

**HARKU VALLAVOLIKOGU****O T S U S**

Tabasalu

30. jaanuar 2014 nr 2

**Üldplaneeringu peale Rannamõisa
külas endise kämpingu maa-ala osas
esitatud vaide läbivaatamine ja
Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsuse
nr 138 täiendamine**

A. Harku Vallavolikogu kehtestas 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138 Harku valla üldplaneeringu.¹

Väino Pärnaste (edaspidi ka vaide esitaja) esitas 13. novembril 2013 vaide Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138 kehtestatud Harku valla üldplaneeringu:

- kehtetuks tunnistamiseks osas, millega määrati Rannamõisa külas asuva endise kämpingu maa-ala juhtotstarbeks puhke- ja virgestusmaa;
- muutmiseks kämpingu maa-ala osas ja selle juhtotstarbeks äri- ja elamumaa (alternatiiv täies ulatuses elamumaa) määramiseks.

Kehtestatud üldplaneeringuga määrati Rannamõisa külas endise Rannamõisa kämpingute maa-ala (suurusega ca 2,0 ha) juhtfunktsiooniks puhke- ja virgestusmaa.

Üldplaneeringu seletuskirja jaotise 2.6 kohaselt mõeldakse puhke- ja virgestusmaa all haljas- ja metsaalasid, kuhu on ehitatud minimaalselt teenindavaid ehitisi (puhke-, spordi- ja kogunemisehitisi, samuti vaba aja veetmisega seotud ärilisi ehitisi –kohvikuid jne koos parkimisvõimaluse lahendamise), et võimaldada välisõhus sportimist ja lõõgastumist, kasutamist väljasõidukohtadena, vabaõhuürituste korraldamist jms.

Puhke- ja virgestusmaal on ehitiste (sh äriotstarbeliste) ehitusaluse pinna suhe maa-ala kogupinda maksimaalselt 10%.

Nimetatud juhtotstarbe nägi Harku Vallavolikogu kämpingute maa-alale esmakordselt ette oma 25. veebruari 2010 otsusega nr 34 „Seisukoht Harku valla üldplaneeringu avaliku väljapaneku ajal laekunud ettepanekutele ja vastuväidetele.“

Otsuse punktis 86 märkis vallavolikogu, et „arvestades asjaoluga, et 23. novembril 2009 tegi Tallinna Halduskohtus otsuse, millega pidas Väino Pärnastele ca 2 ha endise Rannamõisa kämpingu maa erastamist võimalikuks (mille küll vallavalitsus on edasi kaevanud) ja, et hetkel toimub Rannamõisa maastikukaitseala kaitse-eeskirja koostamine (milles ka V.Pärnaste on Keskkonnaameti tasandil osalenud), oleks mõistlik hetkel ca 2 ha suurune endise kämpingu ala tsoneerida senise kaitsealuse maa (riikliku kaitse all olev maa, kus majandustegevus on keelatud) asemel puhke- ja virgestusmaana ehk *üldplaneeringu järgi haljas- ja metsaalana, kuhu on ehitatud minimaalselt teenindavaid ehitisi (puhke-, spordi- ja kogunemisehitisi, samuti vaba aja veetmisega*

¹ leitav Harku valla veebilehelt <http://www.harku.ee/et/uldplaneering>

seotud ärilisi ehitisi - kohvikuid jne koos parkimisvõimaluse lahendamise), et võimaldada välisõhus sportimist ja lõõgastumist, kasutamist väljasõidukohtadena, vabaõhuürituste korraldamist jms. Puhkeotstarbeliste ehitiste ehitusaluse pinna suhe puhke- ja virgestusmaa ala kogupinda on maksimaalselt 10%, põhiliselt kasutuseks on tegevus välisõhus. Kas nimetatud tsoneering jääks lõplikuks, selgub lähitulevikus, sõltudes muuhulgas nii kohtuasjas toimuvast, kui ka V.Pärnaste visioonist, mida ta võimalusel alale kavandaks [...]. Etteruttavalt märgib vallavolikogu, et ei aktsepteeri nimetatud alale elamumaa juhtotstarbe määramist.“

Seega üldplaneeringu menetluses endise kämpingu maa-ala juhtotstarvet korrigeeriti, muutes üldplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku ajal esinenud kaitsealuse maa juhtotstarbe puhke- ja virgestusmaaks.

Kuigi vallavolikogu ei pidanud puhke- ja virgestusmaa tsoneeringut menetluse raames tingimata lõplikuks, märkis ta, et ei aktsepteeri nimetatud alale elamumaa juhtotstarbe määramist.

B. Alljärgnevalt korrigeerib ja täpsustab vallavolikogu mõningaid vaide esitaja faktikäsitlusi.

a) Vaide esitaja märgib, et „1996-ndal aastal kehtestatud Harku valla üldplaneeringu järgi oli kämpingu maa-ala tsoneeritud ärimaana.“

Vallavolikogu täpsustab, et Harku valla üldplaneeringus, mis kehtis Rannamõisa kämpingute maa-ala osas aastatel 1996 – 2000², oli maa-ala juhtfunktsiooniks määratud ühiskondlike hoonete ja teenindusettevõtete maa, mitte ärimaa nagu vaide esitaja märkinud on. Tõepoolest on ärimaa katastriüksuse sihtotstarbena üks ühiskondlike hoonete ja teenindusettevõtete maa väljendusviis, aga mitte ainus.

b) Vaide esitaja märgib, et „Harku Vallavalitsuse 25.01.2011. korraldusest nr 48 nähtuvalt tehti 23.03.2000.a otsusega nr 17 üldplaneeringusse korrektuur, mille kohaselt Rannamõisa kämpingu maa-ala tsoneeriti ühiskondlike hoonete maaks. Eelnimetatud üldplaneeringu muudatuse vaidlustas avaldaja halduskohtus, kuna planeeringusse teda ei kaasatud. Harku Vallavalitsus ja avaldaja jõudsid kokkuleppele kohtumenetluse lõpetamises ja sellest tulenevalt määras Harku Vallavalitsus 15.05.2012 otsusega nr 19 Rannamõisa kämpingu 18 828 m² suuruse maa-ala sihtotstarbeks ärimaa 60 % ja ühiskondlike hoonete maa 40 % ulatuses.“

Vallavolikogu nõustub, et 23. märtsi 2000 otsusega nr 17 kehtestati tõe poolest Tabasalu põhjaosa üldplaneering, mis hõlmas ka kämpinguala. Üldplaneeringus oli Rannamõisa kämpingute maa-ala määratletud ühiskondlike hoonete maana (lasteasutused, tervishoiu asutused, spordiasutused). Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt tuleb siiski kõne alla ka osaline kämpingu funktsiooni jätkamine. Üldplaneeringuga oli kämpingualas lubatud täisehitus kuni 5% ja kuni 2 korruseliste hoonete püstitamine.

Harku Vallavalitsus käsitles oma 15.05.2012 istungil, lähtuvalt asjaolust, et Tallinna Halduskohtu 9. märtsi 2012 otsusega haldusasjas 3-11-1041 kohustati Harku Vallavolikogu V.Pärnaste poolt Tabasalu põhjaosa üldplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks esitatud vaiet uuesti läbi vaatama, kämpinguala osas tulevikus moodustatava katastriüksuse võimalikku sihtotstarvet.

Vallavalitsus leidis, et peab võimalikuks kämpingu ehitiste teenindamiseks vajaliku maa, pindalaga 18 828 m², sihtotstarbeks ärimaa 60%, ühiskondlike ehitiste maa 40% määramist. Vallavalitsus märkis sealjuures, et peab poolte vahelise kohtuvaidluse

² leitav Harku valla veebilehelt <http://www.harku.ee/et/kehtiv-uldplaneering>

lahendamiseks võimalikuks ostueesõigusega erastatava maa sihtotstarbe osas juba hetkel, mil V.Pärnastel veel maa ostueesõigusega erastamise õigus maareformi seaduse (§ 6 lg 3¹, § 22 lg 1) kohaselt puudub, vastava seisukoha võtmist. Nimetatud otsuse sisu oli kooskõlastatud V.Pärnastega. Samas märkis vallavalitsus, et antud seisukoht võetakse heas usus olemasolevale teabele, sh tolleks ajaks esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nähtuvalde vaide esitaja tahte toetudes.

