

## OTSUS

Viimsi

. 2026 nr

Viimsi Vallavalitsuse 26.06.2007 korraldusega nr 455 „Detailplaneeringu kehtestamine: Laiaküla küla, maaüksus Laiamäe“ kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine ridaelamumaa kruntide (pos 8, pos 9, pos 10) abihoonete arvu (0) osas

### I. Asjaolud

Viimsi Vallavalitsuse 26.06.2007 korraldusega nr 455 kehtestati Laiaküla, Laiamäe kinnistu detailplaneering (edaspidi ka detailplaneering), millega planeeriti 11 krunti – seitse pereelamumaa (EP) krunti, kolm ridaelamumaa (ER) krunti ja üks teemaa (LT) krunt ning määrati hoonestustingimused (vt detailplaneeringu põhijoonise planeeringualast vähendatud väljavõtte lisas joonisel nr 1). Planeeritava ala suurus oli 22 976 m<sup>2</sup>.

Laiamäe kinnistu detailplaneeringu kehtiv planeeringuala (vt detailplaneeringu kehtiva planeeringuala asukohaskeem lisas joonisel nr 2) hõlmab järgmised Laiakülas asuvad katastriüksused (aadressi järel on sulgudesse märgitud aadressile vastav krundi number detailplaneeringu põhijoonisel, katastriüksuse katastritunnus, sihtotstarve ja pindala):

1. Laiamäe tee 11 (pos 1, 89001:010:3352, elamumaa 100%, 1528 m<sup>2</sup>);
2. Laiamäe tee 13 (pos 2, 89001:010:3353, elamumaa 100%, 1530 m<sup>2</sup>);
3. Laiamäe tee 15 (pos 3, 89001:010:3354, elamumaa 100%, 1531 m<sup>2</sup>);
4. Laiamäe tee 17 (pos 4, 89001:010:3355, elamumaa 100%, 1529 m<sup>2</sup>);
5. Laiamäe tee 19 (pos 5, 89001:010:3356, elamumaa 100%, 1531 m<sup>2</sup>);
6. Laiamäe tee 21 (pos 6, 89001:010:3357, elamumaa 100%, 1528 m<sup>2</sup>);
7. Laiamäe tee 23 (pos 7, 89001:010:3358, elamumaa 100%, 1552 m<sup>2</sup>);
8. Laiamäe tee 6 (pos 8, 89001:010:3348, elamumaa 100%, 3845 m<sup>2</sup>);
9. Laiamäe tee 8 (pos 9, 89001:010:3349, elamumaa 100%, 3000 m<sup>2</sup>);
10. Laiamäe tee 10 (pos 10, 89001:010:3351, elamumaa 100%, 3000 m<sup>2</sup>);
11. Laiamäe tee (pos 11, 89001:010:3359, transpordimaa 100%, 2400 m<sup>2</sup>).

Detailplaneeringuga nähti ette, et pos 1–7 on pereelamumaa krundi kasutamise sihtotstarbega ja pos 8–10 on ridaelamumaa krundi kasutamise sihtotstarbega krundid. Kõik nimetatud elamumaa sihtotstarbega katastriüksused on eraomandis, transpordimaa sihtotstarbega katastriüksus on Viimsi valla omandis.

03.11.2025 saatis Laiamäe tee 10 katastriüksusel paikneva ridaelamu ühe boksi omanik Viimsi Vallavalitsusele (edaspidi ka vallavalitsus) e-kirja (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris nr 10-6/5093) küsimusega, kuidas oleks võimalik antud katastriüksusele oma ridaelamuboksi

juurde püstitada kaks abihoonet – garaaži (18 m<sup>2</sup>) ja saunamaja (20 m<sup>2</sup>), ning kas selleks tuleb Laiamäe kinnistu detailplaneering osaliselt kehtetuks tunnistada.

Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on ridaelamumaa kruntidele (sh Laiamäe tee 10 katastriüksusele) antud ehitusõigus ühe 2-korruselise 4-boksilise ridaelamu püstitamiseks suurima ehitusaluse pinnaga 600 m<sup>2</sup> ja täisehitusprotsendiga kuni 20, abihooned ei ole ette nähtud. Üksikelamumaa kruntidele on antud ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihooone püstitamiseks suurima ehitusaluse pinnaga 200 m<sup>2</sup> ja täisehitusprotsendiga kuni 13. Detailplaneeringuga on määratud hoonestusalad ja näidatud kõrghaljastuse asukohad. Elamugrupi arhitektuurne välisilme peab moodustama ühtse terviku.

Küsimust arutati Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 16.12.2025 koosolekul. Komisjon nõustus Laiamäe kinnistu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisega ridaelamute juurde abihoonete püstitamise tingimuse osas juhul, kui kõikide sama planeeringuga planeeritud ridaelamute (aadressidega Laiamäe tee 6, Laiamäe tee 8 ja Laiamäe tee 10) omanikelt on selle kohta küsitud arvamust.

Laiamäe tee 6, Laiamäe tee 8 ja Laiamäe tee 10 katastriüksustel paiknevate ridaelamute omanikud esitasid 14.02.2026 Viimsi Vallavalitsusele taotluse (reg-nr 10-6/5093-4) Laiamäe kinnistu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks osas, mis keelab ridaelamu kruntidele rohkem kui ühe hoone ehitamise, et võimaldada ridaelamubokside juurde kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga abihoonete püstitamise.

## **II. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise haldusakti õiguslikud alused ja põhjendused**

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 124 lõike 1 kohaselt kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa kohta. Sama sätte lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine, olles seeläbi lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Vastavalt PlanS § 124 lõikele 10 on detailplaneeringu koostamise korraldaja kohaliku omavalitsuse üksus.

Tulenevalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punktist 33 ja PlanS § 140 lõikest 6 on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine vallavolikogu ainupädevuses.

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 taotluse esitanud Laiamäe tee 6, Laiamäe tee 8 ja Laiamäe tee 10 katastriüksuste omanikud Laiamäe kinnistu detailplaneeringu elluviimisest kehtestatud kujul loobuda.

Laiamäe kinnistu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise eesmärk on võimaldada antud detailplaneeringuga planeeritud ridaelamute juurde püstitada abihooned, nagu on lubatud sama planeeringuga planeeritud üksikelamute juurde. Omanike taotluse kohaselt ei arvesta kehtiv piirang elanike tegelikke vajadusi ega võimalda kinnistuid kasutada paindlikult ja sihipäraselt. Ridaelamubokside juurde kuuluvad panipaigad on vaid ligikaudu 2 m<sup>2</sup> suurused ning ei võimalda jalgrataste, muruniidukite ega muude tavapärasel ridaelamu majapidamises vajalike esemete hoiustamist. Abihoonete rajamise võimalus aitaks kaasa kinnistute mõistlikule

kasutamisele, ilma et see tooks kaasa olulisi muudatusi hoonestusstruktuuris või avalikus ruumis. PlanS § 140 lõike 2 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks juhul, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist.

Taotletavas osas detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei mõjuta planeeringu terviklahenduse elluviimist – planeeringu ruumiline struktuur, kruntide jaotus, juurdepääsud, tehnovõrgud, hoonestusalad, elamugrupi arhitektuurse terviku põhimõtted jm jäävad muutmata. Tegemist on üksnes konkreetse kasutuspiirangu leevendamisega. Seega on detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine lubatud.

