehtestamist üle vaadata ning huvitatud isik peab arvestama, et realiseerimata planeering võidakse ülevaatamise tulemusena ka kehtetuks tunnistada<sup>1</sup>.

Riigikohtu praktikast tuleneb, et haldusmenetluse seaduse kohaselt ei saa isik tugineda planeeringu kehtima jäämise usaldusele juhul, kui juba seadusest tuleneb võimalus, et akt kehtetuks tunnistatakse. Planeerimisseadusest tulenebki võimalus planeeringu kehtetuks tunnistamiseks, ning seda võib kohalik omavalitsus teha pelgalt põhjusel, et ta ei ole enam huvitatud planeeringu elluviimisest (PlanS § 140 lõige 1 p 2).

---

<sup>1</sup> Vt siinkohal ka RKHKo 08.05.2014 haldusasjas nr 3-3-1-9-14 p 22, mis on tehtud küll varem kehtinud planeerimisseaduse ajal ja alusel, kuid mille järeldused on vastavalt kohaldatavad ka kõnealusel juhul.

Praegusel juhul on kohalik omavalitsus taganud kehtiva DP alale jäävate kinnistute omanikele õigustatud ootuse, et neil on olnud üle 23 aasta aega kehtiva DP-ga sätestatud ehitusõiguse realiseerimiseks, kuid seda ei ole tänaseni tehtud. Ka kehtiva DP alale teede rajamiseks väljastatud PT1 kehtivuse ajal (25.08.2017 – 25.08.2022, so. kokku 5 aasta jooksul) vastavaid teid välja ei ehitatud.

PT2 ja PT3 menetluses on ilmnunud täiendavad asjaolud (vt alljärgnevad kaalutlused), mis vähemalt kogumis toovad esile vajaduse kehtiva DP ülevaatamiseks tervikuna uue planeerimismenetluse käigus.

#### Planeeringuala toimimine rohevõrgustiku puhveralana

Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22 kehtestati Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik", mille kohaselt on kehtiva DP planeeringuala reserveeritud rohevõrgustiku puhveralana. Kehtiva DP menetluses rohevõrgustiku teemaplaneeringuga ilmselgelt ei arvestatud (polnud võimalik arvestada). Viimsi vald on seisukohal, et kehtiva DP kooskõla rohevõrgustiku teemaplaneeringuga tuleb analüüsida (PlanS § 92 lg 1 koos lg 2 p 5) ning vajadusel töötada välja uus planeeringulahendus, et tagada planeeringuala toimimine rohevõrgustiku puhveralana.

Sealjuures tuleb hinnata, kas kehtiva DP-ga on kehtestatud piisavad meetmed kaitsealuse metsa kaitseks (arvestades, et vahepeal on vastu võetud uus metsaseadus). Kehtivas DP-s kasutatud mõistel „kaitsemets“ puudub uue metsaseaduse kontekstis tähendus<sup>2</sup>. Vajadusel tuleb kehtestada täiendavad meetmed, millised võimaldavad ellu viia planeeringuga algselt kavandatud lahendust, mille kohaselt oli alal ette nähtud ligi 85% kõrghaljastustest säilitada. Kuna maatulundusmaa ja elamumaa jagatud sihtotstarvet ei ole võimalik rakendada tulenevalt muutunud maakatastriseadusest ja arvestades, et teemaplaneering näeb ette alale rohevõrgustiku puhverala, on vajalik luua eeldused selle puhverala toimimiseks ja kõrghaljastuse säilitamiseks. See on õiguslikult võimalik üksnes uue planeerimismenetluse käigus, sest kehtiv DP selleks tingimusi ei anna.

#### Juurdepääs avalikult kasutatavale teele

PT2 ja PT3 menetlustes on huvitatud isikute poolt esitatud vastuväide, et teede tehniliste projekteerimistingimustega kehtiva DP alale juurdepääsu võimaldamine läbi Piirikivi tee kujutab endast kehtiva DP planeeringulahenduse olemuslikku muutmist, mis oleks EhS § 27 lõige 3 kohaselt lubamatu. 05.09.2022 Tallinna Halduskohtu poolt haldusasjas nr 3-22-1338 kinnitatud kompromiss välistab sisuliselt (vähemalt ilma Ees-Mihkli ja Taga-Mihkli kinnistute omaniku nõusolekuta) juurdepääsu kehtiva DP planeeringualale üle Ees-Mihkli (katastritunnus 89001:003:3390) ja Taga-Mihkli (katastritunnus 89001:003:3400) kinnistute. Kehtiva DP menetluses ei kaasatud Ees-Mihkli ja Taga-Mihkli kinnistute omanikku planeerimismenetlusse, kuigi kinnistute üle kavandati planeeringualale peamist ligipääsu.

Viimsi vald leiab, et õiguselguse ning õiguskindluse huvides on kõige õigem viis lahendada planeeringualale avalikult teelt juurdepääsu küsimus uue planeerimismenetluse käigus. Sedasi on vallal võimalik kaasata planeeringualasse ka Ees-Mihkli ja Taga-Mihkli kinnistute omanikud ning vajadusel võimalik rakendada planeeringualale vajaliku juurdepääsu tagamiseks ka

---

<sup>2</sup> Metsaseaduse § 80 lg 1: „Enne käesoleva seaduse jõustumist kehtinud metsaseaduse alusel kaitsemetsa kategooriasse kuulunud uuristus- ja tuuleohtlike alade, loalade ja survealade põhjaveega alade ning muinsuskaitse objektide piirsesse jääva metsa majandamise piirangud kehtivad 2008. aasta 1. jaanuarini.“

sundvalduse seadmist või sundvõõrandamist. See on õiguslikult võimalik üksnes uue planeerimismenetluse käigus, sest kehtiv DP selleks võimalust ei anna.

### Vesi ja kanalisatsioon

Viimsi Vallavolikogu 10.09.2019 määrusega nr 13 kehtestati „Viimsi valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2019-2030“, mille kohaselt on veevarustuse põhiprobleemiks vallas arendustegevusest tingitud tarbimiskoguste suurenemine (ületades vee-erikasutusloaga lubatud koguseid) ning kanalisatsiooni põhiprobleemiks suur infiltratsioonivee osakaal.

Kehtiva DP planeeringuala varustamine joogiveega oli ette nähtud Mihkli I MÜ-le projekteeritavast puurkaevust. Reovee kanaliseerimine oli ette nähtud kogumiskaevudesse ning lubatud oli kasutada immutussüsteeme. Kehtiva DP kohane planeeringuala veevarustuse lahendus ei ole vallale teadaolevalt täna õiguslikult teostatav. Planeeringuala joogiveega varustamine Viimsi valla vee-erikasutusloaga lubatud koguste alusel on kaheldav ning vajab analüüsi.

Kehtiva DP kohane reovee kanaliseerimise lahendus on ilmselgelt vastuolus valla arengukavaga ning tuleb seetõttu teisiti lahendada.

Pärast kehtiva DP kehtestamist on jõustunud uus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus, mille alusel on kehtestatud ajakohastatud nõuded ühisveevärgi ja kanalisatsiooni toimimisele. Viimsi vald peab vajalikuks analüüsida kehtiva DP planeeringulahenduse vastavust kehtivatele ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse nõuetele ning vajadusel uue vastava planeeringulahenduse väljatöötamist.