- c) Vaide esitaja esindaja märgib, et „*Harku Vallavalitsuse 04.09.2007.a otsusega nr 1404 võimaldati 1100 m² suurust maad ostueesõigusega erastada peale hoone korrastamist. Ülejäänud maa osas jättis vallavalitsus avalduse rahuldamata põhjusel, et hooned olid hävinenud. Endisest kämpingu maa-alast on 1100 m² suurune krunt avaldaja poolt ostueesõigusega erastatud. Harku Vallavalitsuse 19.02.2010.a korraldusega nr 162 määrati maakasutuse sihtotstarbeks elamumaa.*“

Vallavolikogu selgitab, et ka vaide esitajale teadaolevalt määrati garaaži kui ainsa kämpingukompleksist säilinud hoone teenindamiseks vajaliku maa sihtotstarve lähtuvalt hoone kasutusotstarbest Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 määrusega nr 155 kinnitatud "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise korra" § 2 lg 3 ja § 6 p 1 alusel. Garaažina on vaide esitajal õigus nimetatud hoonet kasutada. Kui aga vaide esitaja soovib Kämpingu garaaži maaüksusele midagi ehitada, siis sel puhul lähtutakse kehtivast üldplaneeringust. Ei hävinud kämpingukompleksi kasutusotstarve ega ka ükski ala osas kehtinud üldplaneering ei ole toetanud alale elamute ehitamist.

- d) Vaide esitaja märgib, et „*Tallinna Halduskohus tühistas haldusasja nr 3.08-2009 23.11.2009 kohtuotsusega Harku Vallavalitsuse otsuse, mille kohaselt jäeti avaldaja avaldus maa ostueesõigusega erastamiseks osaliselt rahuldamata. Tallinna Ringkonnakohtu 8.07.2010.a otsusega jäeti halduskohtu otsuse resolutsioon eeltoodud osas jõusse, kuid muudeti põhjenduste osa, kus ringkonnakohus konstanteeris, et kämpingukompleksi kuuluvate hävinenud hoonete asemele on võimalik uute ehitamine.*“

Vallavolikogu nõustub vaide esitaja poolt teadaantuga, märkides, et teadaolevalt tegeleb vallavalitsus kämpingu taastamise küsimuse lahendamisega.

Vallavalitsuse tegevus põhineb Harku Vallavalitsuse 25. jaanuari 2011 korraldusel nr 48 ja seda muutval Harku Vallavalitsuse 5. aprilli 2011 korraldusel nr 339, millega, kooskõlas haldusasjas nr 3-08-1810 tehtud Tallinna Halduskohtu 23.11.2009 ja Tallinna Ringkonnakohtu 08.07.2010 otsusega, määrati kämpingu hoonete teenindamiseks vajalik maa ja anti hoonete kordategemiseks tähtaeg 1. jaanuar 2014.

Vaide esitaja on 29. novembri 2013 avalduses esitanud omapoolse täiendava visiooni endise Rannamõisa kämpingu territooriumile ehitatavate hoonete arvu ja paiknemise kohta. Vaide esitaja on näinud ette 8 hoone ehitamist ehitisaluse kogupinnaga 1205 m². Ka on vaide esitaja soovinud hoonete korrastamise tähtaja pikendamist.

C. Järgnevalt vastab vallavolikogu vaide esitaja väidetele.

- a) Üldplaneeringu seletuskirja punktis 1.1.2 märgitakse järgmist: „*Üldplaneeringu põhiülesanne on määratleda omavalitsuse ruumilised arengusuunad, võttes aluseks olemasolevate väärtuste parima kasutusviisi. Selleks säilib osade maa-alade senine kasutusfunktsioon ning osadele maa-aladele kavandatakse uus funktsioon. Olemasolevat maa-alade sihtotstarvet ei muudeta koheselt, üldplaneeringus määratud juhtotstarve annab ette kohaliku omavalitsuse nägemuse maa-ala arenguvõimalusest, maaomanik saab aga maa-ala kasutada senisel sihtotstarbel ja funktsioonil, kuni tema seda soovib. Reaalne arendus- ja ehitustegevus toimub detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel läbi detailplaneeringute või õigusaktides sätestatud juhtudel läbi projekteerimistingimuste. Detailplaneeringute alusel viiakse sisse maade*

sihtotstarvete muudatused maakatastris. Arendustegevuse käigus on kohustuslik arvestada üldplaneeringuga kehtestatud arengusuundi.

Vaide esitaja leiab seletuskirjas toodu põhjal, et „[...] Harku valla üldplaneeringus toodud käsitus, et üldplaneeringus kehtestatav maa valdav otstarve ei pea kokku langema kehtestatud sihtotstarvetega, ei vasta planeerimisseaduse mõttele. See oleks loogiliselt ja õiguslikult mõeldav siis, kui kohalik omavalitsus kavandab maa sundvõõrandamise teel muuta näiteks eramaa sotsiaalmaaks. Kuid sellisel juhul peaks selline kavatsus olema planeeringus selgelt välja toodud, mitte olema varjutatud ebamäärase sõnakasutusega selles, et tegemist on omavalitsuse mingi nägemusega. Üldplaneering ei ole nägemus, vaid konkreetne õigusi ja kohustusi kehtestav haldusakt.“

Vallavolikogu ei nõustu vaide esitaja käsitusel, et ala juhtotstarve peab vastama üksuste senisele sihtotstarbele. Vastupidiselt vaide esitaja arusaamale leiab vallavolikogu, et just selline lähenemine muudaks üldplaneeringu mõttetuks ega vasta planeerimisseaduse §-st 2 nähtuval planeerimisseaduse eesmärgile ja ka PlanS § 8 lõikest 3 nähtuval üldplaneeringu eesmärgile.

Näiteks ei annaks see võimalust muuta maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksust vastavalt valla nägemusele elamurajooniks või tootmisalaks, kuna sel puhul tuleks määrata juhtotstarbeks vaid kehtiva sihtotstarbe kohane juhtotstarve, mis oleks Harku valla üldplaneeringu kohaselt looduslik haljasmaa.

Vaide esitaja on jätnud tähelepanuta asjaolu, et kui jätta kõrvale 0,11 ha suurune Kämpingu garaaži maaüksus, ei ole vaide esitaja kämpinguala omanik ega isegi mitte seal olevate ehitiste omanik PlanS § 1 lõike 4 tähenduses, kelle osas peaks kohaldama samaväärselt kinnisasja omanikuga PlanS sätteid ja kellelt oleks praktikas võimalik midagi sundvõõrandada.

