



VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

30. november 2023 nr 374

Ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamine Põlendiku maaüksuse detailplaneeringu alale (kinnistud 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, Vainu tee 22)

I Asjaolud ja senine menetluskäik

12.06.2001 Viimsi Vallavolikogu otsusega nr 147 kehtestati Leppneeme külas Põlendiku maaüksuse detailplaneering nr DP 01-012 (edaspidi kehtiv DP), millega muudeti üldplaneeringuga kehtestatud maakasutuse tingimusi ning jagati planeeritav kinnistu 14-ks eraldi katastriüksuseks/krundiks, millest 11-nele määrati ehitusõigus ühepereelamu ehitamiseks. Igale elamumaa krundile lubati ehitada üks elamu ja üks abihoone. Kehtiva DP-ga muudeti üldplaneeringu kohane hajaasustusviisil elamumaa osaliselt kaitsemetsamaaks ja osaliselt kaitsemetsamaast hajaasustusviisil elamumaaks. Kehtiva DP kohaselt oli ette nähtud seada teeservituut katastriüksustele 89001:003:3400 (Taga-Mihkli kinnistu) ning 89001:003:3390 (Ees-Mihkli kinnistu). Ühtlasi on kehtiva DP seletuskirja kohaselt liikluskeemi koostamise käigus kavandatud rajada asfaltkattega sõiduteed laiusel 4,5 meetrit, tugevdatud 0,7 meetri laiuste teepeenardega ja kokku teekoridori laiusel 8 meetrit.

Kehtiva DP planeeringuala varustamine joogiveega oli ette nähtud Mihkli I MÜ-le projekteeritavast suurkaevust. 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 "Miljööväärtuslikud 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 detailplaneeringuga ette nähtud 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 PT1 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“.

29.06.2022 edastas TeamMedia OÜ Viimsi Vallavalitsusele e-kirja, mida Viimsi 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 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). Eelneva tagamiseks väljastas Viimsi vald 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 korraldusega nr 532 vastuvõetud vaideotsusega rahuldati Piirikivi tee elanike vaie ning tühistati PT2. Viimsi Vallavalitsus asus sealjuures muu hulgas seisukohale, et PT2 menetluses ei ole vaide esitajaid nõuetekohaselt menetlusse kaasatud haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 40 lg 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 § 27 lg 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 planeeringuala juurdepääsuteede teise asukohta rajamine.

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 PT3 eelnõu) Piirikivi tee elanikele tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks. Tehniliste projekteerimistingimuste eelnõuga sooviti elanikud kaasata uute ligipääsu 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 PT3 eelnõu koos

omapoolse vastuskirjaga ning andis tähtaja täiendavaks arvamuse avaldamiseks. 12.02.2023 esitasid Piirikivi tee elanikud oma arvamuse PT3 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 PT3 eelnõu menetlus.

16.06.2023 esitas kehtiva DP planeeringuala kinnistute omanik Wingmacht OÜ (registrikood 12545696) Viimsi Vallavalitsusele märgukirja, milles taunib Viimsi Vallavalitsuse tegevust PT3 väljaandmise venimise ning tehtud menetlusvigade tõttu ja väidab, et talle on tekitatud õigusvastaselt PT3 väljaandmisega venitamise tõttu kahju.

20.06.2023 toimus PT3 eelnõu avalik arutelu. Pärast PT3 eelnõu avalikku arutelu esitasid Piiriivi tee elanikud kirjalikult oma täiendavad vastuväited PT3 eelnõu 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.

01.08.2023 esitas kehtiva DP planeeringuala kinnistute omanik Wingmacht OÜ Viimsi Vallavalitsusele teise märgukirja, milles taunib uuesti projekteerimistingimuste väljaandmise venimist ning osundab kinnistute omanikule tekkiva kahju suurenemisele.