### Tuleohutus

Pärast kehtiva DP kehtestamist on vastu võetud uus tuleohutuse seadus, mille alusel on kehtestatud ka uued nõuded tuletõrje veevõtukohtadele. Kehtiva DP tuleohutusnõuete vastavus uutele nõuetele vajab analüüsi ning vajadusel tuleb välja töötada uutele nõuetele vastav planeeringulahendus. Juba praegu on teada, et kehtiva DP-ga planeeringuala tuletõrje veevõtukohtadele kehtestatud minimaalne veevooluhulk (5 l/s) ei vasta vajadusele (minimaalselt 10 l/s) ning tuleb seetõttu teisiti lahendada.

### Küttelahendus ja ehitustehnilised tingimused

Kehtiva DP planeeringulahendusega kavandatud ühepereelamute kütmine on ette nähtud autonoomsete keskküttekateldega vedelkütuse baasil (võimalik kombineerimine elektriküttega). Pärast kehtiva DP kehtestamist on kehtestatud uus keskkonnakaitset puudutav seadusandlus ning Viimsi vallas ka vastavad arengukavad (s.h. kliimamuutustega kohanemise arengukava, energiamajanduse pikaajaline arengukava 2003-2017 ning soojamajanduse arengukava 2021-2031), millega kehtiva DP lahendused, s.h. ehitustehnilised tingimused ei arvesta.

Arvestades vajadusega vähendada ehitiste rajamise ja kasutamisega kaasnevat keskkonnamõju, s.h. energiakulu ning CO<sub>2</sub> heiteid, peab vald vajalikuks analüüsida kehtiva DP küttelahenduse ning ehitustehniliste tingimuste otstarbekust ning vajadusel töötada välja uus planeeringulahendus, mis aitab paremini kaasa keskkonnakaitse, s.h. energiatõhususe ning CO<sub>2</sub> heidete vähendamise eesmärkide saavutamisele.

### Elektrivarustus

Kehtiva DP planeeringulahendusega nähakse ette ühepereelamute liitumine elektrienergiaga varustamiseks õhuliini kaudu (10 kV F 1012 õhuliin). Maa-alale on planeeritud 10/0,4 kV mastalajaam. Viimsi vald on seisukohal, et planeeringuala elektrienergiaga varustamise tingimuste kooskõla kehtivate nõuete ja normidega vajab analüüsi (s.h. arvestades, et üldine suundumus elektrienergiaga varustamisel on varustuskindluse huvides õhuliinidest loobuda).

#### Vastuolu maakatastriseadusega

Kehtiva DP planeeringulahendus näeb ette planeeringuala jaotamise kruntideks, mille maakasutuse sihtotstarbeks on määratud osaliselt elamumaa (vastavalt 10-15%) ja osaliselt maatulundusmaa (vastavalt 85-90%).

Planeeringuga määratud krundi kasutamise sihtotstarve on PlanS § 126 lõike 5 kohaselt aluseks katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbe määramisel. Maakatastriseaduse § 18<sup>2</sup> lg 2 kohaselt ei määrata katastriüksusele maatulundusmaa sihtotstarbega samaaegselt elamumaa sihtotstarvet. Kehtiva DP-ga sätestatud maakasutuse sihtotstarbed põhjustavad seega ilmse vastuolu maakatastriseadusega, mida on võimalik kõrvaldada uue detailplaneeringuga.

#### Projekteerimistingimuste menetlus

Eelnevast tuleneb vajadus muuta kehtivat DP-t ulatuses, mis Viimsi valla hinnangul vähemalt kogumis on käsitletav kehtiva DP olemusliku muutmisena ning mis ei ole EhS § 27 lg 3 kohaselt projekteerimistingimustega lubatud.

EhS eelnõu seletuskirjast saab välja lugeda seadusandja kaalutluse, et väga vanade detailplaneeringute täpsustamine projekteerimistingimustega peaks olema eriti erandlik, et mitte kahjustada avalikke huve ja puudutatud isikute õigusi (vt Riigikogu XII koosseisu 555 SE seletuskiri, lk 51).

PT3 menetluse jätkamine kehtiva DP täiendamiseks (EhS § 27 lg 1 alusel) olukorras, kus uue planeerimismenetluse tulemusena võib kogu planeeringuala ruumiline lahendus tervikuna oluliselt muutuda, ei ole mõistlik ega otstarbekas.

Täiendavalt tuleb arvestada, et 05.09.2022 Tallinna Halduskohtu poolt haldusasjas nr 3-22-1338 kinnitatud kompromissi kohaselt kehtiva DP planeeringualale juurdepääsu lahendamise üksnes läbi Piirikivi tee tähendab sisuliselt kehtiva üldplaneeringu muutmist – üldplaneering näeb ette planeeringualale juurdepääsu ka tänaselt Luhaääre teelt läbi täna puuduva Vainu tee üle Ees-Mihkli ja Taga-Mihkli kinnistute. Üldplaneeringu muutmine läbi projekteerimistingimuste menetluse ei ole lubatud (vt ka EhS § 32 p 2 ning § § 27 lg 3). Kahest planeeringuala juurdepääsuteest ühe tee täielik ärajätmine tähendab valla hinnangul kehtiva DP olemuslikku muutmist (vt siinkohal ka EhS § 27 lg 4 seletuskirja lk 56, mille kohaselt ei saa juurdepääsuteede ümberkorraldamist lugeda liikluskorralduse põhimõtete muutmiseks Ehs § 27 lg 4 tähenduses<sup>3</sup>).

#### Seisukohad OÜ Wingmacht 06.10.2023 ja OÜ City Aero 16.10.2023 vastuväidetele

Osundatud vastuväited kattuvad sisuliselt, mistõttu esitatakse valla seisukohad nii OÜ Wingmacht kui OÜ City Aero olulisemate vastuväidete kohta ühiselt. Vallavalitsus edastab seisukohad esitatud vastuväidetele ka kirja teel.

<sup>3</sup> <https://www.riigikogu.ee/download/5a0c5333-c3a2-4e9d-b9b6-9421b44754a9>

Vald ei nõustu väitega, et kõnealune uue detailplaneeringu menetluse algatamine on vastuolus 05.09.2022 Tallinna Halduskohtu poolt haldusasjas nr 3-22-1338 kinnitatud **kompromissiga** või et kõnealune kompromiss takistab uue detailplaneeringu menetluse algatamist.