Vaide esitaja hooned on hävinud ja tema õigused ala osas seisnevad antud hetkel hoonete korrastamises (taastamises), millega tekib tal maareformi seaduse kohane õigus maa ostueesõigusega erastamiseks. Kuna hoonete korrastamiseks on käesoleval juhul tarvilik ehitusseaduse kohase menetluse läbiviimine (näiteks projekteerimistingimuste andmine, mil puhul tuleb PlanS § 8 lg 7 ja EhS § 19 lg 3 alusel lähtuda üldplaneeringust), siis tuleneb juba nimetatud asjaolust, et ala juhtotstarve peaks olema selline, mis võimaldaks kämpingu hoonete taastamist. Ainuüksi eelnev välistab kämpinguala osas elamumaa juhtotstarbe määramise.

b) Vaide esitaja leiab, et „*puhke- ja virgestusmaa puhul on sisuliselt tegemist avaliku territooriumiga välisõhus puhkamiseks. Kolmandate isikute jaoks on üldplaneeringu järgi avaldajale kuuluvate ehitiste teenindusmaa ja elamumaa avalik puhke- ja virgestusmaa, kus võib viibida omaniku nõusolekuta. Määratud sihtotstarvete alusel ei ole tegemist avaliku ruumiga. Kui Harku Vallavolikogu eesmärgiks on muuta avaldajale kuuluv elamumaa avalikuks puhke- ja virgestusmaaks, siis tuleb see üldplaneeringus üheselt mõistetavaks kirjutada, et avaldaja saaks sellisel juhul nõuda hüvitist.*“

Vallavolikogu selgitab, et asjaolu, et puhke- ja virgestusmaa juhtotstarbe olemuses sisaldub avalikkuse teenindamine, ei tähenda ala absoluutset avalikku kasutust. Mis aegadel ja tingimustel avalikkus kämpinguala territooriumil saab viibida, on vaide esitaja kui eeldatava tulevase maaomaniku otsustuspädevuses. Samas ei saa vallavolikogu võtta seisukohta Rannamõisa maastikukaitsesala valitseja (Keskkonnaamet) eest.

Volikogu hinnangul on puhke- ja virgestusmaa juhtotstarbe näol, kõrvutades seda ärimaa juhtotstarbega, tegemist (loodust)säästva juhtotstarbega, mis annab teatud tingimuste täitmisel maaomanikule võimalused endale kuuluvat maad majanduslikult kasulikult kasutada ja arendada. Seades konkreetsed piirangud ehitus- ja arendustegevusele, ei välista see viimast. Piirangud tulenevad vajadusest kaitsta

looduskeskkonda. Looduskeskkonna kaitsmine kui üks ala osas esinev eesmärk ühtib ala osas kehtiva Rannamõisa maastikukaitseala kaitse-eesmärgiga.³

c) Vaide esitaja märgib, et üldplaneeringu seletuskirjas (p 1.1.2) on märgitud, et vastavalt üldplaneeringu kehtestamise hetkel kehtivale planeerimisseadusele on kohalik omavalitsus kohustatud kinnisasja omaniku nõudel omandama olemasoleval hoonestusalal asuva kinnisasja või selle osa kohese ja õiglase tasu eest, kui kehtestatud üldplaneeringuga:

- nähakse ette kinnisasja või selle osa kasutamine avalikul otstarbel;
- piiratakse oluliselt kinnisasja senist kasutamist või muudetakse senine kasutamine võimatuks.

Vaide esitaja selgitab, et „selline õigus tulenes PlanS § -st 30, mis aga üldplaneeringu kehtestamise ajal enam ei kehtinud (kehtetu alates 01.03.2013). Kinnisasja sundvõõrandamise seaduse § 3 lg 1 p 10 kohaselt võib üldistes huvides sundvõõrandada kinnisasja kultuuri- ja spordiväljakute, avalike supelrandade, turismimarsruutide, puhkeparkide rajamiseks või laiendamiseks. Nimetatud paragrahvi lõike kaks järgi võib kinnisasja omanik taotleda talle kuuluva kinnisasja võõrandamist riigi või kohaliku omavalitsuse poolt õiglase ja kohese tasu eest, kui kehtestatud avalikõiguslikud kitsendused ei võimalda kinnisasja kasutamist vastavalt senisele sihtotstarbele.“

Vallavolikogu märgib, et asjaolust, et kinnisasja sundvõõrandamise seaduse § 3 lõike 1 punkti 10 kohaselt on õigus kinnisasja sundvõõrandada kultuuri- ja spordiväljakute, avalike supelrandade, turismimarsruutide, puhkeparkide rajamiseks või laiendamiseks, ei tulene, et käesoleval juhul peaks Harku vald midagi vaide esitajalt sunniga võõrandama.

Nagu on vallavolikogu eelpool märkinud, puudub vaide esitajal takistus Kämpingu garaaži maatüksuse senisel otstarbel, st sõiduki hoidmiseks, kasutamiseks. Seega ei ole käesoleval juhul kohaldatav ka vaide esitaja poolt viidatud KASVS § 3 lõige 2, mille kohaselt võib kinnisasja omanik taotleda talle kuuluva kinnisasja võõrandamist riigi või kohaliku omavalitsuse poolt õiglase ja kohese tasu eest, kui kehtestatud avalikõiguslikud kitsendused ei võimalda kinnisasja kasutamist vastavalt senisele sihtotstarbele.

Ka puudub vallavolikogul antud hetkel alus kahelda, et kämpinguhoonete korrastamise järgselt ei oleks võimalik määrata ostueesõigusega erastava maa sihtotstarbeks Harku Vallavalitsuse 15.05.2012 seisukohas väljendatud ärimaa 60%, ühiskondlike ehitiste maa 40%, millega vaide esitaja on varem nõustunud. Vastava otsustuse tegemine on vallavalitsuse pädevuses.

d) Vaide esitaja kordab Harku Vallavolikogu 25.02.2010 otsuses nr 34 kämpinguala osas märgitud (vt eelpool) ja avaldab, et „eeltoodud otsuses on ebaõigesti märgitud, et kämpingu maa-ala asub kaitsealusel maal, kus majandustegevus on keelatud, sest Rannamõisa maastikukaitseala kaitse-eeskiri lubab piiranguvööndis majandustegevust. Eeltoodu tähendab seda, et volikogu kaalutusotsus põhineb valel õiguslikul alusel. Dokumentidest ei nähtu, et omavalitsus oleks kaalunud kaitsealusele maale elamumaa juhtotstarbe määramist looduskaitsealasest aspektist lähtudes.“

Esiteks on vaide esitaja saanud vääralt aru nagu oleks nimetatud otsuse punktis 86 märgitud, et kämping paikneks kaitsealusel maal. Tekstist nähtub selgelt, et silmas on peetud ala tsoneeringut menetletavas üldplaneeringus, mis esines ala osas nii üldplaneeringu vastuvõtmisel kui ka selle avalikul väljapanekul (vt ka käesoleva otsuse lk-d 1-2). Kaitsealuse maa juhtotstarve määrati kämpingualale ajal (2009), mil oli jõus

³ Rannamõisa maastikukaitseala kaitse-eeskiri on leitav veebist aadressil <https://www.riigiteataja.ee/akt/113112013001>.

vallavalitsuse korraldus enamiku kämpinguala osas maa ostueesõigusega erastamise taotluse rahuldamata jätmise kohta.

Teiseks on vaide esitaja jättnud tähelepanuta 25.02.2010 otsuse nr 34 põhjendava osas jaotises 4 (lk 6-7) esinevad põhjendused täiendava elamumaa reserveerimata jätmise kohta.

Volikogu leidis kokkuvõtvalt, et „ei pea põhjendatuks avalikustatud üldplaneeringu lahendusest nähtuvale elamumaale lisaks täiendava elamumaa kavandamist, kuna planeeringu mõjude hindamine on välja toonud ulatusliku elamumaa kavandamisega seotud probleemid. Ka põhjendus, miks muuta seni kehtivat valla üldplaneeringut selles kavandatud elamumaa osas, on põhjalikult välja toodud koostatava üldplaneeringu lahenduse kohta läbiviidud keskkonnamõju strateegilisest hindamise aruandes (edaspidi KSH).“

Vastavasisulise seisukoha põhipõhjustena tõi vallavolikogu välja, et:

- Harku valla põhjaveeressurss on ammendumas. Arvestusliku prognoositud tarbimise ning katmiseks vajalike tarbitavate põhjaveevarude osas valitseb märkimisväärne puudujääk.
- Uute elanike lisandumine toob omavalitsusele lähiajal kaasa märkimisväärse eelarvedefitsiidi, juhul kui ei rakendata põhimõtteliselt uusi lahendusi omavalitsuse ülesannete täitmisel (nt: lastesõimede ehitamisest loobumine läbi "pearaha" emale maksmise.)
- Olukord liiklusühenduses Tallinnaga on viimasel viiel aastal märkimisväärselt halvenenud, uute elamualade väljaehitamine kasvatab pendelrännet veelgi.