Ehitisregistri (edaspidi ka EHR) andmete kohaselt paikneb igal detailplaneeringuga ridaelamumaa krundiks planeeritud katastriüksusel (aadressidega Laiamäe tee 6, Laiamäe tee 8 ja Laiamäe tee 10) üks 2-korruseline 4-boksiline ridaelamu (EHR koodid on vastavalt 121296488, 121296524, 121296533), mille ehitisealune pind on 423 m<sup>2</sup>. See tähendab, et igal ridaelamumaa krundil on kasutamata veel 177 m<sup>2</sup> detailplaneeringuga lubatud ehitisealust pinda. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist saab ridaelamute juurde abihoonete püstitamisel lähtuda detailplaneeringu kehtivatest nõuetest (nt krundi ehitusalune pind ja täisehitusprotsent), tuleohutuse nõuetest, kinnistu omanike vahelistest kokkulepetest, ehitusseadustikust jm.

Haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 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. Ka PlanS § 124 lõige 2 sätestab, et detailplaneering on aluseks lähiaastate ehitustegevusele. Laiamäe kinnistu detailplaneering on kehtestatud rohkem kui 18 aastat tagasi, seega piisavalt ammu, et omanikel võiksid tekkida uued ootused elamute kasutamisel. Kehtestamisest möödunud aja jooksul on muutunud elukvaliteedi standardid ja elanike ootused majanduslike abipindade järele, seega on põhjendatud ridaelamute omanike soov püstitada abihooned.

HMS § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Laiamäe kinnistu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise menetlus on asjakohane, sest puudub vajadus kogu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks. Samuti puudub vajadus tunnistada kehtetuks kõik ridaelamutele seatud nõuded. Osaliselt kehtetuks tunnistamine vaid ridaelamumaa kruntide (pos 8, pos 9, pos 10) abihoonete arvu (0) osas võimaldab detailplaneeringut ka edaspidi ellu viia. Kuigi PlanS § 140 lõige 7 sätestab, et detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, on antud juhul osaliselt kehtetuks tunnistamine lihtsam ja kiirem võimalus tulla vastu ridaelamute omanike soovile rajada abihooned. Ebamõistlikult kulukas oleks vaid abihoonete püstitamise soovi rahuldamiseks koostada uus detailplaneering olukorras, kus pereelamumaa katastriüksuste omanikel on abihooned rajamine võimalik.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates on praegusel juhul põhjendatud tunnistada Laiamäe kinnistu detailplaneering osaliselt kehtetuks ridaelamumaa kruntide (pos 8, pos 9, pos 10) abihoonete arvu (0) osas, riivamata sealjuures kolmandate isikute huvisid ja üldist avalikku huvi.

### III. Haldusakti eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine

PlanS § 140 lõike 3 alusel esitati 24.04.2026 Viimsi Vallavolikogu otsuse eelnõu „Viimsi Vallavalitsuse 26.06.2007 korraldusega nr 455 „Detailplaneeringu kehtestamine: Laiaküla küla, maaüksus Laiamäe“ kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine ridaelamumaa kruntide (pos 8, pos 9, pos 10) abihoonete arvu (0) osas“ PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Kooskõlastajana kaasatud asutused arvasid, et ....

Kaasatud isikud arvasid, et ....

PlanS § 140 lõikes 4 sätestatakse, et kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse otsuse eelnõu kooskõlastaja poolt vaikumisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti.

Eespool toodust tulenevalt leiab Viimsi Vallavolikogu, et Laiamäe kinnistu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine ridaelamumaa kruntide (pos 8, pos 9, pos 10) abihoonete arvu (0) 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 huvisid.

Lähtudes eespool toodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 ja lõike 6 ning haldusmenetluse seaduse § 64 lõiked 2 ja 3, § 68 lõike 2 ja § 70 lõike 1,

Viimsi Vallavolikogu

OTSUSTAB:

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Viimsi Vallavalitsuse 26.06.2007 korraldusega nr 455 „Detailplaneeringu kehtestamine: Laiaküla küla, maaüksus Laiamäe“ kehtestatud detailplaneeringu ridaelamumaa kruntide (pos 8, pos 9, pos 10) abihoonete arvu (0) osas.
2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
3. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest arvates.

(allkirjastatud digitaalselt)

Taavi Kotka  
vallavolikogu esimees

