



Õiguskantsler

Annika Pajumaa-Murov
Kastre Vallavalitsus
vald@kastre.ee

Meie 24.03.2025 nr 7-5/250538/2502053

Kasutusloa menetlusega viivitamine

Austatud vallavanem

Õiguskantsleri poole pöördus [] murega, et vald viivitab kasutusloa andmisega. Avaldaja esitas [] asuva elamu kasutusloa taotluse 08.08.2023, kuid vald ei ole siiani kasutusluba andnud ega otsustanud ka selle andmisest keelduda. Vald ei ole järginud ka dokumendihalduse nõudeid: pöördumised on jäetud dokumendiregistris registreerimata ja neile pole tähtajaks vastatud.

Avalduses on öeldud, et kasutusloa menetluses on valla esindajad teinud mitmeid märkusi – need on avaldaja kinnitusel nüüdseks lahendatud. Vallavalitsuse kirjast (28.01.2025 kiri nr []) järeldub, et kasutusloa andmist takistab see, et elamu juurde on ehitatud abihoone – sellega on eiratud detailplaneeringut, kuna planeeringu järgi võib krundil olla vaid üks hoone.

Vallavalitsus on oma kirjas selgitanud, et kasutusloa menetlus on veninud ka menetlust juhtinud ametnike vahetumise tõttu.

Leian, et Kastre Vallavalitsus ei ole järginud hea halduse tava.

Õiguskantsler on viimasel ajal saanud mitmeid avaldusi, milles inimesed kaebavad vallavalitsuse tegevuse või tegevusetuse üle. Mõistagi kannatab valla haldussuutlikkus, kui pädevad ametnikud lahkuvad teenistusest ja neid ei suudeta kohe asendada. Ametnike vahetumisega ei saa siiski õigustada menetlustähtaegade ületamist ega seadusega määratud kohustuste täitmata jätmist. Ametniku teenistusest lahkumise korral tuleb tagada, et menetlused jätkuksid katkestusteta.

Hea halduse tava eeldab, et menetlustähtaegu ei ületata ja menetlus toimub võimalikult kiiresti, vältides ebameeldivusi isikutele ([haldusmenetluse seaduse](#) HMS § 5 lg 2).

Kasutusloa menetlusest

[Ehitusseadustik](#) (EhS) näeb ette, et ehitisele tuleb kasutusluba anda 30 päeva jooksul pärast nõuetekohase taotluse saamist (§ 54 lg 4). Seda tähtaega võib pikendada, kuid taotlejale tuleb viivitamata teatada pikendamise põhjus ja kasutusloa andmise tõenäoline aeg (HMS) § 41).

Kasutusluba tuleb anda, kui ehitis vastab planeeringule, ehitusloale ja ehitist on võimalik kasutada nõuete ja kasutusotstarbe kohaselt (EhS § 50 lg 1, § 54 lg 1) ning kui puuduvad kasutusloa andmist välistavad asjaolud (EhS § 55).

Valla selgitustest võib järeldada, et kuigi [] elamu vastab detailplaneeringule ja ehitusloale ning kõik muud probleemid on lahendatud, ei ole järgitud detailplaneeringut tervikuna. [] maaüksuse

Õiguskantsleri Kantselei

Kohtu 8, 15193 TALLINN. Tel 693 8404. Faks 693 8401. info@oiguskantsler.ee www.oiguskantsler.ee

detailplaneeringu seletuskirja järgi on krundile lubatud püstitada vaid üks hoone, kuid krundil asub praegu kaks hoonet: elamu ja alla 20 m² pindalaga abihoone.

Detailplaneeringus sätestatud nõude eiramine saab elamu kasutusloa andmist takistada, kui selleks on selge õiguslik alus.

Praegusel juhul pole teada, et elamu kasutusloa andmisest saaks keelduda mõnel EhS §-s 55 sätestatud õiguslikul alusel. EhS §-s 55 on kasutusloa andmisest keeldumise alused sätestatud ammendavalt, ja kuna tegemist on õigust piiravate sätetega, siis tuleb neid tõlgendada kitsendavalt. Sisult lähim võimalik keeldumise alus – EhS § 55 punkt 3 (ehitis ei vasta ehitusloale või detailplaneeringule) – siin kõne alla ei tule, kuivõrd elamu vastab detailplaneeringule ja kasutusloa menetluses tuleb piirduda kasutusloa taotluse esemega. Pealegi on EhS § 55 punkt 3 kaalutusõigusega ning iga kõrvalekalle detailplaneeringust ei pea tingimata kaasa tooma kasutusloa andmisest keeldumist (RKHKm 24.11.2017, [3-17-1398](#), p-d 16-17).