Olukorras, kus esines piisavalt põhjuseid kämpingualale elamumaa juhotstarbe määramata jätmiseks, ei pidanudki vallavolikogu tol hetkel hindama elamumaa määramata jätmist looduskaitsest aspektist. Käesolevas otsuses toodu näitab, et ka nimetatud asjaolu 2010. a. sõnaselge kaalumise ei oleks kokkuvõttes lõpptulemust muutnud.

Ka on vaide esitaja eelnevalt käsitletud etteheidet raske mõista, kuna tema poolt 23.10.2009 üldplaneeringu avaliku väljapaneku järgselt esitatud ettepanekutes ja vastuväidetes äri- ja elamumaa määramise soovi looduskaitseliste asjaoludega ei põhjendatud.

Harku Vallavalitsus on 25. jaanuari 2011 korralduses nr 48 (lk 7) märkinud, et juba oma 14.04.2010 kirjas nr 5.1-5/1523 V.Pärnastele “Rannamõisa kämpingu ala võimalikust kasutamisest ja planeerimisest”, vallavalitsus märkis, et kindlasti ei toetata ala kasutust elamuehituseks, millist seisukohta on üldplaneeringu menetluses väljendanud ka vallavolikogu. Eelistatud oleks tegevus, mis haakuks ka maastikukaitseala funktsioneerimisega (ala tutvustamine) ja looduspargis toimuvaga.”

Eelviidatud 14.04.2010 kirjas nr 5.1-5/1523 on ühtlasi märgitud, et Tabasalu looduspark⁴ asub Rannamõisa maastikukaitsealal, mis on loodud pankranniku ja laialehise pangametsa kaitseks. Park on loodud Eestimaa Looduse Fondi algatusel 1999. aastal ja seda arendab ja hooldab praegu MTÜ Tabasalu Looduspark. Pargi alale 2006. aastal rajatud looduse õpperada⁵ möödub ka endise kämpingu territooriumist.

Vallavolikogu peab oluliseks mitte luua üldplaneeringuga eeldust kämpinguala tulevaseks avalikkuse jaoks sulgemiseks. Arvestades elanike arvu⁶ ümbritsevas Tabasalu alevikus (3340) ja Rannamõisa külas (728) peab vallavolikogu oluliseks, et puhke- ja sportimisvõimalusi pakkuva looduspargi territooriumil ei moodustuks täiendavad privaatsust nõudvad üksused, vaid vastupidiselt pakutaks avalikkusele, sealhulgas Tabasalu looduspargi külastajatele erinevaid teenuseid.

⁴ <http://www.elfond.ee/et/teemad/teised-teemad/loodusharidus/tabasalu-looduspark>

⁵ <http://www.alecoq.ee/meietegemised/opperada>

⁶ Vt <http://www.harku.ee/et/tutvustus-ja-asukoht>

Harku Vallavalitsuse 13.04.2012 korralduses nr 346 on kämpingualale küll vaid kahe hoone püstitamise kontekstis märgitud, et „kavandatav arendus tagaks looduspargi-rannaala külastajatele esmavajaliku infrastruktuuri olemasolu, arvestades, et suur osa külastajatest saabub autotranspordiga. Ka annab see koos perega reisijatele või looduspargis toimuvate vabaõhu ürituste külastajatele võimaluse ööpäevaringseks turvaliseks parkimiseks-telkimiseks koos kohapeal söömise ja tualeti-dušši teenuse kasutamisega.“

Harku vallas esineb üksikuid väikeseid majutusasutusi, Tabasalu alevikus need üleüldse puuduvad. Ka puuduvad pärast Merepiiga restorani hävimist kõnealuses rannaäärses piirkonnas toitlustusvõimalused.

Eelkäsitletud asjaolud ilmestavad avaliku huvi olemasolu parkimis-, majutus- ja toitlustusteenuse osutamiseks piirkonnas.

Seetõttu tähtsustab vallavolikogu kämpingualas varasemale sarnase tegevuse jätkumist, pidamata põhjendatuks ala juhtotstarbe muutmist elamumaaks. Nagu eelpool märgitud, toetab sellist lähenemist ka asjaolu, et vaide esitaja on ka 29. novembril 2013 esitanud omapoolse täiendava visiooni endise Rannamõisa kämpingu territooriumile ehitatavate hoonete paiknemise kohta, soovides ühtlasi hoonete korrastamiseks määratud tähtaja (01.01.2014) pikendamist. Vaide esitaja on näinud ette 8 hoone ehitamist ehitisaluse kogupinnaga 1205 m². Vaide esitaja ei ole oma avalduses küll ära toonud kompleksi kasutusotstarvet, kuid see ei saa maareformi seaduse § 6 lg 3¹ kohaselt varasemast lahkneda.

Tallinna Ringkonnakohus on 12.12.2012, haldusasjas nr 3-12-479 tehtud otsuses käsitlenud MaaRS § 6 lg 3¹ kohaldamist, leides, *et kohalikul omavalitsusel on suur kaalutlusruum selles, mida ta aktsepteerib ehitise kordategemisena. Arvestades, et MaaRS § 6 lg 3¹ räägib lagunenud ja kasutusest välja langenud ehitistest, eeldab nende ehitiste kordategemine tihti ulatuslikke ehitus- ja sealhulgas lammutustöid. Ringkonnakohtu hinnangul ei ole MaaRS § 6 lg-ga 3¹ kooskõlas nõue, et ehitis tuleb taastada täpselt esialgsel kujul. See ei pruugi olla otstarbekas ega vastata ehitise omaniku vajadustele. Oluline on, et kordategemise tulemusel oleks ehitis sihipäraselt kasutatav. Ringkonnakohus leiab, et nii elamu kui ka aiamaa kasutuseesmärk on põhimõtteliselt sama (inimeste elukoht). Probleem oleks olemas, kui elumaja asemele püstitataks nt loomakasvatushoone.*

Seega ei ole ka maareformi seadusest tulenevast aspektist võimalik rääkida kämpingu ala juhtotstarbe, mis on olulisimaks aluseks projekteerimistingimuste andmisel, elamumaaks muutmist.

- e) Vaide esitaja leiab, et „Harku Vallavalitsus märgib Harju Maavalitsusele 24.09.2012 saadetud kirjas, et kuna tänapäeval ei ole selge maa erastamise tulemuslikkus, jääb Harku Vallavalitsus selle juurde, et Rannamõisa kämpingu maa-alale määrati puhke- ja virgestusmaa juhtotstarve. Pärast maa erastamist on võimalik põhjendatud vajaduse olemasolul üldplaneeringut muuta.

Seega enam ei põhjendatud juhtotstarbe määramist sellega, et kohtulahendi resultaat oli teadmata, vaid sellega, et teadmata on erastamise tulemus.

Käsitlust võib mõista selliselt, et kui maa oleks olnud erastatud, siis oleks olnud võimalik, et puhke- ja virgestusmaa juhtotstarvet ei oleks määratud. Vallavalitsus lisab selgituseks, et justkui üldplaneeringus juhtotstarbe määramine ei ole asjas oluline, kuna avaldajal on võimalik hiljem põhjendatud vajadusel üldplaneeringut muuta. Eeltoodud vallavalitsuse arutluskäigul puudub puutumus erastatud elamumaaga, millele on samuti määratud juhtotstarbeks puhke- ja virgestusmaa.“

Vallavolikogu mõonab, et vallavalitsuse 24.09.2012 vastus võis jääda vaide esitajale ebaselgeks. Siiski ei olnud suunatud see mitte vaide esitajale, vaid maavalitsusele.

Käesolevaga selgitab vallavolikogu vaide esitajale, et nimetatud kirjas esitatu ei muuda Harku valla poolt kämpingu ala juhtotstarbe osas enne kõnealuse kirja koostamist

teadaantut. Kirjas toodi täiendavalt välja aspekt, mida vallavalitsus ei olnud varem lähemalt käsitlenud.

