

## OTSUS

Viimsi

28. mai 2026 nr 18

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

### I. Asjaolud

Viimsi Vallavolikogu 11.06.2002 otsusega nr 138 kehtestati Pringi küla, Jaani-VI maaüksuse detailplaneering (edaspidi ka detailplaneering), millega planeeriti 16 krunti – 11 elamu- ja metsamaa krunti, üks sotsiaalmaa krunt, üks tootmismaa krunt, kolm transpordimaa krunti ning määrati hoonestustingimused (vt detailplaneeringu põhijoonise planeeringualast vähendatud väljavõte lisas joonisel nr 1). Planeeritava ala suurus oli 21 399 m<sup>2</sup>.

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 ka elamumaa) krundi osas.

Jaani-VI maaüksuse detailplaneeringu kehtiv planeeringuala (vt detailplaneeringu kehtiva planeeringuala asukohaskeem otsuse lisas joonisel nr 2) hõlmab järgmised Pringi külas asuvad katastriüksused (aadressi järel on sulgudesse märgitud aadressile vastav krundi number detailplaneeringu põhijoonisel, katastriüksuse katastritunnus, sihtotstarve ja pindala):

1. Käbi tee 2 (pos 7, 89001:003:1141, elamumaa 100%, 1463 m<sup>2</sup>);
2. Käbi tee 4 (pos 5, 89001:003:1143, elamumaa 100%, 1322 m<sup>2</sup>);
3. Käbi tee 5 (pos 4, 89001:003:1144, elamumaa 100%, 1503 m<sup>2</sup>);
4. Käbi tee 6 (pos 3, 89001:003:1145, elamumaa 100%, 1124 m<sup>2</sup>);
5. Käbi tee 8 (pos 1, 89001:003:1147, elamumaa 100%, 1170 m<sup>2</sup>);
6. Pähkli tee 7 (pos 10, 89001:003:1151, elamumaa 100%, 1294 m<sup>2</sup>);
7. Pähkli tee 8 (pos 12, 89001:003:1152, elamumaa 100%, 1222 m<sup>2</sup>);
8. Pähkli tee 10 (pos 11, 89001:003:1154, elamumaa 100%, 1184 m<sup>2</sup>);
9. Pähkli tee 9 (pos 9, 89001:003:1153, üldkasutatav maa 100%, 1468 m<sup>2</sup>);
10. Käbi tee 9 (pos 16, 89001:003:1148, tootmismaa 100%, 46 m<sup>2</sup>);
11. Käbi tee (pos 14, 89001:003:1149, transpordimaa 100%, 2256 m<sup>2</sup>);
12. Pähkli tee (pos 13, 89001:003:1155, transpordimaa 100%, 862 m<sup>2</sup>);
13. Vardi tee L13 (pos 15, 89001:003:1156, transpordimaa 100%, 2201 m<sup>2</sup>).

Kõik nimetatud katastriüksused on eraomandis.

11.11.2025 saatsid Käbi tee 4 katastriüksuse (katastritunnus 89001:003:1143, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1322 m<sup>2</sup>) omanikud Viimsi Vallavalitsusele (edaspidi ka vallavalitsus) e-kirja (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 10-6/4346) küsimusega, kas on võimalik tunnistada osaliselt kehtetuks katastriüksusel kehtiv Jaani-VI maaüksuse detailplaneering Käbi tee 4 katastriüksuse osas, sest soovivad olemasoleva kodu suurendamist juurdeehituse või abihoone näol ning selleks ehitisealuse pinna suurendamist, et krundi täisehitusprotsent ulatuks 20-ni, sarnaselt ümbritsevate katastriüksustega.

Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on Käbi tee 4 katastriüksusele (pos 5) antud ehitusõigus ühe 2-korruselise elamu ja ühe abihoone püstitamiseks ehitusaluse pinnaga kuni 225 m<sup>2</sup> ja täisehitusprotsendiga kuni 17. Ehitisregistri andmete kohaselt paikneb Käbi tee 4 katastriüksusel üks ühekorruseline üksikelamu ehitisealuse pinnaga 200 m<sup>2</sup>.