Vastavalt 22.09.2023 ja 25.09.2023 edastas vallavalitsus käesoleva otsuse eelnõu koos kehtiva DP alale Viimsi Vallavolikogu poolt kavandatud uue detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõuga (edaspidi nimetatud uue DP algatamise eelnõu) tutvumiseks ja vastuväidete esitamiseks planeeringualale jäävate kinnistute omanikele. 03.10.2023 esitas Ees- ja Taga-Mihkli kinnistute omanik Uue DP algatamise eelnõu osas vaide, milles palus uue DP algatamise eelnõu tühistada / jätta vastu võtmata. 06.10.2023 tagastas Viimsi Vallavalitsus vaide HMS § 79 lg 1 punkt 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 vastuväited nii käesoleva otsuse eelnõule kui ka uue DP algatamise 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 eelnõule kui ka uue DP algatamise eelnõule. OÜ City Aero vastuväited kattuvad sisuliselt valdavas osas OÜ Wingmacht esitatud vastuväidetega.

Kehtiv DP on täna valdavas osas ellu viimata (va. maakorraldustoimingud uute katastriüksuste ja kinnisasjade moodustamiseks), s.t. planeeringualale ei ole ehitatud kehtiva DP kohaseid ehitisi.

Viimsi Vallavolikogu 14.11.2023 otsusega nr 47 algatati kehtiva DP muutmiseks uus detailplaneeringu menetlus (edaspidi uus DP).

II Ajutise planeerimis- ja ehituskeelu seadmise õiguslikud alused

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 132 lg 1 kohaselt võib detailplaneeringu koostamise korraldaja kehtestada detailplaneeringu koostamise ajaks planeeringualal või selle osal ajutise planeerimis- ja ehituskeelu, kui koostatava planeeringuga kavatsetakse muuta planeeringuala kohta varem kehtestatud ehitusõigust.

PlanS § 132 lg 2 kohaselt võib ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtimise ajal planeeringualal või selle osal keelata üld- ja detailplaneeringu kehtestamise, ehitise püstitamiseks ehitusloa andmise, projekteerimistingimuste andmise ja katastriüksuse senise sihtotstarbe muutmise.

PlanS § 132 lg 3 kohaselt võib ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestada kuni kaheks aastaks. Põhjendatud juhul võib planeerimis- ja ehituskeelu kehtivust pikendada kuni nelja aastani.

PlanS § 132 lg 5 kohaselt teatab detailplaneeringu koostamise korraldaja kinnisasja omanikule, kelle kinnisasja suhtes ajutist planeerimis- ja ehituskeeldu kohaldatakse, ja vajaduse korral isikutele, keda ajutine planeerimis- ja ehituskeeld puudutada võib, keelu kehtestamise kavatsusest ja põhjustest tähtkirjaga hiljemalt 14 päeva enne keelu kehtestamist.

PlanS § 132 lg 6 kohaselt kehtestab detailplaneeringu koostamise korraldaja ajutise planeerimis- ja ehituskeelu korraldusega ja teavitab sellest tähtkirjaga ajutise planeerimis- ja ehituskeelu aluse kinnisasja omanikku, masinloetaval kujul maakatastri pidajat ning vajaduse korral isikuid, keda keeld võib puudutada, seitsme päeva jooksul keelu kehtestamise päevast arvates.

PlanS § 124 lg 10 kohaselt on detailplaneeringu koostamise korraldaja kohaliku omavalitsuse üksus.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi KOKS) § 22 lg 2 kohaselt otsustab volikogu õigusaktiga kohaliku omavalitsuse, kohaliku omavalitsuse üksuse või kohaliku omavalitsuse organi pädevusse antud küsimused. KOKS § 7 lg 2 kohaselt on kohaliku omavalitsuse volikogul õigus üksikaktidena vastu võtta otsuseid.

Viimsi Vallavolikogu 14.11.2023 otsuse nr 47 punkti 7 kohaselt on uue detailplaneeringu koostamise korraldaja Viimsi Vallavalitsus. Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 vastu võetud määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 punkt 3 kohaselt on vallavalitsuse pädevuses üldplaneeringukohase detailplaneeringu koostamise ajaks planeeringualal või selle osal ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamine, kui koostatava planeeringuga kavatsetakse muuta planeeringuala kohta varem kehtestatud ehitusõigust.

III Kaalutlused ja põhjendused

Uue DP eesmärgiks on mh ajakohasema planeeringulahenduse väljatöötamine, s.h. kruntide ehitusõiguse määramine (uue DP algatamise otsuse p-d 2.2. ja 2.2.4.). Niisiis kavatsetakse uue DP-ga muuta varem kehtiva DP-ga kehtestatud ehitusõigust.