Vallavalitsus tähtsustas oma kirjas asjaolu, et vaide esitajal puudub kämpinguala osas, kui Kämpingu garaaži maaüksus välja arvata, omand maale ja ka ehitistele. Vaide esitaja omab vaid maareformi seadusest tulenevat õigust hävinud ehitiste korrastamiseks (taastamiseks), mida ei saa pidada samaväärseks kinnisasja omandiga (vt käesoleva otsuse lk. 4). Kämpingu garaaži maaüksus moodustab kämpingualast väikese osa (ca 5 %), mistõttu vallavalitsus seda oma kirjas eraldi olevalt välja ei toonud.

Siiski järeldus, milliselt oleks aga Harku vald käitunud, kui kämpinguala oleks ostueesõigusega erastatud, on olemuselt oletuslik ja seda ei oleks vallavalitsus saanud 2012. a. ette ära määrata.

Nagu nähtub ka käesolevast otsusest, ei tulene puhke- ja virgestusmaa juhtotstarbe määramine mitte maa mitteerastamisest. Küll aga tingib hoonete korrastamine, kui erastamise õiguse tekke alus, juba iseenesest vajaduse määrata juhtotstarve, mis hoonete korrastamist võimaldab.

Vallavolikogu hinnangul on vallavalitsus oma vastuskirjas teavituslikult viidanud PlanS § 9 lõikest 7 tulenevale võimalusele põhjendatud vajaduse korral üldplaneeringut detailplaneeringuga muuta. Muutmise eelduseks oleks maa omaniku poolt kaalukate, eeskätt avalikkuse huve arvestavate põhjenduste esitamine. Erinevalt tavapärasest haldusakti muutmise korrast, on üldplaneeringut võimalik muuta ka alama haldusaktiga –detailplaneeringuga. Seega kui maaomandi tekke järgselt võiksid teoreetiliselt esineda asjaolud, mis põhjendaksid üldplaneeringu muutmist, oleks võimalik üldplaneeringut muuta eraldi olevas ja kiiremas menetluses.

- f) Vaide esitaja märgib, „[...] et maa erastamine on veninud seetõttu, et Harku Vallavalitsuse arvamus järgi avaldajal puudus õigus hoonete taastamiseks. Avaldaja arvates saaks omaavalitsus ise omal algatusel üldplaneeringut muuta ja kehtestada vajadusel maa-alale puhke –ja virgestusmaa juhtotstarbe, kui mingil põhjusel maa erastamine ei peaks õnnestuma. Kuna üldplaneeringus on märgitud, et arendustegevuse käigus on kohustuslik arvestada üldplaneeringuga kehtestatud arengusuundi, siis puudub avaldajal kindlus, et üldplaneeringut tema taotlusel tulevikus muutma hakatakse. Harku Vallavalitsus on jätnud maavalitusele saadetud kirjas märkimata, et Harku Vallavalitsuse 15.05.2012 otsusega nr 19 on Rannamõisa kämpingu 18 828 m² suuruse maa-ala sihtotstarbeks määratud ärimaa 60 % ja ühiskondlike hoonete maa 40 % ulatuses. On teadmata, kas Harju Maavalitsus eeltoodu asjaolu ilmnemisel oleks jõudnud järeldusele, et üldplaneeringu koostamisel ei ole rikutud seadust.“

Vallavolikogu jääb maa erastamise viibimise põhjuste osas vaide esitajaga eriarvamusele, leides, et see on olulisel määral põhjustatud vaide esitaja enda tegevusest või tegevusetusest. Vallavolikogu peab kämpingualale määratud puhke –ja virgestusmaa juhtotstarvet põhjendatuks. Kas ja millistel põhjustel seda pärast hoonete korrastamist ja maa ostueesõigusega erastamist muudetak, ei ole võimalik käesoleval hetkel öelda. Nõustuda tuleb vaide esitajaga, et tal ei saa selles osas olla kindlust. Vallavolikogu märgib, et maavalitsus oli oma lõppseisukoha andmisel Harku Vallavalitsuse 15.05.2012 seisukohast teadlik. Äri- ja ühiskondlike hoonete maa sihtotstarve ei ole vastuolus üldplaneeringus määratud puhke- ja virgestusmaa juhtotstarbega. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirjale on puhke ja virgestusmaal võimalik rajada hoonestust, mis teenindab üldsust ka ärilistel eesmärkidel.

- g) Vaide esitaja märgib, et „avaldaja saatis 22.11.2011 Harju maavanemale ja Harku Vallavalitsusele kirja, milles ta tõi välja keskkonnakaitseliste uuringute eksperdi Luule Sinnisovi arvamus, et Rannamõisa kämpingu maa-ala sobiks eeskätt elamumaaks“ ja, et „eksperdi arvamus järgi tagaks paikne elanikkond maa keskkonnasäästlikuma kasutuse.“

Vallavolikogu märgib nimetatud eksperthinnangu kohta, et nähtuvalt selle sissejuhatusest on see koostatud olemasolevat allikmaterjali (sh Olev Abneri poolt 2011. a. teostatud uuring), erinevaid planeeringuid ja õigusakte analüüsid eesmärgiga anda planeerimismenetluse või muu menetluse osapooletele täiendavat informatsiooni.

Vallavolikogu tänab nimetatud eksperthinnangu esitamise eest (2012, oktoober), kuid märgib, et Harku vald ei ole nimetatud hinnangut tellinud ja vallavolikogu ei pea selle otsustamisel kasutamist vajalikuks. Vallavolikogu on teadlik hinnangus viidatud O.Abneri poolt teostatud uuringutest, ka on teada asjakohased õigus- ja haldusaktid. Nimetatud asjaolude põhjal järelduste tegemine on valla pädevuses.

Vähendamaks valla ja vaide esitaja vahelisi, nimetatud dokumendi võimalikust edasisest interpreteerimisest tulenevaid arusaamatusi, peab vallavolikogu siiski vajalikuks põgusalt kommenteerida eksperthinnangus sisalduvat.

- a) Näiteks on eksperthinnang koostatud lähtekohast, et ala on eraomanduses ning selle kasutusotstarve peab seetõttu tulenema omaniku/arendaja reaalsest soovist ja võimalustest, mistõttu ei ole käsitletud näiteks ala kasutust ühiskondliku alana. Selles on ka leitud, et ala ühiskondlikus kasutuses hoidmine eeldab maaüksuse õigusjärgselt omanikult võõrandamist või ala ühiskondlikusse kasutusesse jäämise kompenseerimist (lk 8).

Nagu ka käesolevas otsuses on eelpool selgitatud, puudub vaide esitajal ala osas maaomand, ka puuduvad sellel tema omandis olevad hooned. Ka ei ole ala kasutusotstarbe määramine omaniku otsustupädevuses. Vastavalt maakatastriseadusele määrab katastriüksuse sihtotstarbe kohalik omavalitsus, lähtudes planeeringulistest ja ka muudest asjaoludest. Üldplaneeringu kehtestamine on analoogiliselt kohaliku omavalitsuse pädevuses.

Kuna antud juhul tulenevad vaide esitaja õigused ala osas just hoonete korrastamisest, st, et püstitatavate hoonete kasutusotstarve peab üldjoontes ühtima varasema kämpingu kasutustotstarbega, siis ka antud asjaolu kitsendab vaide esitaja valikuvabadust ala kasutamisel. Ehitusseaduse § 32 lg 3 kohaselt võib valminud ehitist või selle osa võib kasutada vaid ettenähtud kasutamise otstarbel.

Hinnangus tooduga võib nõustuda niivõrd, et ka teatud kindlate hoonete püstitamine ei too iseenesest kaasa kohustust neid igapäevaselt kasutada.