Omanike soovi arutati Viimsi Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni 26.11.2025 koosolekul. Kuivõrd Jaani-VI maaüksuse detailplaneeringuga on osadele kruntidele, sh Käbi tee 4 katastriüksusele, antud täisehitusprotsendiks vaid kuni 17, samas kui osadele teistele 20, otsustas komisjon, et kuigi omanike ettepanek on tehtud vaid ühe katastriüksuse kohta, tuleks detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist kaaluda detailplaneeringu kõikide nende elamumaa kruntide osas, mille täisehitusprotsent on 17. Ühtlasi arutas komisjon, et kehtivas detailplaneeringus on teisigi tingimusi, mis vajavad ülevaatamist – täisehitusprotsendiga seotud ehitusalune pind, lubatud ehitusala (kehtivate seaduste kohaselt hoonestusala) ja krundi planeeritud sihtotstarbed. Lisaks otsustas komisjon, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei ole põhjendatud sotsiaalmärgis, tootmismärgis ja transpordimärgis kruntide osas.

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.

## **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 ning vajaduse korral avalikes veekogudes kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitiste planeerimiseks. 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.

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 asutud 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 Käbi tee 4 katastriüksuse omanikud PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt Jaani-VI maaüksuse detailplaneeringu elluviimisest kehtestatud kujul loobuda. Seda toetab ka planeeringu koostamise korraldaja ehk kohaliku omavalitsuse üksus.

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

PlanS § 140 lõike 2 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks juhul, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist. Planeeringu terviklahendus jääb pärast osalist kehtetuks tunnistamist ellu viidavaks, sest kehtima jäävad kruntide jaotus ja piirid, juurdepääsud, tee- ja tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, elamumaa kasutamise põhisuund ning hoonete arvu ja korruselisuse tingimused ulatuses, milles neid käesoleva otsusega kehtetuks ei tunnistata. Kehtetuks tunnistatavad tingimused puudutavad üksnes neid elamumaa kruntide ehitusõiguse täpsustusi, mille järgimine ei ole enam vajalik planeeringuala ruumilise terviku säilimiseks ning mille tõttu on ilmnenud korduv vajadus anda projekteerimistingimusi või tunnistada detailplaneering katastriüksuste kaupa kehtetuks.

Jaani-VI maaüksuse detailplaneeringuga planeeriti esialgu 11 elamu- ja metsamaa krunti, millele anti ehitusõigus ühe 2-korruselise elamu ja ühe abihoone püstitamiseks täisehitusprotsendiga vastavalt krundile 17 või 20. Täisehitusprotsent 17 oli ette nähtud seitsmele krundile (pos 2, pos 4, pos 5, pos 6, pos 7, pos 8, pos 10) ja täisehitusprotsent 20 neljale krundile (pos 1, pos 3, pos 11, pos 12).

Elamu- ja metsamaa kruntide suurused planeeriti Jaani-VI maaüksuse detailplaneeringuga vahemikus 1126–1516 m<sup>2</sup> ning ehitusaluste pindade suurused vahemikus 223–258 m<sup>2</sup>. Planeeritud kruntidele määrati ehitusalad, mis on üksteisest eraldatud metsaaladega. Käbi tee äärsed krundid jagati pikema külje suhtes risti pooleks nii, et iga krundi ühele poole planeeriti metsala ja teisele poole ehitusala. Lisaks jäeti planeeringuala mõlema pikema külje äärde u 10 m laiune metsariba. Planeeritaval alal olev kõrghaljastus nähti ette säilitada, lähtudes puude ja põõsaste inventariseerimise tulemustest. Samas on detailplaneeringu seletuskirja peatüki „Keskkonnamõjude hinnang“ kokkuvõttes öeldud, et haljastuse osas praktiliselt ei ole võimalik olemasolevat kõrghaljastust säilitada, kui siis haljastuseks sobivaid puuderühmi kruntide piiridel, ning vajalik on uue haljastuse rajamine ehituse käigus.