Kompromissilepingus andis Viimsi Vallavalitsus nõusoleku lahendada kehtiva DP tehnoõrkude ja juurdepääsutee rajamisega seonduv läbi vallale kuuluvate avalikult kasutatavate transpordimaa kinnistute Piirikivi tee L1 (katastritunnus 89001:001:0800) ja Kuusiku tee L1 (katastritunnus 89001:001:0786). Vald ei loobunud kõnealuse kompromissiga õigusest lahendada juurdepääs uue detailplaneeringu planeeringualale läbi Ees-Mihkli ja/või Taga-Mihkli kinnistute. Kui käsitleda kõnealust kompromissi tõepoolest igavesest ajast igavesti kehtiva keeluna võimaldada läbi mistahes detailplaneeringu endise Põlendiku maaüksuste kinnistutele juurdepääs läbi Ees-Mihkli ja Taga-Mihkli kinnistute (läbi sinna üldplaneeringuga kavandatud Piirikivi tee pikenduse, mida nimetatakse täna Vainu teeks), siis tuleks kompromissilepingu realiseerimiseks, so. kehtiva DP muutmiseks Vainu tee juurdepääsu osas viia läbi üldplaneeringu muutmine, mida ei ole võimalik teha projekteerimistingimuste menetluses (vt siinkohal ka EhS § 32 p 2 ning § 27 lõige 3). Kindlasti ei sisalda kõnealune kompromiss üldplaneeringut muutvaid kokkuleppeid ega sätteid. Samuti ei sisalda kõnealune kompromiss miskiit, mida oleks võimalik sisse viia kehtivasse DP-sse PlanS § 140 lõige 9 alusel või üldplaneeringusse PlanS § 93 lõige 3 alusel. Kehtiva DP planeeringualale juurdepääsutee küsimuse lahendamiseks on valla hinnangul kõige õiguspärasem ja otstarbekam just uue detailplaneeringu menetluse läbiviimine, mis võimaldab vajaduse ilmnemisel ka üldplaneeringu muutmist. Uue detailplaneeringu algatamine ei oma mingit õiguslikku mõju kehtivale DP-le ega kompromissile ning ei otsusta ette ära, missugune saab olema uue detailplaneeringu planeeringuala juurdepääsulahendus avalikult kasutatavalt teelt.

Niisiis, kuna uue detailplaneeringu algatamine ei riku kõnealust kompromissi, siis ei saa seeläbi tekkida vastuväite esitajatele ka mingit **kahju**, saati siis sellist, mida peaks hüvitama Viimsi vald. Väited tekkinud või tekkiva kahju osas on uue detailplaneeringu algatamise otsuse osas täiesti alusetud. Detailplaneeringu algatamine ei ole haldusakt, millel oleks vahetu õiguslik mõju asjaosalistele – uue detailplaneeringu algatamisega ei muutu kehtiv DP tühiseks ning algatatava menetluse tulemus ja mõjud selguvad menetluse käigus. Vahetut õiguslikku mõju võib planeeringuala kinnistute omanikele omada vallavalitsuse kavandatav ajutine planeerimis- ja ehituskeeld ning neid mõjusid tuleb enne vastava otsuse vastuvõtmist mitmekülgset kaaluda.

Seoses kõnealuse kompromissiga väärib täiendavalt tähelepanu, et see on õiguslikult siduv üksnes lepingu osapooltele, milleks ei ole OÜ Wingmacht ega OÜ City Aero. Niisiis ei saa vastuväite esitajad kompromissilepingu rikkumisele ega sellisest rikkumisest tulenevale väidetavale kahjule õiguslikult tugineda.

Juba mainitud kompromissilepingu sõlmimise järgselt ilmnesid 01.09.2022 väljastatud PT2 menetluses probleemid kehtiva DP planeeringualale juurdepääsuteede ümberkorraldamisel – Viimsi Vallavalitsuse 30.11.2022 korraldusega nr 532 tunnistati PT2 kehtetuks mh. põhjusel, et PT2 loeti kehtiva DP olemuslikuks muutmiseks (Vainu tee kaudu planeeringualale juurdepääsu ärajätmise ning planeeringualale juurdepääsu läbi Piirikivi tee korraldamise tõttu). Kõnealust vaideotsust keegi, s.h. endise Põlendiku MÜ omanikud, kohtus ei vaidlustanud.

Vald ei nõustu väitega, et kehtiv DP ei ole moraalselt ja õiguslikult vananenud. Asjaolust, et vald ei ole varem, s.h. 2005. a Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringu kehtestamisel ja 2014. a varem kehtestatud üldplaneeringute ülevaatamisel kehtivat DP-d kehtetuks tunnistanud ega algatanud selle muutmist, ei saa järeldada, et kehtiv DP on ka täna veel aja- ja asjakohane. Ka asjaolust, et Viimsi Vallavalitsuse keskkonna ja planeerimisosakond kinnitas 11.11.2021



kolmandale isikule, et „kehtestatud Põlendiku MÜ detailplaneering on endiselt aja ja asjakohane ning ehitusõigus kehtib“, ei saa planeeringuala kinnistu omanikele tuletada õigustatud ootust, et vald oma seisukohta ei muuda või et kehtiv DP jääb muutmatul kujul kehtima igavesest ajast igavesti. Viimsi Vallavalitsuse keskkonna ja planeerimisosakonna kinnitus tugines teadmisel, et PT1 kehtib ning eeldada võis tingimuste kohast teede välja- ja ümberehitust. Kinnituse andmise järgselt on PT2 ja PT3 menetluses ilmnenud uued asjaolud (vt PT2 ja PT3 menetluskäiku), s.h. naaberkiinnistute omanike ja elanike vastuseis, mis tingivad ka uue seisukoha kujundamise kehtiva DP aja- ja asjakohasuse üle.

Kinnistute omanike õigustatud ootust kehtiva DP kehtima jäämisele ei tulene ka asjaolust, et vald on väljastanud seoses Piirikivi tee ning Vainu tee väljaehitamisega tänaseks kolmed projekteerimistingimused (PT1, PT2 ja PT3). Samuti ei saa projekteerimistingimuste väljastamise faktist järeldada, et kehtiv DP on jätkuvalt aja- ja asjakohane. Pigem ilmnesid kehtiva DP puudused just PT2 ja PT3 menetluste käigus. Seoses osundatud projekteerimistingimustega tuleb täiendavalt esile tuua, et neist jäid kehtima üksnes PT1 (antud 25.08.2017), kuid ka need kaotasid kehtivuse 5 aasta möödumisel ilma, et Põlendiku MÜ toonased omanikud oleksid asunud kehtivat DP-d ja PT1 realiseerima. PT2 (antud 01.09.2022) ja PT3 (antud 13.03.2023) tunnistati õiguslikel põhjustel Viimsi Vallavalitsuse enda poolt vastavates vaidmenetlustes kehtetuks. Vastavaid vaideotsuseid ei ole vaidlustatud. PT3 menetlus on tänaseni pooleli. See viimane asjaolu aga ei saa olla takistuseks uue DP algatamisel, küll aga tuleb PT3 menetluses käesoleva otsuse vastuvõtmise asjaoluga arvestada.