Vallavolikogu põhjendas oma otsust kokkuvõtvalt, et enam kui 23 aastat tagasi kehtestatud kehtiv DP pole enam aja- ega asjakohane ning ei saa olla sobivaks aluseks lähiaastate ehitustegevusele. Kehtiva DP alal asuvate teede (Vainu tee teemaa) ja Piirikivi tee põhiprojekti koostamiseks läbiviidud projekteerimistingimuste menetluses ilmneseid kehtiva DP õiguslikud

puudused, mida ei ole valla hinnangul õiguslikult lubatud kõrvaldada projekteerimistingimuste menetluses (vt ka Viimsi Vallavolikogu 14.11.2023 otsuse nr 47 kaalutlusi, mida siin täies ulatuses ei korrata). Arvestades, et tegemist on sedavõrd vana detailplaneeringuga, peab Viimsi vald oluliseks uuendada piirkonna elanike, ettevõtjate ja valla ühiskondlikku kokkulepet planeeringuala lähiaastate ruumilise kujundamise ning ehitustegevuse osas. Sealjuures peab Viimsi vald oluliseks arvestada ajakohaste keskkonnanahoiu ning energiatõhususe põhimõtetega, et tagada planeeringu- ning selle mõjualal kvaliteetne elukeskkond.

PlanS § 124 lõikes 2 sätestatakse, et detailplaneering on aluseks lähiaastate ehitustegevusele. Kohtupraktikast nähtub, et mida rohkem aega on detailplaneeringu kehtestamisest möödunud, seda ebatõenäolisem on selle aja- ja asjakohasus ning võimalus detailplaneeringut muutmata kujul realiseerida.

Arvestades, et uue DP planeeringulahendus võib oluliselt erineda kehtiva DP planeeringulahendusest, sh. tuua endaga kaasa vajaduse muuta kehtiva DP-ga määratud kruntide ja hoonestusalade piire, kruntide ehitusõigust, s.h. kasutamise sihtotstarbeid, ning keskkonnanahoiu tingimusi, ei ole avalikes huvides lubada planeeringuala kinnistute omanikel alustada kehtiva DP realiseerimist uue DP menetluse ajal. Kehtiva DP realiseerimine võib tuua endaga kaasa planeeringuala faktilise muutmise selliselt, et seda pole võimalik enam mõistlikult tagasi pöörata, s.h. võib kehtiva DP realiseerimine tuua endaga kaasa keskkonna muutmise (nt metsa langetamine või teede ehitamine) aladel, mis uue DP planeeringulahenduse alusel ei pruugi enam olla lubatud.

Kehtiv DP kehtestati 12.06.2001, so. üle 23 aasta tagasi ning seda pole tänaseni valdavas osas ellu viidud (ellu on viidud üksnes maakorraldustoiminguid uute katastriüksuste ja kinnisasjade moodustamiseks). Kehtiva DP kohaseid ehitisi, s.h. teid ega hooneid, pole 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 lg 1 koos lg 2 p 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 detailplaneeringud vähemalt viis aastat pärast kehtestamist üle vaadata ning huvitatud isik peab arvestama, et realiseerimata planeering võidakse ülevaatamise tulemusena ka kehtetuks tunnistada¹. Riigikohtu praktikast tuleneb, et haldusmenetluse seaduse kohaselt ei saa isik tugineda planeeringu kehtimajäämise usaldusele juhul, kui juba seadusest tuleneb võimalus, et akt tunnistatakse kehtetuks. Planeerimisseadusest tuleneb võimalus planeeringu kehtetuks tunnistamiseks, ning seda võib

¹ 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.

kohalik omavalitsus teha pelgalt põhjusel, et ei ole enam huvitatud planeeringu elluviimisest (PlanS § 140 lg 1 p 2).

Praegusel juhul on kehtiva DP alale jäävate kinnistute omanikel olnud üle 20 aasta aega kehtiva DP-ga sätestatud ehitusõiguse realiseerimiseks, kuid seda pole 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 menetlustes ilmneseid täiendavad asjaolud, mis vähemalt kogumis toovad esile vajaduse kehtiva DP tervikuna ülevaatamise uue planeerimismenetluse käigus ning mis takistavad kehtiva DP realiseerimist praegusel kujul (vt ka Viimsi Vallavolikogu 14.11.2023 otsuse nr 47 kaalutlusi). Õiguslikud probleemid kehtiva DP elluviimisel said kehtiva DP kaasomanikele teatavaks hiljemalt PT2 vaidemenetluses (vt Viimsi Vallavalitsuse 30.11.2022 korraldusega nr 532 vastuvõetud vaideotsus).

