



Õiguskantsleri Kantselei

Vahur Kivistik
Advokaadibüroo HansaLaw OÜ
vahur.kivistik@hansalaw.ee

Teie 15.08.2025

Meie 16.09.2025 nr 14-5/251919/2506707

Austatud Vahur Kivistik

Pöördusite seoses Viimsi vallas Uustalu katastriüksuse detailplaneeringu menetlusega. Viimsi Vallavalitsus on ületanud selle detailplaneeringu menetluses seadusega ettenähtud menetlustähtaega. Detailplaneering on tänaseks vastu võetud ja pälvinud ka Maa- ja Ruumiameti heakskiidu, kuid vallavalitsus ei ole seda detailplaneeringut esitanud volikogule kehtestamiseks. Vallavalitsus on asunud nõudma, et sõlmitaks isikliku kasutusõiguse leping, mis hõlmaks ca 70 % krundi pindalast – Teie hinnangul ei ole sellisele nõudmisele õiguslikku alust ja see ei ole kooskõlas ka detailplaneeringu algatamise ega vastuvõtmise otsusega.

Oleme Teie avalduse läbi vaadanud, kuid jätame selle alusel siiski ombudsmani menetluse algatamata ([Õiguskantsleri seaduse](#) § 25 lg 3 p 4), kuna Teil on võimalik kasutada muid tõhusaid õiguskaitsevahendeid. Te saate vallale esitada oma seisukoha enne detailplaneeringu kehtestamist. Samuti saate pöörduda halduskohtusse.

Õiguskantsler ei saa asendada planeeringu koostamise korraldaja kaalutusõigust ega ka kohut. Nii ei ole õiguskantsleril võimalik hinnata igal üksikul juhtumil vallavalitsuse nõudmiste õiguspärasust ega proportsionaalsust.

Praegu ei ole vald siduvaid otsuseid teinud. Detailplaneeringu algatamise ja detailplaneeringu vastuvõtmise otsused on menetlustoimingud, need ei ole haldusaktid, millega lõplikult ja siduvalt oleks midagi ära otsustatud. Mõistagi võivad need tekitada mõningase ootuse, kuid planeeringute puhul tuleb silmas pidada, et planeeringust huvitatud isikul puudub nõudeõigus konkreetse sisuga planeeringulahenduse kehtestamiseks.

Vaidlus teemal, kas vallavalitsusel on õigus nõuda isikliku kasutusõiguse määramist kogu planeeringuala arvestades nii, et see hõlmaks kogu ala, mis jääb välja hoone ja parkla alt, võib vaadata kehtiva üldplaneeringu ja Teie sõlmitud halduslepingu tingimuste valguses - nende kohaselt on krundi kogu haljasala avalikus kasutuses. Üldplaneeringu järgi on erandina seda krunti võimalik hoonestada. Saame aru, et vallavalitsus peabki seda silmas ja nõuab, et krundist see osa, mida ei lubata hoonestada, jääks jätkuvalt haljasalaks, sh säiliks ka tiik ning soovib selle tagamiseks isikliku kasutusõiguse seadmist kogu sellele alale.

Vallavalitsus peab oma tegevuses juhinduma õigusaktides, planeerimisalase tegevuse puhul ka üldplaneeringust ning mõistagi ka volikogu antud suunistest. Kõnealusel juhul on asjakohane Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“

Pole välistatud, et planeeringu menetluse käigus selgub asjaolusid, mida volikogu planeeringu algatamise või planeeringu vastuvõtmise otsuse tegemise hetkel ei teadnud ega saanud arvesse võtta. Volikogul on võimalik vallavalitsuse koostatud lahendusele anda täiendav ja lõplik hinnang detailplaneeringu kehtestamisel. Kui vallavolikogu nõustub vallavalitsuse väljapakud lahendusega

ja kehtestab planeeringu Teile koormava ja Teie hinnangul õigusvastase tingimusega, saate detailplaneeringu vaidlustada. Kui vallavolikogu ei nõustu vallavalitsuse väljapakutud lisatingimusega, siis ta saab vallavalitsusele vastavasisulise suunise anda ja kehtestab planeeringu ilma sellise lisatingimusega.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Evelin Lopman
ettevõtluskeskkonna osakonna juhataja-õiguskantsleri nõunik
õiguskantsleri volitusel

Ago Pelisaar 693 8407
Ago.Pelisaar@oiguskantsler.ee