Seoses võimaliku juurdepääsuga kehtiva DP planeeringualale läbi Piirikivi tee selgitab vald täiendavalt, et kehtiva DP seletuskirja p 4 näeb planeeringualale selgelt juurdepääsuteena ette üksnes seni puuduva Vainu tee (üldplaneeringus nimetatud Piirikivi teena) üle Ees-Mihkli ja Taga-Mihkli kinnistute (kuigi on tõsi, et Ees-Mihkli ja Taga-Mihkli kinnistud ei kuulu kehtiva DP planeeringualasse). Piirikivi teed juurdepääsuna kehtiva DP seletuskiri ei maini ja seda ei ole võimalik välja lugeda ka kehtiva DP jooniselt. Piirikivi tee ei kuulu kehtiva DP planeeringualasse. Olukorras, kus juurdepääsu korraldus kehtiva DP planeeringualale läbi Piirikivi tee on kehtivas DP-s sisuliselt käsitlemata, ei ole kehtiva DP seletuskirjas selgelt ettenähtud nn Vainu tee juurdepääsu ärajätmine valla hinnangul kuidagi käsitletav pelgalt Ehs § 27 lõige 4 p 7 mainitud liikluskorralduse põhimõtete täpsustamisena, vaid planeeringuala juurdepääsu olulise ümberkorraldusena (vt ka siinkohal Ehs eelnõu seletuskirja lk 56, mille kohaselt ei saa juurdepääsuteede ümberkorraldamist lugeda liikluskorralduse põhimõtete muutmiseks Ehs § 27 lg 4 tähenduses<sup>4</sup>).

Vald ei nõustu väitega, et kehtiva DP-ga on tagatud **rohevõrgustiku puhverala** toimimine, s.h. nn kaitsemetsa säilimine. See küsimus vajab täiendavat analüüsi ning selleks on valla hinnangul kohane uue detailplaneeringu menetlus, mis võimaldab vajadusel rakendada planeeringualal täiendavaid abinõusid, mis kehtivas DP-s puuduvad. Kehtiv DP tugines kõrghaljastuse säilitamisel varem seadusega kaitsemetsale kehtestatud nõuetele ja kaitsemeetmetele, mis seadusandluse muutumise tõttu enam ei kehti (seadustes puudub käesoleval hetkel kaitsemetsa mõiste, rääkimata vastavatest kaitsemeetmetest seaduse tasandil).

Vald ei nõustu väitega, et kehtiva DP vastuolu maakatastriseaduse § 18<sup>2</sup> lõikega 2 on võimalik kõrvaldada Ehs § 27 lõike 4 p 1 alusel krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu täpsustamise teel. Maakatastriseaduse nõuetele vastamiseks tuleb moodustada eraldi katastriüksused

---

<sup>4</sup> <https://www.riigikogu.ee/download/5a0c5333-c3a2-4e9d-b9b6-9421b44754a9>

maatulundusmaale ja elamumaale, sest maatulundusmaa sihtotstarvet ei saa planeeringuga määrata elamumaa sihtotstarbega samaaegselt.

Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni seisukoht 26.04.2017 aset leidnud koosolekul (et kehtiva DP planeeringualale on tänase Piirikivi tee kasutamine „kõige mõistlikum“) ei muuda kuidagi kehtivat DP-d ega ole täna uue detailplaneeringu algatamisel enam relevantne.

Tõele ei vasta väide, et PT3 menetluses on huvitatud isikute (Piirikivi tee äärsete kinnistute omanikud ja elanikud) peamine vastuväide või etteheide asjaolu, et juurdepääsutee väljaehitamise tõttu tuleb likvideerida kõrghaljastus. See on olnud vaid üks paljudest vastuväidetest. Pigem saab lugeda Piirikivi tee äärsete kinnistute omanike ja elanike peamiseks etteheiteks ja vastuväiteks, et muudetakse kehtiva DP-ga ette nähtud juurdepääsu korraldust, so. jäetakse ära juurdepääs nn Vainu tee kaudu ning muudetakse senist Piirikivi tee liikluskorraldust.

Asjaolust, et käesolevas otsuses ei ole ära toodud uue detailplaneeringu liikluslahenduse lähteseisukohti, ei saa järeldada, et planeeringualale tuleb juurdepääs lahendada üksnes Piirikivi tee kaudu. Lõplikud liikluskorralduse põhimõtted, s.h. juurdepääs planeeringualale selguvad menetluse käigus ning vald ei pea vajalikuks siin lähteseisukohtadega menetluse lõpptulemust ette kindlaks määrata. Nagu OÜ Wingmacht esindaja ka ise sedastab, näeb kehtiv üldplaneering planeeringualale juurdepääsuna ette ka nn Vainu tee. Millise liikluslahenduseni jõutakse, selgub uue detailplaneeringu menetluse käigus.

Mis puudutab AS Viimsi Vesi poolt 02.09.2022 väljastatud tehnilisi tingimusi vee ja kanalisatsioonitorustike ehitusprojekti koostamiseks ning Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna poolt 02.03.2023 väljastatud sademevee ärajuhtimise tehnilisi tingimusi, siis tuleb tõdeda, et kuni kehtiv DP kehtib ja ei ole algatatud uue detailplaneeringu menetlust / kehtestatud vastavat ajutist planeerimis- ja ehituskeeldu, puudub alus vastavate tehniliste tingimuste väljastamisest keeldumiseks. AS Viimsi Vesi ja Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond ei hinda tehniliste tingimuste väljastamisel nt valla veeressursi piisavust kõnealuse planeeringu realiseerimiseks. Selleks on asjakohane just uue detailplaneeringu menetlus. Küsimus ei ole niisiis mitte tehnovõrkude asukoha täpsustamises, vaid planeeringu realiseerimiseks vajamineva veeressursi olemasolu ja ühisveevärgile ning valla veemajandusele sellest tingitud mõju hindamises. Ilmselgelt ei olnud võimalik arvestada kehtivat DP-d menetledes vallas tänaseks teadaoleva joogivee nappuse tõsiasjaga.

Seoses tuleohutusnõuetega selgitab vald, et kehtiv DP sisaldab aegunud nõudeid, mis vajavad ajakohastamist. Sama kehtib küttelahenduse ja elektrivarustuse kohta, millele OÜ Wingmacht esindaja ka ise õigesti viitab. Kehtiva DP-ga kohustuslikuna ettenähtud kütte- ja elektrivarustuse lahendusi ei saa muuta ilma kehtivat DP-d muutmata.

Seoses Viimsi Vallavalitsuse 01.02.2023 selgitustega osundab vald tõsiasjale, et nii PT2 kui ka PT3 sisaldavad oma olemuselt pigem tehnilist laadi tingimusi vastavalt Piirikivi tee ning kehtiva DP planeeringualale jääva Vainu tee projekteerimiseks ning ehitamiseks. Ei PT2 ega ka PT3 ei välista iseenesest juurdepääsu planeeringualale Ees-Mihkli ja Taga-Mihkli kinnistute kaudu (need ei ütle selle kohta midagi). Kõnealuste selgitustega ei võtnud vallavalitsus seisukohta selles osas, kas Vainu teelt juurdepääsu õiguslik välistamine / ärajätmine (ja kehtiva DP vastavas osas muutmine) on kehtiva DP olemuslik muutmine või mitte. Vallavalitsus tõdes, et juurdepääsu võimaldamine planeeringualale läbi Piirikivi tee seda ei ole. Mis ei tähenda aga seda, et vald ei võiks mh endisele Põlendiku MÜ-le juurdepääsu lahendamiseks algatada uut detailplaneeringut – EhS § 27 alusel projekteerimistingimuste väljastamine on mõeldud detailplaneeringute täpsustamisena ning on kohaliku omavalitsuse pädevuses otsustada, kas valida

detailplaneeringu muutmiseks/täpsustamiseks projekteerimistingimuste andmise või uue detailplaneeringu koostamise menetlus. PlanS § 140 lg 1 alusel võiks vald kehtiva DP ka kehtetuks tunnistada, kuid on otsustanud planeeringuala kinnistute omanikke selgelt vähem riivava alternatiivi kasuks. Käesoleval juhul kehtiva DP-ga seoses esile kerkinud erinevaid probleeme kaaludes on asjakohane viia läbi uus detailplaneeringu menetlus.

