



JUSTIITS- JA DIGIMINISTEERIUM

Viimsi Vallavalitsus
Nelgi tee 1, Viimsi alevik
74001 Harjumaa
info@viimsi.ee

Meie 21.01.2026

nr 20-1/5316

Tähelepanu juhtimine

Lugupeetud Viimsi Vallavalitsus

Justiits- ja Digiministeeriumile esitati taotlus hindamaks Viimsi Vallavalitsuse 01.07.2025 korralduse nr [283](#) (projekteerimistingimuste nr 2011802/05110 kehtivuse pikendamine) õiguspärasust.

Vastavalt [Vabariigi Valitsuse seaduse](#) (VVS) § 75³ lõikele 1 teostab Justiits- ja Digiministeerium haldusjärelvalvet kohaliku omavalitsuse üksuste haldusaktide õiguspärasuse üle. VVS §-s 75³ sätestatud protestiga seonduvat reguleerib [halduskohtumenetluse seadustiku](#) (HKMS) 25. peatükk. HKMS § 6 lõike 1 kohaselt loetakse haldusaktiks haldusakt [haldusmenetluse seaduse](#) (HMS) § 51 tähenduses, haldusleping HMS § 95 tähenduses, samuti üksikjuhtumit reguleeriv halduse siseakt. Järelevalve eesmärgiks on tuvastada, kas haldusakt on õiguspärane ega riku avalikku huvi. Avalik huvi on ülekaalukas huvi kohaliku omavalitsuse või riigi elanike vaatest tervikuna, hõlmates laiemalt ühiskondlikke hüvesid ja väärtusi. Avalikuks huviks on ka kogukonna ootus kohaliku omavalitsuse seadusest tulenevate ülesannete õiguspärasele täitmisele.

Haldusakti õiguspärasuse eeldused on sätestatud HMS §-s 54. Haldusakt on õiguspärane, kui ta on antud pädeva haldusorgani poolt andmise hetkel kehtiva õiguse alusel ja sellega kooskõlas, proportsionaalne, kaalutlusvigadeta ning vastab vorminõuetele.

Kui valdkonna eest vastutav minister või tema volitatud ametnik leiab, et kohaliku omavalitsuse üksuse haldusakt või selle andmata jätmine on õigusvastane ja rikub avalikku huvi, võib ta 30 tööpäeva jooksul haldusakti andmisest või sellest keeldumisest teadasaamisest arvates teha kirjaliku ettepaneku tunnistada haldusakt kehtetuks, viia see õigusnormidega vastavusse või anda nõutav haldusakt välja (VVS § 75³ lõige 4). Sama paragrahvi lõige 8 sätestab, et juhul, kui kohaliku omavalitsuse üksus ei ole 30 tööpäeva jooksul pärast valdkonna eest vastutava ministri või tema volitatud ametniku kirjaliku ettepaneku saamist haldusakti kehtetuks tunnistanud, seda õigusnormidega kooskõlla viinud, nõutavat haldusakti andnud või haldusakti tagajärgede kõrvaldamist otsustanud, võib valdkonna eest vastutav minister või tema volitatud ametnik halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tingimustel ja korras esitada protesti.

Algse otsuse (06.07.2020 projekteerimistingimuste 2011802/05110 määramine ärihoone püstitamiseks) punktist 6.7 nähtub, et *EhS § 31 lõike 2 kohaselt kaasati ärihoone püstitamiseks projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks vaid kinnistu Jänese tee 2 omaniku esindaja ehk taotluses märgitud kinnisasja omanik*. Viimsi Vallavalitsus pikendas korraldusega nr 283 projekteerimistingimuste nr 2011802/05110 kehtivuse tähtaega. Selle korralduse menetlemisel naaberkiinnistute omanikke samuti ei kaasatud (nagu ka 06.07.2020 projekteerimistingimuste 2011802/05110 puhul) ning vallavalitsus on seda põhjendanud sellega, et *kuna puuduvad uued asjaolud ning vajadus muuta projekteerimistingimuste eesmärki ja sisu, siis ei saa projekteerimistingimuste pikendamise haldusakt rikkuda taotleja usaldust või puudutatud isikute huve ning nende menetlusse kaasamiseks puudub vajadus*. Korraldusega pikendatakse vaid