IV Seisukohad OÜ Wingmacht 06.10.2023 ja OÜ City Aero 16.10.2023 esitatud vastuväidete osas

Põlendiku detailplaneeringuala omanike vastuväited kattuvad sisuliselt, mistõttu esitab vald järgnevalt oma seisukohad nii OÜ Wingmacht kui OÜ City Aero olulisemate vastuväidete kohta ühiselt.

Vald ei nõustu väitega, et kõnealune uue detailplaneeringu menetluse algatamine on vastuolus 05.09.2022 Tallinna Halduskohtu poolt haldusajal nr 3-22-1338 kinnitatud **kompromissiga** või et kõnealune kompromiss takistab uue detailplaneeringu menetluse algatamist ja/või ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamist.

Kompromissilepingus andis Viimsi Vallavalitsus nõusoleku lahendada kehtiva DP tehovõrkude 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 omab planeeringuala kinnistute omanikele ajutine planeerimis- ja ehituskeeld, kuid see on valla hinnangul keelu eesmärki ning mõju arvestades proportsionaalne (selle kohta täiendavalt allpool).

Seoses kõnealuse kompromissiga väärrib 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 ilmned 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 detailplaneeringuala maaüksuste 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 ilmnunud 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. PlanS § 140 lg 1 alusel võiks vald kehtiva DP kehtetuks tunnistada, kuid on otsustanud planeeringuala kinnistute omanikke vähem riivava alternatiivi, so. kehtiva DP muutmise kasuks läbi uue detailplaneeringu menetluse ning läbi ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise.

Kinnistute omanike õigustatud ootust kehtiva DP kehtima jäämisele ei tulene ka asjaolust, et vald on väljastanud seoses Piirikivi tee ning Vainu tee väljaehitamiseiga tänaseks kolmed projekteerimistingimused (PT1, PT2 ja PT3). Samuti ei saa projekteerimistingimuste väljastamise faktist järeldada, et kehtiv DP on jätkuvalt aja- ja asjakohane. Pigem ilmned 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 maaüksuse detailplaneeringuala tookordsed 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 vaidemenetlustes 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 ²).

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). Ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamine aitab vallal tagada, et uue DP menetluses on ka tegelikult võimalikult leida parim lahendus rohevõrgustiku puhverala toimimiseks ning uue DP menetluse ajal ei looda ehitamiseks vajaliku raadamise läbi rohevõrgustiku puhverala toimimist kahjustavaid fakte, mida pole hiljem enam võimalik kõrvaldada.

Vald ei nõustu väitega, et kehtiva DP vastuolu maakatastriseaduse § 18² 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 maatulundusmaale ja elamumaale, sest maatulundusmaa sihtotstarvet ei saa planeeringuga määrata elamumaa sihtotstarbega samaaegselt. Oluline on kehtiva DP planeeringualale ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamine, et ehitamine ei muudaks uue planeeringulahenduse, s.h. uut krundijaotust praktiliselt ebamõistlikuks.

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

² <https://www.riigikogu.ee/download/5a0c5333-c3a2-4e9d-b9b6-9421b44754a9>

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. Ka selles kontekstis on ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamine asjakohane, et vältida võimalike vastuolude tekkimist.

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 maaüksusele 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. Kehtiva DP-ga esile kerkinud erinevaid probleeme vaagides leiab vald, et asjakohane on viia läbi uus DP menetlus ning kehtestada selle koostamise ajaks ajutine planeerimis- ja ehituskeeld.

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 tööpoolest ei ole lubatud valla EhS § 32 lõike 1 kohaselt anda projekteerimistingimusi kehtiva DP muutmiseks EhS § 27 lõike 1 ja 4 alusel.

Vald ei nõustu väitega, nagu rikuks 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.