Vald ei nõustu väitega, et uus detailplaneering algatatakse selleks, et projekteerimistingimused andmata jätta – selline väide on meelevaldne ja pahatahtlikult äraspidine. Kui on algatatud uus detailplaneering ja kui on kehtestatud ajutine planeerimis- ja ehituskeeld, siis tõepoolest ei ole lubatud vallal EhS § 32 lõike 1 kohaselt anda projekteerimistingimusi kehtiva DP muutmiseks EhS § 27 lõike 1 ja 4 alusel.

Vald ei nõustu väitega, nagu riiks uue detailplaneeringu algatamine mingilgi moel planeeringuala kinnistute omanike õigusi, s.h. ehitusõigust ja omandipõhiõigust. Detailplaneeringu algatamine ei piira kehtiva DP kehtivust ning ehitusõiguse realiseerimist. Ehitusõiguse realiseerimist piiraks ajutine planeerimis- ja ehituskeeld, mistõttu tuleb vastavaid mõjusid kaaluda selle kehtestamisel. Kinnistute omanikel ei ole õigustatud ootust, et üle 20 aasta vana detailplaneering jääb muutumatuks kehtima igavesest ajast igavesti, seda eriti arvestades PT2 ja PT3 menetluses ilmnenu asjaoludega, s.h. naaberkinnistute omanike ja elanike vastuseisuga, millega olid kinnistute omanikud menetlusosalistena väga hästi kursis.

Seoses väitega, et Viimsi valla poolt 25.08.2017.a väljastatud projekteerimistingimustega PT1 on juba Põlendiku detailplaneeringuala liikluskorraldust täpsustatud, mistõttu PT1 andmisele eelnev detailplaneeringu liikluskorraldus enam ei kehti ja PT1 kehtivuse lõppemise tõttu puudub kehtiva DP planeeringualal täna üldse liikluskorraldus, selgitab vald, et selline seisukoht tingib igal juhul uue detailplaneeringu menetluse algatamise, sest kogu planeeringuala liikluskorraldus on sellisel juhul vaja tervikuna uuesti lahendada.

Kokkuvõtvalt leiab vald, et OÜ Wingmacht ja OÜ City Aero esitatud vastuväited ei anna alust uue detailplaneeringu algatamata jätmiseks.

### **III Õiguslikud alused**

PlanS § 140 lõige 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes planeerimisseaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest.

PlanS § 128 lõige 1 kohaselt algatab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus. PlanS § 124 lõike 10 kohaselt on detailplaneeringu koostamise korraldaja kohaliku omavalitsuse üksus.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõige 2 kohaselt otsustab volikogu õigusaktiga kohaliku omavalitsuse, kohaliku omavalitsuse üksuse või kohaliku omavalitsuse organi pädevusse antud küsimused.

Arvestades ülaltoodud asjaolusid ja põhjendusi ning lähtudes planeerimisseaduse § 140 lõikest 7, § 128 lõikest 1, § 124 lõikest 10 ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 2:

Viimsi Vallavolikogu  
OTSUSTAB:

1. Algatada detailplaneering Leppneeme küla Põlendiku maaüksuse planeeringuala katastriüksustel (Vainu tee, katastritunnus 89001:003:0804; Piirkivi tee 15, katastritunnus 89001:003:0802; Piirikivi tee 16, katastritunnus 89001:003:0803; Vainu tee 12, katastritunnus 89001:003:0788; Vainu tee 13, katastritunnus 89001:003:0789; Vainu tee 14, katastritunnus 89001:003:0791; Vainu tee 15, katastritunnus 89001:003:0792; Vainu tee 16, katastritunnus 89001:003:0794; Vainu tee 17, katastritunnus 89001:003:0795; Vainu tee 18, katastritunnus 89001:003:0796; Vainu tee 19, katastritunnus 89001:003:0797; Vainu tee 20, katastritunnus 89001:003:0798; Vainu tee 21, katastritunnus 89001:003:0799; Vainu tee 22, katastritunnus 89001:003:0801) ning Ees-Mihkli (katastritunnus 89001:003:3390) ja Taga-Mihkli (katastritunnus 89001:003:3400) ning Piirikivi tee L1 (katastritunnus 89001:001:0800) ja Kuusiku tee L1 (katastritunnus 89001:001:0786) katastriüksustel eesmärgiga koostada uus planeeringulahendus, selleks et analüüsida Viimsi Vallavolikogu 12.06.2001 otsusega nr 147 kehtestatud Põlendiku maaüksuse detailplaneeringu kooskõla aja- ja asjakohaste nõuete ja normidega.

2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgmisi lähteseisukohti ja lisatingimusi:

2.1. analüüsida kehtiva Põlendiku maaüksuse detailplaneeringu vastavust aja- ja asjakohastele õigusaktidele, valla üldplaneeringule (s.h. teemaplaneeringutele), arengustrateegiale, arengukavadele ning muudele nõuetele, s.h:

2.1.1. Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrusega nr 22 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringule "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik", mille kohaselt on planeeringuala reserveeritud rohevõrgustiku puhveralana;

2.1.2. Viimsi Vallavolikogu 10.09.2019 määrusega nr 13 kehtestatud Viimsi valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale 2019-2030 ning tiheasustusaladele kehtivatele reovee kanaliseerimise nõuetele;

2.1.3. kehtivatele tuleohutuse nõuetele (sh kustutusvee vooluhulgad ning veevarustuse torude läbimõõdud);

2.1.4. kehtivatele maakorralduse nõuetele;

2.1.5. Viimsi valla arengukavale.

2.2. analüüsida kehtiva Põlendiku maaüksuse detailplaneeringu ruumilist mõju muutunud õigusruumis ja faktilises keskkonnas ning lähtudes analüüsi tulemusest ning planeerimismenetluse käigus huvitatud isikutelt saadud sisendist töötada välja uus planeeringulahendus (ja muudetakse vajadusel kehtiva detailplaneeringu planeeringulahendust):

2.2.1. planeeringuala kruntideks jaotamine,

2.2.2. kruntide hoonestusalade määramine,

2.2.3. kruntide ehitusõiguste määramine,

2.2.4. planeeritud ehitiste ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine,

2.2.5. planeeringuala liikluskorralduse põhimõtete, s.h. juurdepääsutee(de) määramine,

2.2.6. hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatistega varustamise põhimõtete määramine,

2.2.7. haljastuse, s.h. säilitatava kõrghaljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;

2.2.8. kujade määramine;

2.2.9. kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;

2.2.10. avalikule teele juurdepääsuteede võimalike asukohtade määramine;

2.2.11. müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsiooni- ja muude keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;

2.2.12. maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;

2.2.13. loodusobjekti kohaliku kaitse alla võtmise ja kaitsevööndite määramine;