projekteerimistingimuste kehtivuse tähtaega, et tagada ehitusloa menetluses õigusliku aluse olemasolu. Kui projekteerimistingimuste andmine puudutas naabrite õigusi või huve, mõjutab neid tähtaja pikendamine samamoodi. Sisuliselt on see sarnane olukorraga, kui oleks antud uued sama sisuga projekteerimistingimused (üheaastase tähtajaga). Projekteerimistingimuste (sh ehitusloa menetlusest) on kohaliku omavalitsuse üksus kohustatud teatama kõigile isikutele, kelle õigusi kavandatav ehitus võib puudutada (alus [ehitusseadustiku](#) (EhS) § 31 lõige 4 punkt 2, § 42 lõige 7 punkt 2). See on üldine nõue, mille sätestab ka HMS § 11 (vt Õiguskantsleri 10.06.2024 seisukohta nr [7-5/240924/2403492](#)).

Järgnevalt märgime, et Viimsi Vallavalitsus otsustas 06.07.2020 projekteerimistingimuste 2011802/05110 andmise ärihoone püstitamiseks. Projekteerimistingimused anti [planeerimiseseaduse](#) (PlanS) § 125 lõikes 5 toodud erandile tuginedes, mille kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui:

- 1) ehitist sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;
- 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

PlanS § 125 lõike 5 sissejuhatavas osas sätestatud tingimus „olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale“ tähendab, et PlanS § 125 lõiget 5 saab kohaldada vaid sellisel juhul, kui kinnistu, millele projekteerimistingimused väljastatakse, asub selliste kinnistute vahel, mis on samuti hoonestatud (vt TlnHko 23.09.2019 kohtuotsus haldusajal nr 3-19-913, punkt 9). Osundatud tõlgendust toetab ka halduspraktika.

Vastuses Justiits- ja Digiministeeriumi poolt edastatud selgitusnõudele on Viimsi Vallavalitsus vastanud ning selgitanud järgnevat:

PlanS § 125 lg 5 p-des 1 ja 2 sätestatud tingimused olid täitmata. Ärihoonet ei rajata olemasolevate sarnaste objektide vahele ning üldplaneeringus pole ärihoone üldisi ehitus- ja kasutustingimusi kindlaks määratud (va maakasutuse juhtotstarve). Seega polnud PlanS § 125 lg 5 p-des 1 ja 2 sätestatud kumulatiivsed tingimused täidetud ning PT andmise asemel oleks tulnud viia läbi kohane detailplaneeringu menetlus või varasema planeeringu muutmise.

Eeltoodu kokkuvõtteks on Justiits- ja Digiministeeriumi hinnangul Viimsi Vallavalitsuse 06.07.2020 otsus projekteerimistingimuste 2011802/05110 määramiseks õigusvastane, st ei vasta PlanS § 125 lõikes 5 sätestatud nõuetele. Eelneva tõttu ei saa õiguspäraseks pidada ka korraldusega nr 283 projekteerimistingimuste nr 2011802/05110 kehtivuse tähtaja pikendamist. Kuivõrd korralduse nr 283 menetlemisel naaberkinnistute omanikke ei kaasatud (nagu ka algse 06.07.2020 otsuse projekteerimistingimuste 2011802/05110 menetlemise puhul), siis toob kaasamata jätmine kui menetlusviga kaasa haldusakti formaalse õigusvastasuse (vt ka Riigikohtu halduskolleegiumi otsus nr [3-23-885/83](#) punkt 64).

Kuigi kohalikul omavalitsusel on põhiseaduse §-st 154 tulenev enesekorraldusõigus, siis ei ole see piiramatu. Enesekorraldusõigusega ei saa põhjendada ega õigustada seaduse järgimata jätmist. HMS § 60 lõike 2 kohaselt on kehtiva haldusakti resolutiivosa kohustuslik igaühele, sealhulgas haldus- ja riigiorganitele. HMS § 56 lõike 1 kohaselt peab kirjalik haldusakt olema kirjalikult põhjendatud. HMS § 56 lõikest 2 tulenevalt peab haldusakti põhjenduses märkima haldusakti andmise faktilise ja õigusliku aluse.