Täiendavalt käsitleb vallavalitsus kehtiva DP planeeringuala maaüksuste kaasomanike väidet, et nii uue DP algatamise kui käesoleva otsuse vastuvõtmisega riivatakse nende omandiõigust ning põhjustatakse õigusvastaselt majanduslikku kahju. Vallavalitsus möönab, et ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamine piirab märkimisväärselt maaomanike omandiõiguse teostamist keelust puudutatud maa-alal. Järgnevatel kaalutlustel leiab aga vallavalitsus, et selline riive on vajalik, eesmärgipärane ja ka proportsionaalne.

Ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamine on vajalik selleks, et uue DP menetluse kestel ei viidaks ellu vana ja probleemset kehtiva DP planeeringulahendust, mille tagajärgi poleks uue DP kehtestamisel enam võimalik mõistlikult kõrvaldada. Uue DP menetluse käigus võib planeeringulahendus, s.h. katastriüksuste ja kruntide piirid ning ehitusõigus, oluliselt muutuda, mistõttu on oluline tagada, et vahepeal ei ehitataks selliseid ehitisi ja kohtadesse, mis uue DP ehitusõiguse alusel poleks lubatud. Samuti on oluline tagada, et võimaliku ehitustegevuse käigus ei leiaks aset metsa raadamine, mis võib oluliselt kahjustada maa-ala toimimist rohevõrgustiku puhveralana.

Keelu kehtestamine on soovitud eesmärgi saavutamiseks ka sobiv, sest takistab omanikel keelu kehtivuse ajal vastaval alal ehitada. Ajutisele planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamisele puudub käesoleval juhul tegelikult samaväärne õiguslik alternatiiv (jättes siinkohal kõrvale kehtiva DP kehtetuks tunnistamise, mille puhul oleks riive õiguslikult maaomanikele veelgi intensiivsem, kuna sellega lõppeks ehitusõigus täielikult). Seega on keelu kehtestamine eesmärgipärane, sest võimaldab ülalkirjeldatud eesmärgi tagada.

Ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamine on valla hinnangul ka proportsionaalne. Keeld on ajaliselt ja ka oma esemeliselt piiratud mõjuga ega tekita omanikule ettenähtavalt pöördumatut kahju. Küll aga võib kohaliku omavalitsuse planeerimisautonoomia, keskkonnakaitse ning avalike huvide (s.h. avaliku veeressursi mõistlik ja otstarbekas kasutus) vaatest tekitada kehtiva DP elluviimine pöördumatut kahju – vallal ei pruugi olla võimalik enam mõistlikult ellu viia uut DP-d, planeeringuala ei pruugi enam samaväärselt toimida rohevõrgustiku puhveralana ning olemasolev teadaolevalt piiratud veeressurss piirkonnas võib saada ülemäärase tarbimise tõttu täiendavalt kahjustatud, s.h. ei pruugi olla võimalik ka kehtiva DP planeeringuala joogiveega varustamine omanike soovitud mahus.

Lisaks väärrib tähelepanu, et kehtiva DP puhul tegemist aegunud planeeringulahendusega, mille puhul tuleb omanikel juba ainuüksi seetõttu arvestada võimalusega, et kohalik omavalitsus ei ole nõus enam seda senisel kujul ellu viima. Käesoleval juhul ongi see risk realiseerunud uue DP menetluse algatamise näol.

Kohalikul omavalitsusel peab olema võimalik takistada kehtiva DP elluviimist ning „uute faktide loomist“ (uute ehitiste näol) olukorras, kus on algatatud uue DP menetlus, mille tulemusena võib kehtiva DP ruumilahendus oluliselt muutuda.

Kehtestatav ajutine planeerimis- ja ehituskeeld on ajalisel piiratud, mistõttu on ka omandiõiguse riive ajaliselt piiratud. Keeld on kavas kehtestada kuni uue DP kehtestamiseni, kuid mitte kauemaks kui kaheks aastaks. Vallavalitsuse hinnangul on kuni kahe aastane keeluperiood käesoleval juhul asjakohane ning selle aja jooksul on võimalik uue DP menetluse läbiviimine. Seadus võimaldab põhjendatud juhul ajutise planeerimis- ja ehituskeelu pikendamist täiendavalt veel kuni kahe aasta võrra.