Praeguseks on detailplaneering tunnistatud kehtetuks kolme elamumaa krundi osas – 15.06.2021 Käbi tee 1 ja Käbi tee 3 katastriüksuste (pos 8 ja pos 6) osas ning 16.08.2022 Käbi tee 7 katastriüksuse (pos 2) osas. Kõigi nende kolme katastriüksuse täisehitusprotsent oli 17. Käbi tee 1 ja Käbi tee 3 katastriüksuste osas oli detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise eesmärk hoonestusala muutmine, et oleks võimalik abihoone ehitada hoonestusalast väljapoole, kuna detailplaneeringuga määratud hoonestusala ulatuses ei olnud võimalik detailplaneeringuga määratud ehitusõigust realiseerida. Käbi tee 7 katastriüksuse osas oli detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise eesmärk nii krundi hoonestusala muutmine, arvestades krundil kasvavaid kõrge väärtusega puid, kui ka krundi täisehitusprotsendi suurendamine vastavalt kehtivale Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“, mille kohaselt on üksikelamukrundi suurim lubatud täisehitusprotsent katastriüksuse pindalast 20. Mõlemas otsuses rõhutati, et projekteerimistingimuste andmisel on selles vajalik märkida dendroloogilise hindamise tulemusel ka säilitamise kohustusega puud.

Samuti on praeguseks antud erinevatel eesmärkidel välja projekteerimistingimused detailplaneeringu esialgu kehtinud planeeringualal paiknevatest elamumaa katastriüksustest seitsmele. Projekteerimistingimused on antud ajalisel järjekorras järgmistele katastriüksustele – Käbi tee 6 (19.03.2020), Käbi tee 2 (30.11.2020), Käbi tee 4 (02.12.2020), Käbi tee 8 (02.12.2020), Käbi tee 1 (21.09.2021), Käbi tee 7 (21.06.2023) ja Pähkli tee 7 (04.08.2025), millest Käbi tee 1 ja Käbi tee 7 katastriüksuste osas oli detailplaneering selleks hetkeks juba

kehtetuks tunnistatud. Seega ülejäänud projekteerimistingimused anti välja kehtivat detailplaneeringut täpsustavatena.

Käbi tee 2 (pos 7), Käbi tee 4 (pos 5), Käbi tee 6 (pos 3), Käbi tee 8 (pos 1) ja Pähkli tee 7 (pos 10) katastriüksuste puhul anti detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused välja EhS § 27 lõike 4 punkti 2 alusel üksikelamu püstitamiseks hoonestusala tingimuste täpsustamiseks. EhS § 27 lõike 4 punkti 2 kohaselt saab projekteerimistingimustega täpsustada asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10% ulatuses esialgsest lahendusest.

Käbi tee 1 (pos 8) katastriüksusele anti projekteerimistingimused EhS § 26 lõigete 1–4 ning PlanS § 125 lõike 5 alusel abihoone püstitamiseks ning Käbi tee 7 (pos 2) katastriüksusele üksikelamu püstitamiseks.

Eeltoodust nähtub, et 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 eeltoodud põhjustel. Sellest tulenevalt on mõistlik 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. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist tuleb antud tingimuste osas lähtuda Viimsi valla kehtivast üldplaneeringust ja selle teemaplaneeringutest ning muudest asjakohastest seadustest. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine sotsiaalmaa, tootmismaa ja transpordimaa kruntide osas ei ole põhjendatud.

Kehtetuks tuleb tunnistada ka tingimused, mis määravad krundi planeeritud sihtotstarbed. Jaani-VI maaüksuse detailplaneeringuga esialgu planeeritud elamu- ja metsamaa kruntidele on ette nähtud maatulundusmaa ja elamumaa sihtotstarbed samaaegselt, kuid vastavalt maakatastriseaduse § 18<sup>2</sup> lõikele 2 ei määrata enam katastriüksusele maatulundusmaa sihtotstarbega samaaegselt elamumaa sihtotstarvet. Selline muudatus jõustus 01.07.2018. Enne seda kuupäeva on mitmetes varasemates planeeringutes tavapärane, et krundile määrati maatulundusmaa ja elamumaa sihtotstarbed samaaegselt. Tänapäevaks on kõikide Käbi tee ja Pähkli tee äärsete elamu ehitamiseks mõeldud katastriüksuste sihtotstarve korrigeeritud ning neile on määratud katastris 100% elamumaa sihtotstarve.

