



## **Viimsi Abivallavanem Alar Mik**

Viimsi Vallavalitsus  
Nelgi tee 1, Viimsi  
74001 Harju maakond

18 .juuni 2026

### **Arupärimine abivallavanem Alar Mikule Naissaare Lõunaküla (Tormi kinnistu) külasadama detailplaneeringu menetluse, hoonestusõiguse omaniku kaasamise ja vallavalitsuse koostööpraktika kohta**

Lugupeetud Alar Mik,

Viimsi vallavalitsus kavandab Tormi kinnistule Naissaare Lõunakülas uut väikesadamat (Naissaare külasadam ehk Lõunasadam), mille eestvedajaks on **MTÜ Naissaare Lõunasadam**. Planeering näeb ette ligikaudu 30–35 paadikohta, muulid, sadamabasseini, slipi, sadamahoone, paadikuuri ja parkla rajamise. Vallavalitsus põhjendab projekti ajaloolise külasadama taastamise ning kogukonna ligipääsu parandamise vajadusega.

Samas lasub Tormi kinnistul juba 2010. aastal riigi poolt **SA Lootsi Koda** kasuks seatud 59-aastane hoonestusõigus, mille taga on Tõnu Kaljuste. Uue sadama rajamise detailplaneeringu algatamise taotluse esitas K-Projekt 6. juunil 2023. Järgnevatel aastatel koostati keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang ning toimusid kooskõlastused erinevate riigiasutustega, mille käigus sadama lahendust korduvalt muudeti. 2. juunil 2026 teavitas Viimsi vald SA-d Lootsi Koda detailplaneeringu algatamise kavatsusest, tunnistades kirjas hoonestusõiguse olemasolu ja lubades sihtasutust menetlusse kaasata. Juunis 2026 esitas SA Lootsi Koda detailplaneeringu algatamisele ja KSH algatamata jätmisele põhjalikud vastuväited.

Detailplaneeringu algatamise taotluse võib esitada ka isik, kes ei ole kinnistu omanik ega hoonestusõiguse omanik. Samas tekitab küsimusi olukord, kus Tormi kinnistule kavandatava sadama eestvedajaks on MTÜ Naissaare Lõunasadam, kuigi kinnistul lasub SA Lootsi Koda kasuks seatud 59-aastane hoonestusõigus. Seetõttu jääb ebaselgeks, millisel õiguslikul ja praktilisel alusel peab vallavalitsus detailplaneeringu elluviimist realistlikult võimalikuks olukorras, kus hoonestusõiguse omanik ei ole kavandatavale lahendusele nõusolekut andnud.

Teemat arutati 10. juunil 2026 keskkonna- ja planeerimiskomisjoni koosolekul.

### **Vallavalitsuse seisukoht**

Vallavalitsuse ja detailplaneeringu algatamise taotluse esitanud osapoolte hinnangul on kavandatava sadama eesmärk taastada Naissaare Lõunakülas ajalooline külasadam ning

Valimisliit Vali Viimsi  
[vali.viimsi@gmail.com](mailto:vali.viimsi@gmail.com)  
[www.valiviimsi.ee](http://www.valiviimsi.ee)

# Näoga sinu poole



parandada kohaliku kogukonna ligipääsu merele. Planeeringumaterjalide kohaselt looks kavandatav sadam paremad randumisvõimalused kohalikele elanikele ja saare külastajatele ning aitaks kaasa piirkonna arengule. Vallavalitsus käsitleb sadama rajamist avalikes huvides oleva objektina, mis toetab kogukonna vajadusi ja Naissaare ühendusi. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu põhjal on leitud, et kavandatava tegevusega ei kaasne tõenäoliselt olulist keskkonnamõju ning seetõttu ei peeta täismahus keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist vajalikuks.

Ka meie hinnangul on väikesadamate arendamine üldiselt positiivne ning kogukonnale lisandväärtust loov tegevus. Käesoleva arupärimise eesmärk ei ole seada kahtluse alla sadama rajamise ideed, vaid saada selgust menetluse, asjaosaliste kaasamise ning vallavalitsuse seniste otsuste põhjendatuse osas..

### **SA Lootsi Koda seisukoht**

Kuna keskkonna- ja planeerimiskomisjoni liikmetele ei olnud SA Lootsi Koda esitatud vastuväidet komisjoni koosoleku eel või ajal kättesaadav, palusime sihtasutuse juriidilisel esindajal dokumenti meiega jagada. Advokaadibüroo edastas vastuväitekirja lahkesti ning selle põhjal saab kokku võtta neli peamist teemaplokki, millele SA Lootsi Koda oma seisukohas tugineb.

**Esiteks** leiab SA Lootsi Koda, et teda ei ole planeeringu ettevalmistamisse piisavalt kaasatud. Vastuväites märgitakse, et kuigi sihtasutusel on Tormi kinnistul kehtiv hoonestusõigus, ei ole enne detailplaneeringu algatamist temaga sisuliselt arutatud arenduse vajadust, ulatust ega võimalikke alternatiive.

**Teiseks** seatakse kahtluse alla avaliku huvi olemasolu ja ulatus. SA Lootsi Koda küsib, miks on vajalik rajada uus sadam, miks on kavandatud just selline maht ning kas olemasolevad sadamarajatised Naissaarel ei kata kogukonna vajadusi. Samuti soovitakse selgust, kas tegemist on eelkõige kogukonna huve teeniva või pigem erahuvidest lähtuva arendusega.