Mis puudutab endise Põlendiku maaüksuse kaasomanikele uue DP algatamise ning ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise tõttu tekkivat majanduslikku kahju, siis leiab vald, et see väide kahju põhjustamise osas pole piisavalt põhjendatud ega tõendatud. Viimsi vallavalitsuse hinnangul puudub väidetud kahjul põhjuslik seos uue DP menetluse ja keelu kehtestamisega.

Põlendiku maaüksuse detailplaneeringuala kaasomanike väitel on nad 25.09.2023.a seisuga ühiselt kandnud kokku kehtiva DP-ga ettenähtud ehitusõiguse realiseerimisega seoses 52 109,91 eurot, millele lisandub käibemaks ning kandnud intressikulu 25.09.2023.a seisuga 69 333,33 eurot, millele lisandub käibemaks. Kaasomanikud pole selgitanud, missuguseid ehitusõiguse realiseerimisega seotud kulusid on nad kandnud ning kuidas on need kulud käsitletav kahjuna, mis on põhjustatud just uue DP algatamisest ja/või ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamisest. Mingeid tõendeid oma väidete kohta kaasomanikud esitanud ei ole. Samuti pole kaasomanikud selgitanud, kuidas on väidetavalt kantud intressikulu käsitletav kahjuna, mis on põhjustatud just uue DP algatamisest ja/või ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamisest. Ka intressikulu kohta pole kaasomanikud tõendeid esitanud.

Seoses käibemaksu kui väidetava kahjuga leiab vald, et kaasomanikud on mõlemad käibemaksukohustuslased ja neil on võimalik sisendkäibemaks oma käibemaksukohustusest maha arvestada, mistõttu pole sisendkäibemaks üldse käsitletav maksukohustuslaste kahjuna.

Kuid isegi kui eeldada, et Põlendiku maaüksuse detailplaneeringuala kaasomanikele on tekkinud või tekib väidetavates summades rahaline kahju, ei kaalu ainuüksi see asjaolu üles avalikku huvi kehtestada uue DP koostamise ajaks vastavale maa-alale ajutine planeerimis- ja ehituskeeld. Käesoleval juhul ei teki keelu kehtestamisega maaomanikele ülemäärast või korvamatut kahju ega piirata ka omanike käsutusõigust, s.h. õigust oma omandit võõrandada või kolmandate isikute õigustega koormata. Kui uue DP algatamine ja/või ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamine poleks kõnealusel juhul lubatud väidetavalt tekkiva majandusliku kahju tõttu, siis puuduks kohalikul omavalitsusel tegelikult praktiline võimalus kord kehtestatud detailplaneeringut avalikes huvides muutma asuda, mis omakorda muudaks kohaliku omavalitsuse planeerimisautonoomia sisutühjaks.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 132 lg 1, lg 2 p-d 2 ja 3, lg 3, 124 lg 10, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 2, § 7 lg 2 ning Viimsi Vallavolikogu 13.12.2022 määruse nr 22 „Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas“ § 3 p 3:

1. Kehtestada ajutine planeerimis- ja ehituskeeld kuni Viimsi Vallavolikogu 14.11.2023 otsusega nr 47 algatatud detailplaneeringu kehtestamiseni, kuid mitte kauemaks kui kaheks aastaks alates otsuse jõustumisest algatatud detailplaneeringu planeeringualale jäävatele Vainu tee, Piirkivi tee 15, Piirkivi tee 6, 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, Vainu tee 22 kinnistutele järgnevalt:

1.1. Ajutise planeerimis- ja ehituskeelu alal keelata punktis 1 nimetatud kinnistutel ehitise püstitamiseks ehitusloa andmine;

1.2. Ajutise planeerimis- ja ehituskeelu alal keelata punktis 1 nimetatud kinnistutel projekteerimistingimuste andmine.

2. Korraldus jõustub selle teatavakstegemisest arvates.

3. Teavitada punktis 1 nimetatud kinnistute omanikke käesolevast korraldusest tähtkirjaga ja masinloetaval kujul maakatastri pidajat ning vajaduse korral isikuid, keda keeld võib puudutada, hiljemalt seitsme päeva jooksul käesoleva korralduse kehtestamise päevast arvates.

4. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest arvates.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Merit Renlund
õigusosakonna juhataja
vallasekretäri ülesannetes