PlanS § 124 lõige 2 sätestab, et detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus. Kohtupraktikast tuleneb, et mida rohkem aega on detailplaneeringu kehtestamisest möödas, seda ebatõenäolisem on selle asjakohasus, et detailplaneeringut saaks muutmata kujul realiseerida. Jaani-VI maaüksuse detailplaneering kehtestati 11.06.2002, mistõttu tuleb selle kehtetuks tunnistamise kaalumisel hinnata, kas üle 23 aasta tagasi määratud täisehitusprotsendi, ehitusaluse pinna, lubatud ehitusala ja planeeritud sihtotstarvete tingimused on endiselt vajalikud ja proportsionaalsed. 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. HMS § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates on praegusel juhul, arvestades kohaliku omavalitsuse üksuse huvisid, põhjendatud tunnistada Jaani-VI maaüksuse detailplaneering osaliselt kehtetuks elamumaa kruntide täisehitusprotsendi, ehitusaluse pinna, lubatud ehitusala ja krundi planeeritud sihtotstarvete osas, riivamata sealjuures kolmandate isikute huvisid ja üldist avalikku huvi.

### **III. Haldusakti eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine**

PlanS § 140 lõike 3 alusel esitati 01.04.2026 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“ PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Kooskõlastajana kaasatud Terviseamet saatis Viimsi Vallavalitsusele 21.04.2026 kirja (reg-nr 10-6/1359-1), et Terviseamet on tutvunud esitatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõuga, kuid lisatud materjalides ei käsitleta Terviseameti pädevusse jäävaid küsimusi. Sellest tulenevalt ei pea Terviseamet võimalikuks osaleda detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise protsessis.

Kooskõlastajana kaasatud Keskkonnaamet saatis Viimsi Vallavalitsusele 24.04.2026 seisukoha (reg-nr 10-6/1360-1), et Keskkonnaamet on tutvunud esitatud otsuse eelnõu ja selles toodud kaalutlustega ning märkis, et ei oma vastuväiteid ega ettepanekuid otsuse eelnõu osas. Keskkonnaameti seisukoht on antud Keskkonnaameti pädevusse jäävas osas.

Kooskõlastajana kaasatud Päästeamet ning arvamuse andmise eesmärgil kaasatud isikud ja asutused ei andnud ettenähtud aja jooksul tagasisidet.

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 vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti.

Eespool toodust tulenevalt leiab Viimsi Vallavolikogu, 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 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 Vallavolikogu 11.06.2002 otsusega nr 138 „Detailplaneeringu kehtestamine: maaüksus Jaani VI“ kehtestatud detailplaneering elamumaa

kruntide täisehitusprotsendi, ehitusaluse pinna, lubatud ehitusala ja krundi planeeritud sihtotstarvete osas.

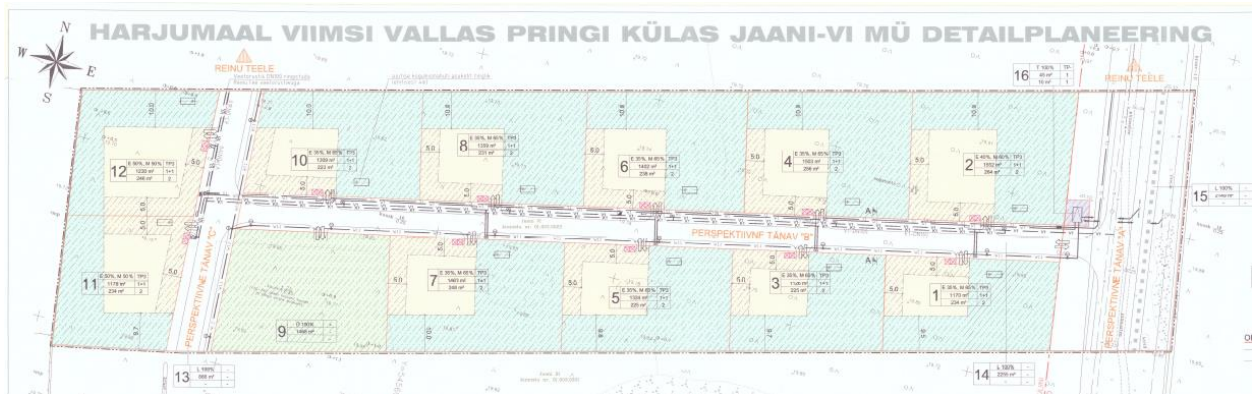
2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

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

**Jaani-VI maaüksuse detailplaneeringu  
põhijoonise vähendatud väljavõte ning  
kehtiva planeeringuala asukohaskeem**



Joonis 1. Jaani-VI maaüksuse detailplaneeringu põhijoonise planeeringualast vähendatud väljavõte.



Joonis 2. Jaani-VI maaüksuse detailplaneeringu kehtiva planeeringuala asukohaskeem.