Asjaolu, kas ja mil määral ala (hinnangus täpselt määratlemata) ühiskondlikus kasutuses olek võiks tuua kaasa maaomanikult kinnisasja võõrandamise või selle kasutuse hüvitamise, ei saaks olla asjaoluks, mida keskkonnakaitselises eksperthinnangus arvestada või mille osas soovitusi jagada. Vastav teemakäsitlus on kohaliku omavalitsuse pädevuses ja eeldab üksikasjalikumalt lähenemist, kui nähtub eksperthinnangust.

- b) Eksperthinnangus on leitud, et tulenevalt territooriumi paiknemisest elamupiirkondade vahel (Rannamõisa küla elamualad jäävad alast nii idasse kui läände), ühituks eramute rajamine ka piirkonna väljakujunenud miljöoga.

Vallavolikogu märgib selles osas, et eksperthinnangus on jäetud tähelepanuta, et:

- kämpinguala ümbritseb igast küljest riigimets (19801:002:0198), kämpinguala on nõ selle keskmes ja silmside Rannamõisa külas ja Tabasalu alevikus asuvate elamualadega seetõttu puudub;

- kämpinguala piirneb vahetult avalikult kasutatava Tabasalu looduspargiga;

- erinevalt Tabasalu aleviku ja Rannamõisa küla elamu- ja suvilaaladest, jääb kämpinguala riigimetsamaad hõlmavale Rannamõisa maastikukaitsealale.

Eeltoodud asjaolude tõttu ei ole elamualade ja kämpinguala ühisest miljööst rääkida võimalik, ka on miljöös osas järeltuste tegemine enne kämpingualale püstitatavate hoonete üksikasjade ja ala täpsema kasutuse selgumist ennatlik.

c) Ekspert hinnangu kokkuvõtte ja soovitude jaotises on leitud, et alale on sobilikud järgmised maakasutuse sihtotstarbed:

- väikeelamumaa; soovitatavaks tegevuseks on üksikelamu(te) (ja abihoonete) rajamine. Maksimaalne võimalik kruntide arv sõltub reaalsest kruntide ja hoonestusalade paigutamise lahendusest ehitusalad ei tohiks ulatuda vääriselupaikadele;

- ärirama (väikeettevõtlusmaa); soovitatavaks on kunagise kasutuse taastamine kaasaegsel kujul (puhkemajad, kämping, karavanipark vms puhkerajatised). Samuti on sobivaks tegevuseks väikeettevõtlus, millega ei kaasne tööstustootmist või kõrghoonestust.

Ka on hinnangu nimetatud jaotises leitud, et:

- säästlikul planeerimisel (arvestades ala eripäradega) on eeltoodud kasutusotstarvete puhul võimalik vältida nii vääriselupaikade kui maastikupildi väärtuste kahjustamist.

- väikeelamute ja väikeettevõtluse ressursikasutuse ja transpordikoormusega ei kaasneks eeldatavalt vastuvõetamatut keskkonnamõju;

- tegevusega kaasnevat kasutuskooormust arvestades on keskkonnamõju alale ja selle lähiumbrusele eeldatavalt väiksem ala kasutusel elamumaana.

Kokkuvõttes ei sisaldu ekspert hinnangus vaide esitaja poolt väidetut, et „Rannamõisa kämpingu maa-ala sobiks eeskätt elamumaaks“ ja, et „eksperdi arvamuse järgi tagaks paikne elanikkond maa keskkonnasäästlikuma kasutuse.“

Hinnangus on käsitletud väikeelamumaa ja väikeettevõtlusmaa eeldatavat keskkonnamõju praktiliselt võrdväärsena. Teadmata alale rajatava ja ka hilisema kasutuse üksikasju, tuleb sellist hinnangut pidada üsnagi oletuslikuks, millest ka sõna „eeldatav“ rohke kasutamine.

Erinevalt ekspert hinnangus toodust, leiab vallavolikogu et ala osas aiaga või muu piirdega piiratud elamukruntide moodustamine ja nende erinevate isikute valduses olek vähendab avalikkuse võimalust loodusväärtusi näha ja nende esinemist kontrollida, ka ei ühita privaatse tsooni moodustamine looduspargi kasutusega.

Kämpingualast läänes ja lõunas paiknevaid elamu- ja suvilapiirkondi vaadeldes võib ka täheldada, et kuigi nii Tabasalu põhjaosa üldplaneering, kui ka piirkonnas koostatud detailplaneeringud on ette näinud kõrghaljastuse säilitamise kohustuse, on elamumaa kruntide puhul kõrghaljastuse likvideerimine valdavas osas paratamatu. Nende omanikud soovivad kasutada oma maaüksustel õuealasid võimalikult efektiivselt ning üheks eesmärgiks seejuures on võimalikult valgusküllane hooviala, kus valdavalt kasvab muru. Eelneva tõttu ei saa ka loodusväärtuste säilitamise vaatenurgast pidada elamumaa juhtotstarvet kuidagiviisi sobilikumaks juhtotstarbeks kämpingu alale kui puhke- ja virgestusmaa.

Vallavolikogu leiab kokkuvõtvalt, et Rannamõisa kämpingualale määratud puhke- virgestusmaa juhtotstarve:

- võimaldab alal asunud hoonete omanikul ja maa ostueesõigusega erastamise taotlejal omaaegset puhkeotstarbelist ja valdavalt puidust hoonestust taastada;
- on olemuselt loodust ja keskkonda säästev, ühitades ümbritseva riigimetsamaaga ning luues eelduse kaitsealale sobiliku keskkonna säilimiseks;
- võimaldab tulevasel maa omanikul maad kasutada ja arendada (sh äriotstarbeliselt);
- loob ühe, aga samas olulise eelduse, et avalikkus, sealhulgas Tabasalu looduspargi ja Rannamõisa maastikukaitseala külastajad võiksid maa-alal viibida ning seal pakutavaid teenuseid tarbida.

D. Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsuse nr 138 täiendamine

Riigikohus on 29. novembri 2012 asjas nr 3-3-1-29-12 tehtud otsuse punktis 20 pidanud vajalikuks pehmeneda senist seisukohta, et (kohtumenetluse käigus) pole võimalik tõendada, kas selle jooksul esitatud haldusakti põhjendused on samad, millest haldusakti andmisel tegelikult lähtuti.

Riigikohus märkis, et erandina võib siiski esineda olukordi, kus haldusorganil on võimalik tõendada, et haldusaktist välja jäänud, kuid kohtumenetluses esitatud põhjendusest juhinduti tegelikult juba haldusakti andmise ajal.

Riigikohtu hinnangul võib kohus haldusakti kontrollimisel arvestada haldusorgani poolt kohtumenetluse käigus esitatud põhjendust, kui kohus on veendunud, et haldusorgan lähtus sellest põhjendusest haldusakti andmisel. Samuti võib kohtumenetluse käigus esitatud põhjendust arvesse võtta juhul, kui mõistliku isiku jaoks pidi olema arusaadav, et haldusorgan juhindus vastavast põhjendusest haldusakti andmisel. Ka nendel tingimustel, võib kohus HMS § 58 alusel jätta põhjendamata või puudulikult põhjendatud haldusakti tühistamata.

Vähendamaks edasisi vaidlusi teemal, et Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsuses nr 138 koos selle lisadega ja otsuses viidatud dokumentidega, ei ole piisavalt põhjendatud endise Rannamõisa kämpingu alale puhke- ja virgestusmaa juhtotstarbe määramist, peab vallavolikogu käesolevaga vajalikuks Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsuse täiendamist asjaoludega, mida vald oli vaide esitajale osaliselt varasemalt teada andnud (eelkõige: 25.02.2010 otsuses nr 34, 14.04.2010 kirjas nr 5.1-5/1523, 25.01.2011 korralduses nr 48, 13.04.2012 korralduses nr 346) ja millega ka 17.10.2013 otsuse nr 138 tegemisel arvestati.