- 2.2.14. miljöövärtuslike alade, värtuslike üksikobjektide ja/või värtuslike põllumajandusmaade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine, kui need ei ole üldplaneeringuga määratud;
- 2.2.15. servituutide seadmise vajaduse ja kavandatavate teede avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine;
- 2.2.16. eraõigusliku isiku kinnisasjal asuva olemasoleva või kavandatava puhkeala avalikult kasutatavaks alaks määramise vajaduse märkimine;
- 2.2.17. põhjendatud juhul nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav;
- 2.3. Kaaluda planeerimisseaduse § 126 lõige 1 punktides 1–19 loetletud ülesannete täitmiseks avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajadust;
- 2.4. Sätestada planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja vajaduse korral nende järjekord;
- 2.5. Lahendada vajadusel muud PlanS § 126 lõige 1 sätestatud ülesanded.
- 2.6. Üldplaneeringu muutmise vajaduse ilmnemisel järgida PlanS § 142 sätestatut
3. Kinnitada käesoleva otsuses Lisas 1 olevad lähteseisukohad.
4. Detailplaneeringu algatamisel ei kavandata üldplaneeringu põhilahenduse muutmist. See ei välista, et üldplaneeringu põhilahenduse muutmise vajadus ei võiks ilmned a menetluse käigus.
5. Kaasata detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada, s.h. planeeringuala kinnistute omanikud, detailplaneeringu ala vahetute naaberkiinnistute omanikud ning Piirikivi tee äärsete kiinnistute omanikud.
6. Viimsi Vallavalitsusel sõlmida vajadusel enne detailplaneeringu kehtestamist detailplaneeringust huvitatud isikuga PlanS § 131 kohane haldusleping detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamise või väljaehitamisega seotud kulude täieliku või osalise kandmise kohta.
7. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Viimsi Vallavalitsus.
8. Kuna detailplaneeringu analüüs ja üleplaneerimine on avalikes huvides ja seotud rohealadele paremate tingimuste loomisega, kanda planeeringuga seotud kulud valla eelarvest.
9. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Antoon van Rens  
Vallavolikogu aseesimees

## LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus:

Planeeritav ala paikneb Leppneeme küla Põlendiku maaüksuse detailplaneeringu planeeringuala katastriüksustel (Vainu tee, katastritunnus 89001:003:0804; Piirikivi tee 15, katastritunnus 89001:003:0802; Piirikivi tee 16, katastritunnus 89001:003:0803; Vainu tee 12, katastritunnus 89001:003:0788; Vainu tee 13, katastritunnus 89001:003:0789; Vainu tee 14, katastritunnus 89001:003:0791; Vainu tee 15, katastritunnus 89001:003:0792; Vainu tee 16, katastritunnus 89001:003:0794; Vainu tee 17, katastritunnus 89001:003:0795; Vainu tee 18, katastritunnus 89001:003:0796; Vainu tee 19, katastritunnus 89001:003:0797; Vainu tee 20, katastritunnus 89001:003:0798; Vainu tee 21, katastritunnus 89001:003:0799; Vainu tee 22, katastritunnus 89001:003:0801) ning Ees-Mihkli (katastritunnus 89001:003:3390) ja Taga-Mihkli (katastritunnus 89001:003:3400) ja Piirikivi tee L1 (katastritunnus 89001:001:0800) katastriüksustel, mille suurus on ligikaudu 6,6 hektarit ja see asub Leppneeme küla idapoolses küljes.

Planeeritava ala paiknemine Viimsi poolsaarel (M 1:20000):



Planeeringuala piirneb põhjast hoonestamata ja metsaga kaetud Põllu maatulundusmaaga (katastritunnus 89001:003:0155), idast hoonestatud elumumaadega (Mäe tee 11, katastritunnus 89003:004:0520; Piirikivi tee 13, katastritunnus 89003:004:0580; Kuusiku tee 14, katastritunnus 89003:004:0640, Kuusiku tee 13, Kuusiku tee 11 katastritunnus 89003:004:0610, Kuusiku tee 9,

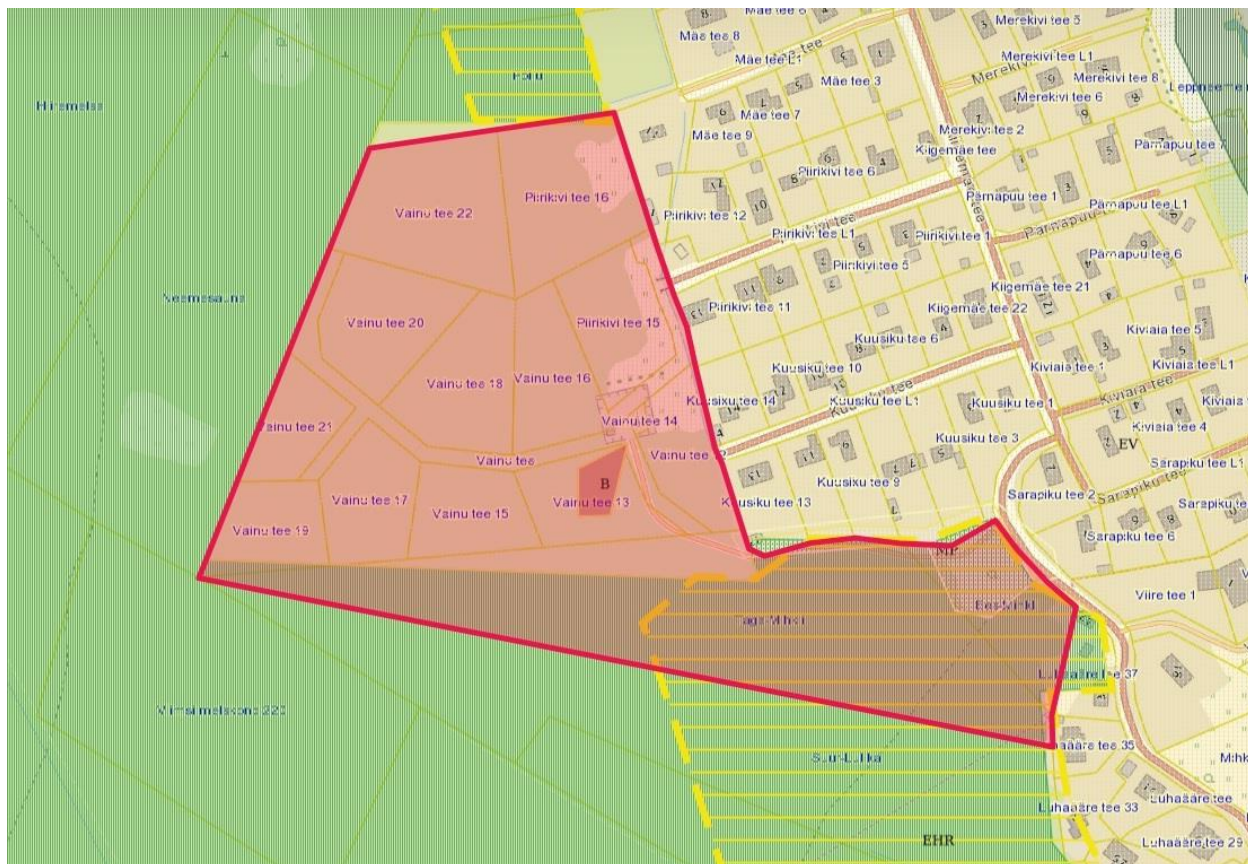
katastritunnus 89003:004:0590, Kuusiku tee 7, katastritunnus 89003:005:0120, Kuusiku tee 5, katastritunnus 89003:005:0110, Kuusiku tee 3, katastritunnus 89003:005:0100, katastritunnus 89003:004:0630, Luhaääre tee 37, katastritunnus 89001:003:3412, Luhaääre tee 35, katastritunnus 89004:002:0330 ning elumualasid läbivad ja planeeringualaga ligipääsu osas piirnevad avalikult kasutatavad transpordimaad Piirikivi tee L1, katastritunnus 89001:001:0800 ja Kuusiku tee L1, katastritunnus 89001:001:0786 ning Luhaääre tee, katastritunnus 89001:001:0761), lõunast Suur-Lutika hoonestamata ja metsastatud maatulundusmaaga (katastritunnus 89001:003:5462) ning läänest metsaga kaetud Neemesauna maatulundusmaaga (katastritunnus 89001:003:0065).