**Kolmandaks** peetakse oluliseks hoonestusõigusega seotud küsimusi. SA Lootsi Koda rõhutab, et talle kuulub kinnistusraamatusse kantud hoonestusõigus, ta ei ole andnud nõusolekut kavandatava sadama rajamiseks ning vallavalitsus ei ole piisavalt analüüsinud, kuidas oleks võimalik planeeringut ellu viia olukorras, kus hoonestusõiguse omanik on sellele vastu.

**Neljandaks** leitakse, et keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang ei ole piisav. Vastuväites juhitakse tähelepanu sellele, et tegemist on loodusväärtusliku piirkonnaga, kus sadama rajamine eeldab muu hulgas merepõhja muutmist ja rajatiste ehitamist. SA Lootsi Koda leiab, et võimalikke mõjusid merekeskkonnale, rannaprotsessidele ja kaitstavatele loodusväärtustele ei ole piisavalt põhjalikult hinnatud ning seetõttu tuleks algatada täiemahuline keskkonnamõju strateegiline hindamine.



## Mis on tegelik probleem?

Meie hinnangul ei seisne käesoleva vaidluse keskne küsimus sadama rajamises ega selle võimalikes mõjudes. Põhiküsimus on selles, kas vallavalitsus on planeeringumenetluse ettevalmistamisel teinud piisavat koostööd isikuga, kellel on kinnistul kehtiv hoonestusõigus ning kelle õigusi ja huve kavandatav planeering otseselt mõjutab.

Kuigi keskkonnamõjude, avaliku huvi ja sadama vajaduse üle peetav arutelu on oluline, näib vaidluse keskmes olevat eelkõige kaasamise ja koostöö küsimus. Hoonestusõiguse omanikule sai planeeringu algatamise kavatsus teatavaks alles menetluse hilisemas etapis, mille järel esitati ka põhjalikud vastuväited.

Tähelepanuväärne on seejuures asjaolu, et juba kuu aega tagasi toimunud keskkonna- ja planeerimiskomisjoni arutelul juhiti tähelepanu vajadusele kaasata kõik puudutatud osapooled ning pidada sisulist dialoogi enne menetlusega edasi liikumist. Seetõttu tekib õigustatud küsimus, kas vallavalitsus on komisjoni soovitusi arvesse võtnud ning enne otsuste tegemist piisavalt kaasanud kõiki asjaosalisi ja püüdnud leida lahendusi koostöös, mitte vastasseisu tekitades.

## Käesolevaga palume vastata järgmistele küsimustele:

- 1) Keskkonna- ja planeerimiskomisjon juhtis juba eelmisel arutelul tähelepanu vajadusele kaasata Tormi kinnistul kehtiva hoonestusõiguse omanik planeeringumenetluse ning pidada temaga sisulist dialoogi. Kas vallavalitsuse esindajad pöördusid pärast komisjoni vastavat soovitusi omal algatusel SA Lootsi Koda poole eesmärgiga pidada sisulisi läbirääkimisi või arutada võimalikke lahendusi? Kui jah, siis palume esitada kohtumiste või kontaktide toimumise ajad, osalenud isikud ning nende tulemusel saavutatud kokkulepped. Kui ei, siis palume selgitada, miks ei pidanud vallavalitsus vajalikuks enne detailplaneeringu algatamise eelnõu volikokku suunamist hoonestusõiguse omanikuga sisulisi läbirääkimisi pidada.
- 2) Kas vallavalitsus on hinnanud, millistel õiguslikel ja praktilistel alustel on võimalik kavandatavat detailplaneeringut ellu viia olukorras, kus Tormi kinnistul kehtib SA Lootsi Koda kasuks seatud 59-aastane hoonestusõigus ning hoonestusõiguse omanik ei ole andnud nõusolekut kavandatava sadamalahenduse elluviimiseks? Kui jah, siis palume esitada vastav hinnang.
- 3) Millal sai vallavalitsus esmakordselt teadlikuks asjaolust, et Tormi kinnistule on seatud SA Lootsi Koda kasuks kehtiv hoonestusõigus, ning miks teavitati hoonestusõiguse omanikku planeeringu algatamise kavatsusest alles 2. juunil 2026, ligikaudu kolm aastat pärast detailplaneeringu algatamise taotluse esitamist?



- 4) Kas vallavalitsus on tutvunud SA Lootsi Koda esitatud vastuväidetega ning milliseid samme on plaanis astuda, et leida lahendus koostöös hoonestusõiguse omaniku, planeeringu algataja ja kohaliku kogukonnaga?
- 5) Kas keskkonna- ja planeerimiskomisjoni liikmetele edastati enne 10. juuni 2026 koosolekut kõik menetluse käigus laekunud olulised seisukohad, sealhulgas SA Lootsi Koda kirjalik vastuväide detailplaneeringu algatamisele? Kui ei, siis miks neid materjale komisjonile ei esitatud?

Palume vastata arupärimisele nii kirjalikult kui ka suuliselt volikogu istungil seaduses sätestatud korras ja tähtaegadel.

(allkirjastatud digitaalselt)

Antoon van Rens, Viimsi vallavolikogu liige, Valimisliit „Vali Viimsi“

Pille Petersoo, Viimsi vallavolikogu liige, Valimisliit „Vali Viimsi“

Ain Pinnonen, Viimsi vallavolikogu liige, Valimisliit „Vali Viimsi“