

Päästeamet
Põhja päästekeskus
pohja@paasteamet.ee

02.04.2026 nr 10-6/1358

Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks
tunnistamise otsuse eelnõu esitamine
kooskõlastamiseks

Viimsi Vallavolikogu 11.06.2002 otsusega nr 138 kehtestati Pringi küla, Jaani-VI maaüksuse detailplaneering, millega planeeriti 16 krunti – 11 elamu- ja metsamaa krunti, üks sotsiaalmaa krunt, üks tootmismaa krunt, kolm transpordimaa krunti ning määrati hoonestustingimused. Planeeritava ala suurus oli 21 399 m². Jaani-VI maaüksuse detailplaneering on osaliselt kehtetuks tunnistatud Viimsi Vallavolikogu 15.06.2021 otsusega nr 29 Käbi tee 1 ja Käbi tee 3 katastriüksuste (põhijoonisel vastavalt pos 8 ja pos 6) osas ning Viimsi Vallavolikogu 16.08.2022 otsusega nr 31 Käbi tee 7 katastriüksuse (pos 2) osas – seega kolme elamu- ja metsamaa (edaspidi elamumaa) krundi osas. Samuti on praeguseks antud erinevatel eesmärkidel välja projekteerimistingimused detailplaneeringu esialgu kehtinud planeeringualal paiknevatest elamumaa katastriüksustest seitsmele.

Käbi tee 4 katastriüksuse omanikud esitasid 09.12.2025 Viimsi Vallavalitsusele taotluse (reg-nr 10-6/4346-5) Jaani-VI maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Käbi tee 4 katastriüksuse osas, sest soovivad krundile lubatud täisehitusprotsendi tõstmist 20-ni, et pere ruumivajadusi olemasoleval kodukrundil paremini lahendada.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist reguleerib PlanS § 140, mille lõike 1 punkti 1 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asunud ellu viima, ning sama sätte punkti 2 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Käesoleval juhul soovivad PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt Jaani-VI maaüksuse detailplaneeringu elluviimisest kehtestatud kujul loobuda Käbi tee 4 katastriüksuse omanikud, kuid seda toetab ka planeeringu koostamise korraldaja ehk kohaliku omavalitsuse üksus.

Jaani-VI maaüksuse detailplaneeringut on korduvalt osaliselt kehtetuks tunnistatud või sellele täpsustavaid projekteerimistingimusi antud kas ebasobiliku täisehitusprotsendi või piiratud ehitusala tõttu, kusjuures lubatud ehitusala ulatuses ei pruugi olla detailplaneeringuga määratud ehitusõigust võimalik realiseerida, ning ka seekord on omanike taotlus esitatud samadel põhjustel. Sellest tuleneval leiab Viimsi vald, et mõistlik on vaadata kogu planeeringuala tervikuna ning kehtetuks tunnistada kõikidele Jaani-VI maaüksuse detailplaneeringu elamumaa kruntidele kehtestatud järgmised takistavad tingimused – täisehitusprotsent, sellega seotud ehitusalune pind ning lubatud ehitusala. Lisaks tuleb kehtetuks tunnistada ka tingimused, mis määravad krundi planeeritud sihtotstarbed.

Viimsi vald leiab, et Jaani-VI maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine elamumaa kruntide täisehitusprotsendi, ehitusaluse pinna, lubatud ehitusala ja krundi planeeritud sihtotstarvete osas ei too planeeringuala naabruses asuvatele puudutatud isikutele kaasa negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. Samuti puudub avalik huvi, mis välistaks detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine ei riiva kolmandate isikute õigusi ega huviseid.

Vastavalt PlanS § 140 lõikele 3 ja tulenevalt asjaolust, et olete olnud kaasatud antud detailplaneeringu menetlusse kooskõlastajana, saadame Teile kooskõlastamiseks Viimsi Vallavolikogu otsuse eelnõu „Viimsi Vallavolikogu 11.06.2002 otsusega nr 138 „Detailplaneeringu kehtestamine: maaüksus Jaani VI“ kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine elamumaa kruntide täisehitusprotsendi, ehitusaluse pinna, lubatud ehitusala ja krundi planeeritud sihtotstarvete osas“.

Palume Teile seisukohta **hiljemalt 02.05.2026 (k.a)** e-posti aadressile info@viimsi.ee.

Juhul, kui Te pole 30 päeva jooksul detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loeme otsuse eelnõu lähtuvalt PlanS § 140 lõikest 4 Teile poolt vaikumisi kooskõlastatuks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Merje Muiso
planeeringute osakonna juhataja

Lisad: 1) vallavolikogu otsuse eelnõu;
2) Jaani-VI maaüksuse detailplaneeringu seletuskiri;
3) Jaani-VI maaüksuse detailplaneeringu põhijoonis;
4) Jaani-VI maaüksuse detailplaneeringu kehtestamise otsus 12.04.2011.

Maarja Pilman
+372 602 8851 maarja.pilman@viimsi.ee