Arvestades eeltoodut ning haldusmenetluse seaduse § 64, § 68 lõike 2, § 73 lõike 2, § 85 punkti 4, §-de 86 ja 87, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 31, planeerimisseaduse § 5 punkti 2, § 24 lõike 3 ja Harku Vallavolikogu 31.05.2012 määruse nr 8 "Harku valla ehitismäärus" § 5 lõike 1 punkti 3 alusel Harku Vallavolikogu otsustab:

1. Jätta Väino Pärnaste vaie, mille koosseisus on järgmised taotlused:
 - 1) tunnistada kehtetuks Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138 kehtestatud Harku valla üldplaneering osas, millega määrati Rannamõisa külas asuva endise kämpingu maa-ala juhtotstarbeks puhke- ja virgestusmaa;
 - 2) määrata Rannamõisa külas asuva endise kämpingu maa-ala juhtotstarbeks äri- ja elamumaa;
 - 3) määrata Rannamõisa külas asuva endise kämpingu maa-ala juhtotstarbeks elamumaa, rahuldamata.
2. Täiendada Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsuse nr 138 põhjendavat osa alates lk 6 esinevast sõnastusest „[...] jääb oma 25. veebruari 2010 otsuses nr 34 ja 29. veebruari 2012 otsuses nr 6 üldplaneeringu menetluses esitatud ettepanekute ja vastuväidete kohta esitatud seisukohtade juurde". järgmise lõiguga:
 "Järgnevalt põhjendab vallavolikogu üksikasjalikumalt endise Rannamõisa kämpingu alale puhke- ja virgestusmaa juhtotstarbe määramist. Harku valla üldplaneeringus, mis kehtis Rannamõisa kämpingute maa-ala osas aastatel 1996–2000, oli maa-ala juhtfunktsiooniks määratud ühiskondlike hoonete ja teenindusettevõtete maa. Harku Vallavolikogu 23. märtsi 2000 otsusega nr 17 kehtestati Tabasalu põhjaosa üldplaneering, mis hõlmas ka kämpinguala. Üldplaneeringus oli Rannamõisa kämpingute maa-ala määratletud ühiskondlike hoonete maana (lasteasutused, tervishoiu asutused, spordiasutused). Üldplaneeringu

seletuskirja kohaselt tuli siiski kõne alla ka osaline kämpingu funktsiooni jätkamine. Harku Vallavalitsuse 25. jaanuari 2011 korraldusega nr 48 ja seda muutva Harku Vallavalitsuse 5. aprilli 2011 korraldusega nr 339, määrati kämpingu hoonete teenindamiseks vajalik maa ja anti hoonete kordategemiseks tähtaeg 1. jaanuar 2014. Kokkuleppel V.Pärnastega leidis Harku Vallavalitsus 15.05.2012 istungil, et peab võimalikuks kämpingu ehitiste teenindamiseks vajaliku maa, pindalaga 18 828 m², sihtotstarbeks ärimaa 60%, ühiskondlike ehitiste maa 40% määramist. Käesolevaks ajaks on hooned korrastamata. V.Pärnaste õigused ala osas seisnevad antud hetkel hoonete korrastamises (taastamises), millega tekib tal maareformi seaduse kohane õigus maa ostueesõigusega erastamiseks. Kuna hoonete korrastamiseks on tarvilik ehitusseaduse kohase menetluse läbiviimine (näiteks projekteerimistingimuste andmine, mil puhul tuleb PlanS § 8 lg 7 ja EhS § 19 lg 3 alusel lähtuda üldplaneeringust), siis tuleneb juba nimetatud asjaolust, et ala juhtotstarve peaks olema selline, mis võimaldaks kämpingu hoonete taastamist. Ainuüksi eelnev välistab kämpinguala osas elamumaa juhtotstarbe määramise. Harku Vallavalitsus on 25. jaanuari 2011 korralduses nr 48 (lk 7) märkinud, et oma 14.04.2010 kirjas nr 5.1-5/1523 V.Pärnastele "Rannamõisa kämpingu ala võimalikust kasutamisest ja planeerimisest", vallavalitsus märkis, et kindlasti ei toetata ala kasutust elamuehituseks, millist seisukohta on üldplaneeringu menetluses väljendanud ka vallavolikogu.

Vallavolikogu 25.02.2010 otsuse nr 34 „Seisukoht Harku valla üldplaneeringu avaliku väljapaneku ajal laekunud ettepanekutele ja vastuväidetele“ põhjendava osas jaotises 4 (lk 6-7) esinevad põhjendused täiendava elamumaa reserveerimata jätmise kohta. Nimetatud otsusega (p 86) jäeti jätkuvalt rahuldamata V.Pärnaste ettepanek kämpingualale elamu- ja ärimaa juhtotstarbe määramiseks. Volikogu leidis otsuses, et ei pea põhjendatuks avalikustatud üldplaneeringu lahendusest nähtuvale elamumaaale lisaks täiendava elamumaa kavandamist, kuna planeeringu mõjude hindamine on välja toonud ulatusliku elamumaa kavandamisega seotud probleemid.

Vastavad põhjendused on esitatud üldplaneeringu kohta läbiviidud keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes alljärgnevalt:

- Harku valla põhjaveeressurss on ammendumas. Arvestusliku prognoositud tarbimise ning katmiseks vajalike tarbitavate põhjaveevarede osas valitseb märkimisväärne puudujääk.
- Uute elanike lisandumine toob omavalitsusele lähiajal kaasa märkimisväärse eelarvedefitsiidi, juhul kui ei rakendata põhimõtteliselt uusi lahendusi omavalitsuse ülesannete täitmisel (nt: lastesõimede ehitamisest loobumine läbi "pearaha" emale maksmise.)
- Olukord liiklusühenduses Tallinnaga on viimasel viiel aastal märkimisväärselt halvenenud, uute elamualade väljaehitamine kasvatab pendelrännet veelgi.

Harku Vallavolikogu hinnangul oleks Rannamõisa kämpingute maa-alal eelistatud tegevus, mis haakuks ka maastikukaitseala funktsioneerimisega (ala tutvustamine) ja looduspargis toimuvaga.

Eelviidatud 14.04.2010 kirjas nr 5.1-5/1523 on vallavalitsus märkinud, et Tabasalu looduspark⁷ asub Rannamõisa maastikukaitsealal, mis on loodud pankranniku ja laialehise pangametsa kaitseks. Park on loodud Eestimaa Looduse Fondi algatusel 1999. aastal ja seda arendab ja hooldab praegu MTÜ Tabasalu Looduspark. Pargi alale 2006. aastal rajatud looduse õpperada⁸ möödub ka endise kämpingu territooriumist.

Arvestades elanike arvu⁹ ümbritsevas Tabasalu alevikus (3340) ja Rannamõisa külas (728) peab vallavolikogu oluliseks, et puhke- ja sportimisvõimalusi pakkuva

⁷ <http://www.elfond.ee/et/teemad/teised-teemad/loodusharidus/tabasalu-looduspark>

⁸ <http://www.alecoq.ee/meietegemised/opperada>

⁹ Vt <http://www.harku.ee/et/tutvustus-ja-asukoht>

looduspargi territooriumil ei moodustuks täiendavad privaatsust nõudvad üksused, vaid vastupidiselt pakutaks avalikkusele, sealhulgas Tabasalu looduspargi külastajatele erinevaid teenuseid. Harku Vallavalitsuse 13.04.2012 korralduses nr 346 on märgitud, et „kavandata arendus tagaks looduspargi-rannaala külastajatele esmavajaliku infrastruktuuri olemasolu, arvestades, et suur osa külastajatest saabub autotranspordiga. Ka annab see koos perega reisijatele või looduspargis toimuvate vabaõhu ürituste külastajatele võimaluse ööpäevaringseks turvaliseks parkimiseks-telkimiseks koos kohapeal söömise ja tualeti-dušši teenuse kasutamisega“.

Harku vallas esineb üksikuid väikeseid majutusasutusi, Tabasalu alevikus need üleüldse puuduvad. Ka puuduvad pärast Merepiiga restorani hävimist kõnealuses rannäärstes piirkonnas toitlustusvõimalused.