Justiits- ja Digiministeerium rõhutab siinkohal, et kuigi korrektsus, õiguskülekus ja õiguspärane käitumine on ühiskonnas alati tähtsal kohal, on need eriti olulised kohaliku omavalitsuse kui avaliku võimu tegevuse aluspõhimõtetenä. Avaliku võimu teostamine eeldab ühiskonna usaldust ametiasutuse vastu ning ametiasutuse oskuslikku ja läbipaistvat tegutsemist. Ühiskonna usaldust kohaliku omavalitsuse vastu sõltub kohaliku omavalitsuse seaduspärasest ja eetilise käitumisest ning kompetentsest tegutsemisest avalikes huvides. Seejuures peab kohaliku omavalitsuse tegevus mitte ainult olema, vaid ka näima läbipaistev ja õiguspärane.

Järelevalvemeetme valikul on Justiits- ja Digiministeerium kõiki asjaolusid kogumina arvesse võttes otsustanud käesoleval juhul VVS § 75³ lõikes 4 nimetatud ettepaneku tegemise asemel piirduda tähelepanu juhtimisega Viimsi Vallavalitsuse otsuse (06.07.2020 projekteerimistingimuste 2011802/05110 väljastamine) ning 01.07.2025 korralduse nr 283 (projekteerimistingimuste nr 2011802/05110 kehtivuse pikendamine) õigusvastasusele, lähtudes seejuures eelkõige järgnevatest kaalutlustest. HMS § 58 kohaselt ei saa haldusakti kehtetuks tunnistamist nõuda üksnes põhjusel, et haldusakti andmisel rikuti menetlusnõudeid või et haldusakt ei vasta vorminõuetele (vt Riigikohtu halduskolleegiumi otsus nr [3-20-999](#) punkt 20). Justiits- ja Digiministeeriumi haldusjärelevalve eesmärgiks on seadusest tulenevalt avaliku huvi kaitsmine. Kinnistu on üld- ja kehtinud detailplaneeringuga määratud ärimaaks ning avaliku huvi seisukohalt on oluline, et nimetatud kinnisasja kasutataks sihipäraselt. Vastuses Justiits- ja Digiministeeriumi selgitusnõudele, märkis Viimsi Vallavalitsus, et *hoone on kavandatud avaliku parkla ja elamute vahele puhvriks, vähendades niimoodi liiklus- ja parklamüra. Hoone teenindab laiemat kasutajaskonda (terviserajad, Vimka suusamägi, „Pargi ja Reisi“ parkla), mitte üksnes eraärilist huvi*. Seetõttu esineb käesoleval juhul avalik huvi nii projekteerimistingimuste kehtetuks tunnistamiseks kui ka nende kehtima jäämiseks. Sellises olukorras ei pea Justiits- ja Digiministeerium põhjendatuks esitada ettepanek viidatud haldusaktide kehtetuks tunnistamiseks. Juhul, kui kohaliku omavalitsuse üksuse poolt on rikutud isiku subjektiivseid õigusi, on isikul oma õiguste kaitseks õigus pöörduda kaebusega halduskohtusse.

Kohalikul omavalitsusel on põhiseaduse §-st 154 tulenev enesekorraldusõigus. Seega on Viimsi Vallavalitsusel kaalumise tulemusel iseseisvalt võimalik jõuda otsustuseni, kuidas tagada aadressil Jänese tee 2 ärihoone ehitamise eelduste õiguspärasus (mh, et vallavalitsus võtab arvesse ärihoone rajamisest puudutatud naaberkinnistute omanike arvamusi). Õigusvastase haldusakti tõttu võidakse kohaliku omavalitsuse vastu esitada nõudeid riigivastutuse seaduse alusel.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Victoria Tamme
nõunik

Victoria Tamme 53523094
victoria.tamme@justdigi.ee