



VIRU-NIGULA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viru-Nigula

28. mai 2026 nr 50

**Kunda Linnavolikogu 21.06.2005 otsuse
nr 16 „Toolse tee elamupiirkonna II osa
detailplaneeringu kehtestamine“ osaliselt
kehtetuks tunnistamine**

„Toolse tee elamupiirkonna II osa detailplaneering“ (edaspidi detailplaneering) kehtestati Kunda Linnavolikogu 21.06.2005 otsusega nr 16. Detailplaneeringu eesmärgiks oli Kundas, Toolse teel asuva ca 5 ha suurusele maa-alale elamurajooni arendamine. Maaüksusele olid planeeritud ühe- ja kahepereelamud koos sinna juurde kuuluva taristuga. Kuueteistkümnest elamukrundist kaheteistkümnele olid planeeritud ühepereelamud, neljale kahepereelamud.

Käesolevaks hetkeks on detailplaneeringu ehitusõigus suures osas realiseeritud. Detailplaneeringu alale jääb ka Astangu tn 25 kinnistu (detailplaneeringus krunt nr 16).

Detailplaneeringu järgi tohtis krundile nr 16 ehitada kuni 300 m² hoonestusaluse pinnaga kahepereelamu.

Astangu tn 25 maaüksusele on 31.08.2010 väljastatud ehitusluba üksikelamu püstitamiseks, kasutusluba üksikelamule on väljastatud 14.12.2010.

Astangu tn 25 maaüksusel asub juba ca 16 aastat üksikelamu, mis on vastuolus kehtiva detailplaneeringuga.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib detailplaneeringu olemasolu korral pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 4 kohaselt on võimalik täpsustada arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi. Kuna soovitud lahendus (kahepereelamu asemel ühepereelamu ehitamine) ületab tunduvalt ehitusseadustikuga lubatud 10 protsendi piiri, tuleb tunnistada detailplaneering osaliselt kehtetuks.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Käesoleval juhul soovib Viru-Nigula vallavalitsus kui detailplaneeringu korraldaja viia tegeliku olukorra kooskõlla ehitisregistri andmetega.

Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud kakskümmend üks aastat ning nõue ehitada kinnistule kahepereelamu ei ole enam asjakohane.

Haldusorgani poolne haldusakti kehtetuks tunnistamine toimub kaalutusõiguse alusel. Haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 3 kohaselt tuleb kaalutusõiguse teostamisel arvestada haldusakti andmise ja haldusakti kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikule, haldusakti andmise menetluse põhjalikkust, haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ning nende seost isiku osalemisega haldusakti andmise menetluses ja isiku muu tegevusega, haldusakti andmisest möödunud aega ning muid tähtsust omavaid asjaolusid.

Kuna Astangu tn 25 kinnistule on juba ca 16 aastat tagasi väljastatud kasutusluba ühepereelamule, on otstarbekas viia ehitisregistri andmed kooskõlla tegeliku olukorraga. Vajalik oleks Astangu tn 25 maaüksusel kehtiva detailplaneeringu arhitektuurinõude ja ehitustingimuste osalist kehtetuks tunnistamist.

Kuna arhitektuurinõude ja ehitustingimuste osas planeeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine ei mõjuta ülejäänud detailplaneeringu elluviimist ning arvestades asjaoluga, et ühepereelamu on maaüksusel valmis ehitatud juba ca 16 aastat, puudub kaalutusõiguse teostamisel täiendav vajadus põhjalikumalt analüüsida osalist kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust.

Tulenevalt eeltoodust ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2, § 140 lõigete 5 ja 6 alusel ning arvestades Viru-Nigula Vallavalitsuse 07.05.2026 istungil ning Viru-Nigula Vallavolikogu sotsiaalkogukonnakomisjoni ning majanduskomisjoni istungitel võetud seisukohti,

Viru-Nigula Vallavolikogu otsustab:

1. Tunnistada kehtetuks Kunda Linnavolikogu 21.06.2005 otsusega nr 16 kehtestatud „Toolse tee elamupiirkonna II osa detailplaneeringu kehtestamine“ detailplaneering (koostaja OÜ Projekteerimiskeskus, töö nr 6/12) Astangu tn 25 kinnistu ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete osas, muus osas jääb detailplaneering kehtima.

2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

3. Otsuse peale võib esitada vaide Viru-Nigula Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud alustel ja korras 30 päeva jooksul alates käesoleva otsuse teadasaamisest või päevast, millal asjast huvitatud isik pidi käesolevast otsusest teada saama.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaido Veski
vallavolikogu esimees