Eelkäsitletud asjaolud ilmestavad avaliku huvi olemasolu parkimis-, majutus- ja toitlustusteenuse osutamiseks piirkonnas. Seetõttu tähtsustab vallavolikogu kämpingualas varasemale sarnase tegevuse jätkumist, pidamata põhjendatuks ala juhtotstarbe muutmist elamumaaks.

Samas on puhke- ja virgestusmaa juhtotstarbe puhul, kõrvutades seda ärimaa juhtotstarbega, tegemist (loodust)säästva juhtotstarbega, mis annab teatud tingimuste täitmisel maaomanikule võimalused endale kuuluvat maad majanduslikult kasulikult kasutada ja arendada. Seades konkreetseid piiranguid ehitus- ja arendustegevusele, ei välista see viimast. Piirangud tulenevad vajadusest kaitsta looduskeskkonda. Looduskeskkonna kaitsmine kui üks ala osas esinev eesmärk ühtib ala osas kehtiva Rannamõisa maastikukaitseala kaitse-eesmärgiga.

Et puhke- ja virgestusmaa juhtotstarbe olemuses sisaldub avalikkuse teenindamine, ei tähenda ala absoluutset avalikku kasutust. Mis aegadel ja tingimustel avalikkus kämpinguala territooriumil saab viibida, on V.Pärnaste kui eeldatava tulevase maaomaniku otsustuspädevuses.

V.Pärnaste on pidanud põhjendatuks Kämpingu garaaži kui ainsa kämpingukompleksist säilinud hoone teenindamiseks vajaliku maa osas moodustatud kinnisasja pindalaga 1100 m² ja sihtotstarbega elamumaa ülejäänud kämpingualast eraldiolevana käsitlemist. Vallavolikogu sellise käsitlemisega ei nõustu. Selline lähenemine võiks mõneti olla arusaadav kui seni erastamata kämpinguala üleüldse ei erastataks ja see jäetakse näiteks riigi omandisse, nagu esines olukord nimetatud garaaži teenindamiseks vajaliku maa määramise ettepaneku esitamisel, kui ülejäänud maa osas jäeti V.Pärnaste ostueesõigusega erastamise taotlus rahuldamata. Käesoleval ajal võib pigem eeldada, et ka ülejäänud kämpinguala erastatakse ja sel juhul saab nimetatud üksust, mis moodustab ca 5 % kogu endise kämpinguala pindalast, pidada sisuliselt osaks kämpingualast tervikuna. Vallavolikogu selgitab, et nimetatud katastriüksuse sihtotstarve määrati lähtuvalt hoone kasutusotstarbest Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 määrusega nr 155 kinnitatud "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise korra" § 2 lg 3 ja § 6 p 1 alusel. Garaažina on omanikul õigus nimetatud hoonet kasutada. Kui aga omanik soovib Kämpingu garaaži maaüksusele midagi ehitada, siis sel puhul lähtutakse kehtivast üldplaneeringust. Ei hävinud kämpingukompleksi kasutusotstarve ega ka ükski ala osas kehtinud üldplaneering ei ole toetanud alale elamute ehitamist.

2012. a. oktoobris V.Pärnaste poolt vallavalitsusele esitatud Rannamõisa kämpingu ala keskkonnakaitseline eksperthinnang, mille eesmärgiks selle sissejuhatusest nähtuvalt on anda planeerimismenetluse või muu menetluse osapooletele täiendavat informatsiooni, ei oma tähtsust vallavolikogu poolt üldplaneeringu kehtestamise otsustamisel. Volikogule on eksperthinnangus viidatud allikmaterjal ning haldus- ja õigusaktid teada. Kommenteerides eksperthinnangus tehtud järeldust kämpinguala kui elamupiirkonna miljöö osa kohta, märgib vallavolikogu, et hinnangus on jäetud tähelepanuta, et kämpinguala ümbritseb igast küljest riigimets (19801:002:0198), kämpinguala on nõ selle keskmes ja silmside Rannamõisa külas ja Tabasalu alevikus asuvate elamualadega seetõttu puudub ning, et kämpinguala piirneb mitte

elamualaga, vaid avalikult kasutatava Tabasalu looduspargiga. Ekspert hinnangu kokkuvõtte ja soovitude jaotises on leitud, et alale on sobilikud nii väikeelamumaa kui ka ärimaa (väikeettevõtlusmaa) kasutusotstarbed; soovitatavaks on kunagise kasutuse taastamine kaasaegsel kujul (puhkemajad, kämping, karavanipark vms puhkerajatised); samuti on sobivaks tegevuseks väikeettevõtlus, millega ei kaasne tööstustootmist või kõrghoonestust. Hinnangus on leitud, et säästlikul planeerimisel (arvestades ala eripäradega) on eeltoodud kasutusotstarvete puhul võimalik vältida nii vääriselupaikade kui maastikupildi väärtuste kahjustamist. Seega on hinnangus käsitletud väikeelamumaa ja väikeettevõtlusmaa eeldatavat keskkonnamõju praktiliselt võrdväärsena. Teadmata alale rajatava ja ka hilisema kasutuse üksikasju, tuleb sellist hinnangut pidada üsnagi oletuslikuks, millest ka sõna „eeldatav“ rohke kasutamine.

Erinevalt ekspert hinnangus toodust, leiab vallavolikogu et ala osas aiaga või muu piirdega piiratud elamukruntide moodustamine ja nende erinevate isikute valduses olek vähendab avalikkuse võimalust loodusväärtusi näha ja nende esinemist kontrollida, ka ei ühitu privaatse tsooni moodustamine looduspargi kasutusega.

Kämpingualast läänes ja lõunas paiknevaid elamu- ja suvilapiirkondi vaadeldes võib ka täheldada, et kuigi nii Tabasalu põhjaosa üldplaneering, kui ka piirkonnas koostatud detailplaneeringud on ette näinud kõrghaljastuse säilitamise kohustuse, on elamumaa kruntide puhul kõrghaljastuse likvideerimine valdavas osas paratamatu. Nende omanikud soovivad kasutada oma maaüksustel õuealasid võimalikult efektiivselt ning üheks eesmärgiks seejuures on võimalikult valgusküllane hooviala, kus valdavalt kasvab muru. Eelneva tõttu ei saa ka loodusväärtuste säilitamise vaatenurgast pidada elamumaa juhtotstarvet kuidagiviisi sobilikumaks juhtotstarbeks kämpingu alale kui puhke- ja virgestusmaa.

Vallavolikogu leiab kokkuvõtvalt, et kämpinguala puhke- ja virgestusmaa juhtotstarve:

- võimaldab alal asunud hoonete omanikul ja maa ostueesõigusega erastamise taotlejal omaaegset puhkeotstarbelist ja valdavalt puidust hoonestust taastada;
- on olemuselt loodust ja keskkonda säästev, ühitades ümbritseva riigimetsamaaga ning luues eelduse kaitsealale sobiliku keskkonna säilimiseks;
- võimaldab tulevasel maa omanikul maad kasutada ja arendada (sh äriotstarbeliselt);
- loob ühe, aga samas olulise eelduse, et avalikkus, sealhulgas Tabasalu looduspargi ja Rannamõisa maastikukaitseala külastajad võiksid maa-alal viibida ning seal pakutavaid teenuseid tarbida.“.

3. Käesolevat otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul selle teatavakstegemisest arvates, esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

Otsuse tühistamist võib halduskohtule esitatavas kaebuses nõuda:

- 1) koos nõudega, mis jäeti käesoleva otsusega rahuldamata, või
- 2) sõltumata eelnimetatud nõude esitamisest, kui käesoleva otsusega on isiku õigusi rikutud muul viisil kui vaide rahuldamata jätmine.

4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.


Arno Hirtentreu
Vallavolikogu esimees

KOOPAIA ÕIGE

03.02.2014