Planeeritaval alal asuvad katastriüksused on hoonestamata. Alal paikneb endine Tammneeme päevamärk ja selle juurdepääsutee. Alal paiknevad katastriüksused on valdavalt kaetud kõrghaljastusega. Ala on ümbritsetud metsaga, lääne, edela ja lõuna suunas paiknevad kaitsemetsad.

## 2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk:

10. Detailplaneering koostatakse eesmärgiga analüüsida Viimsi Vallavolikogu 12.06.2001 otsusega nr 147 kehtestatud Leppneeme külas asuva Põlendiku maaüksuse detailplaneeringu (nimetatud ka kui kehtiv detailplaneering) kooskõla aja- ning asjakohaste, s.h. keskkonnaalaste nõuete ja normidega, ning töötada välja uus aja- ja asjakohane planeeringulahendus.

Planeeringuala asukoht Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu kaardil:



Planeeringualal paiknevad katastriüksused asuvad Viimsi valla mandriosa üldplaneeringukohasel hajaasustusalal. Planeeringuala piirneb kahe avalikult kasutatava transpordimaaga – Piirikivi tee ja Kuusiku tee.

Planeeringuala asukohast lähtuvalt tuleb lahendada detailplaneeringu koostamise ülesanded, et määrata tingimused, mis tagavad planeeringuala ümbritseva keskkonnaga sobituses naaberkinnistutega ruumilise terviklahenduse. Planeeringu elluviimiseks tuleb määrata vajalikud tegevused ja tegevuste eeldatav järjekord

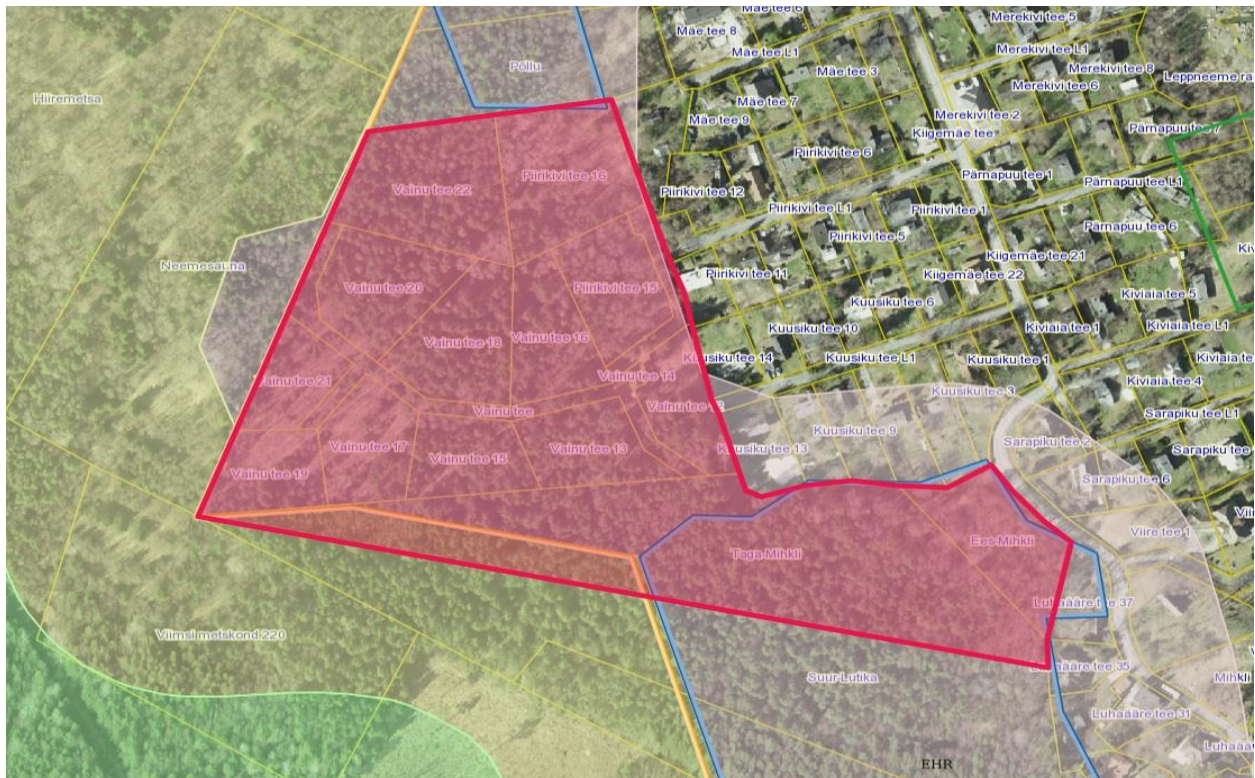
### **3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:**

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritava maa-ala jaotamine kruntideks, krundi hoonestusala ja ehitusõiguse määramine; ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine, planeeringuala liikluskorralduse põhimõtete, s.h. juurdepääsutee(de) määramine, detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine; haljastuse s.h. säilitatava kõrghaljastuse, ja heakorrastuse põhimõtete määramine; kujade määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; avalikule teele juurdepääsuteede võimalike asukohtade määramine; müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine; loodusobjekti kohaliku kaitse alla võtmise ja kaitsevööndite määramine; miljöövääruslike alade, väärtuslike üksikobjektide ja/või väärtuslike põllumajandusmaade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine, kui need ei ole üldplaneeringuga määratud; servituutide seadmise vajaduse ja kavandatavate teede avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine; eraõigusliku isiku kinnisasjal asuva olemasoleva või kavandatava puhkeala avalikult kasutatavaks alaks määramise vajaduse märkimine; põhjendatud juhul nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav ning vajadusel muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

### **4. Vastavus üldplaneeringule:**

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus on planeeringualal metsamaa (MM), väikeelamute maa (EV), kaitsemetsa maa (KM) ja elamu reservmaa (EHR) juhtotstarbed.





Planeeringuala asub piirkonnas, mis üldplaneeringu kohaselt on hajaasustuspiirkond.

Algatav detailplaneering on kavandatud üldplaneeringule vastavana: uuendatakse kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud planeeringulahendust, et tagada parimad tingimused roheluse säilimisele ja lahendada sealjuures tehniline taristu ja ligipääsud kavandatavale hoonestusele.

Planeeritava ala asukoht teemaplaneeringu „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik.“ kaardi väljavõttel, taustaks Maa-ameti ortofoto ja katastrikaart:

## 5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

- 5.1. Detailplaneering koostada mõõtkavas 1:500 mitte enam kui ühe aasta vanusele topogeodeetilisele alusplaanile, mõõdistada vähemalt 20 meetri laiune ala väljaspool planeeritava ala piiri. Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb jälgida, et geodeetiline alusplaan oleks asjakohane. Mõõdistus peab olema esitatud Viimsi valla geoveebi aadressil <https://geoveeb.viimsi.ee> ja üle antud kümne päeva jooksul töö valmimisest arvates.
- 5.2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringute „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ ja „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“ nõudeid (leitavad valla kodulehelt  
<https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/uldplaneeringud/kehtestatud-uldplaneeringud>).
- 5.3. Planeeringualasse kuuluvad järgmised katastriüksused:  
Vainu tee, katastritunnus 89001:003:0804, transpordimaa;  
Piiirkivi tee 15, katastritunnus 89001:003:0802, maatulundusmaa ja elamumaa;  
Piiirkivi tee 16, katastritunnus 89001:003:0803, maatulundusmaa ja elamumaa;  
Vainu tee 12, katastritunnus 89001:003:0788, maatulundusmaa ja elamumaa;  
Vainu tee 13, katastritunnus 89001:003:0789, maatulundusmaa ja elamumaa;

Vainu tee 14, katastritunnus 89001:003:0791, ärimaa;  
 Vainu tee 15, katastritunnus 89001:003:0792, maatulundusmaa ja elamumaa;  
 Vainu tee 16, katastritunnus 89001:003:0794, maatulundusmaa;  
 Vainu tee 17, katastritunnus 89001:003:0795, maatulundusmaa ja elamumaa;  
 Vainu tee 18, katastritunnus 89001:003:0796, maatulundusmaa ja elamumaa;  
 Vainu tee 19, katastritunnus 89001:003:0797, maatulundusmaa ja elamumaa;  
 Vainu tee 20, katastritunnus 89001:003:0798, maatulundusmaa ja elamumaa;  
 Vainu tee 21, katastritunnus 89001:003:0799, maatulundusmaa ja elamumaa;  
 Vainu tee 22, katastritunnus 89001:003:0801, maatulundusmaa ja elamumaa;  
 Ees-Mihkli, katastritunnus 89001:003:3390, elamumaa;  
 Taga-Mihkli, katastritunnus 89001:003:3400, maatulundusmaa;  
 Piirikivi tee L1, katastritunnus 89001:001:0800, transpordimaa;  
 Kuusiku tee L1, katastritunnus 89001:001:0786, transpordimaa.

- 5.4. Hoonestust võib kavandada üldplaneeringukohasele väikeelamute maale (EV). Üldplaneeringukohasele rohevõrgustiku puhveralale kavandada minimaalselt hoonestust, et tagada puhverala maksimaalne säilitamine ja rohevõrgustiku toimimine. Näha ette avalikud haljakud, avaliku ruumi loomiseks vajalikud kinnistud ja laiendused.
- 5.5. Krundi täisehitatus (kõikide hoonete ehitisealune pind kokku) planeerida lähtuvalt teemaplaneeringust „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted,“ maksimaalselt 20% krundi pindalast.
- 5.6. Krundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe põhihoone – üksikelamu – ja ühe abihoonete ehitamiseks. Põhihoone suurim lubatud kõrgus ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest määrata 8,5 m, abihoonel 5 m.
- 5.7. Määrata hoonete ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused.
- 5.8. Piirde suurim lubatud kõrgus võib olla kuni 1,5 meetrit. Kohtades, kus see on rohevõrgustiku toimimiseks vajalik, näha ette piirete rajamise keeld.
- 5.9. Parkimine lahendada omal krundil (sh külaliskohad).
- 5.10. Detailplaneeringuga määrata haljastuse, s.h. säilitatava kõrghaljastuse, põhimõtteline lahendus ning valla rohevõrgustikku toetav lahendus ning ligipääsud rekreatsioonialadele ja tagada koridorid loomadele liikumiseks.
- 5.11. Detailplaneeringuga lahendada kavandatud hoonete toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatistega, varustamine.
- 5.12. Viimsi valla territoorium kuulub osaliselt kõrgeenenud radooniohuga alale. Radooniohu täpsustamiseks on soovitatav enne hoonete projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni hoonesse sisse imbumise tõkestamiseks.
- 5.13. Kavandatav tegevus ei tohi avaldada negatiivset mõju ümbritsevale keskkonnale. Vajadusel määrata detailplaneeringuga negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed.
- 5.14. Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada situatsiooniskeem, kontaktvööndi analüüs, tugiplaan (M 1:500) ja põhijoonis (M 1:500). Haljastuse lahendus, tehnovõrgud ja liikluskorraldus võivad olla põhijoonisel. Detailplaneeringu koosseisus esitada vähemalt üks detailplaneeringu ala ruumilist lahendust illustreeriv 3D joonis.
- 5.15. Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis \*.dwg või \*.dgn ja avalikustamiseks \*.pdf) ning kehtestamiseks ühes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad

olema L-EST koordinaatsüsteemis, kõrgused EH-2000 süsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.

- 5.16. Kehtestamiseks esitatav detailplaneering peab vastama üleriigilisse planeeringute andmekogusse (PLANK) esitamiseks vajalikele nõuetele.
- 5.17. Detailplaneering peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ <https://planeerimine.ee/juhendid-ja-uuringud/kihtide-vormistamise-juhend/>.
- 5.18. Planeeringu vormistamisel kasutada ruumilise planeerimise leppemärke (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Viimsi valla kodulehelt [https://www.viimsivald.ee/sites/default/files/dp\\_leppemargid.pdf](https://www.viimsivald.ee/sites/default/files/dp_leppemargid.pdf).

## **6. Vajalikud uuringud:**

- 6.1. Topo-geodeetiline uuring
- 6.2. Dendroloogiline hinnang
- 6.3. Rohevõrgustiku toimivuse uuring
- 6.4. Vajadusel radooniuuring

## **7. Vajalikud kooskõlastused:**

- 7.1. Päästeamet
- 7.2. Viimsi Vallavalitsus (teede ja liikuvuse ning avaliku ruumi osa – ehitus- ja kommunaalosakond; rohevõrgustiku ja keskkonnakaitseosa osa – keskkonnaosakond)

## **8. Kirjalikud seisukohad:**

- 8.1. Planeeringuala kinnisasja omanikud
- 8.2. Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

## **9. Kaasatavad isikud:**

- 9.1. Isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada, s.h. detailplaneeringu ala vahetute naaberkinnisasjade omanikud ning Piirikivi tee äärsete kinnistute omanikud.