Haldusõiguse põhimõtete järgi peab vald kasutusloa menetluses arvestama talle esitatud taotluse eset ega või menetlust omal algatusel laiendada. Nii ei saa vald elamule kasutusloa andmisest keelduda selle tõttu, et samale kinnisasjale on ehitatud ka abihoone, mida detailplaneeringus pole ette nähtud. Taotluses soovitakse kasutusloa andmist elamule. Peale selle ei ole kõnealuse abihoone püstitamiseks ja kasutusele võtmiseks nõutud ei ehitus- ega kasutusloa (EhS-i lisad 1 ja 2).

Neid detailplaneeringus sätestatud nõudeid, mis jäävad kasutusloa taotluse esemest välja, tuleb vallal käsitleda elamu kasutusloa menetlusest eraldi. Elamu kasutusloa menetluses tuleb anda hinnang vaid sellele, kas elamu vastab planeeringule, õigusaktides sätestatud asjakohastele nõuetele ja eelkõige ehitusloaga lubatule.

Mõistagi peab omanik järgima detailplaneeringut tervikuna. Kuigi abihoone ehitamiseks ei tule taotleja ehitusloa ja hoone väikese pindala tõttu ei pea esitama ka ehitusteatist, ei anna see õigust eirata detailplaneeringus sätestatud nõudeid. Elamule kasutusloa andmisega ei anta hinnangut kasutusloa kontrolliesemest välja jäävate nõuete rikkumisele ja see ei võta vallalt õigust rakendada detailplaneeringu rikkumisel muid abinõusid.

Käsitledes detailplaneeringus sätestatud muude nõuete eiramist, on vallal õigus valida, millist abinõu rakendada. Üks võimalus on nõuda planeeringuga vastuolus oleva ehitise lammutamist, eeldusel et selline nõue on proportsionaalne (vt ka EhS § 132 lg 3). Mõeldav on ka see detailplaneeringu osa, millega on keelatud abihoone ehitamine, kehtetuks tunnistada. Tuleb siiski silmas pidada, et planeeringus sätestatud keeld ehitada krundile rohkem kui üks hoone võis olla seatud piirkonna üldise ühtse ilme kujundamiseks või ka naabrite huvide kaitseks. Selle nõude kaotamine ei pruugi tingimata õigustatud olla. Detailplaneeringu, mis on juba ellu viidud ja milles sätestatud nõuded ei vasta tegelikele vajadustele, võib ka tervikuna kehtetuks tunnistada.

Rakendatavate abinõude suhtes on vallal kaalutusõigus. Kaalutusõiguse sisustamisel saab tugineda ka praegu koostatavale üldplaneeringule (vt RKHKo 08.08.2016, [3-3-1-88-15](#), p 23; RKHKo, 20.03.2014, [3-3-1-87-13](#), p 12). Kastre valla koostatava üldplaneeringu seletuskirjas on muu hulgas käsitletud ka seda, mitu hoonet tohib tiheasustusalas ühele krundile ehitada ning kas ja milliseid abihooneid võib tiheasustusalale rajada.

Dokumendiregistri pidamine ja pöördumiste registreerimine

Avaldaja on öelnud, et vald ei ole järginud dokumendihalduse nõudeid: ei ole registreerinud dokumendiregistris tema pöördumisi ega neile tähtaegselt vastanud. Näiteks 30.01.2024 esitatud pöördumise registreeris vallavalitsus dokumendiregistris alles 28.01.2025 – samal päeval, kui vald pöördumisele vastas. Avaldaja 03.02.2025 esitatud pöördumist ei ole samuti dokumendiregistris registreeritud ning ta ole sellele ka vastust saanud (avaldaja õiguskantslerile pöördumise hetkeseisuga 26.02.2025).

Vallale esitatud avaldused tuleb registreerida dokumendiregistris ([avaliku teabe seaduse \(AvTS\) § 12 lg 1 p 1](#)) hiljemalt saabumisele järgneval tööpäeval. Registreerida tuleb ka avaldustele antud vastused.

Pöördumiste registreerimisega tagatakse, et kõikidele pöördumistele ka vastatakse. Kuna dokumendiregister on avalik, saab ka avaldaja ise jälgida oma avalduse menetluskäiku. Dokumendiregistrisse tuleb kanda veel pöördumiste lahendamise või neile vastamise tähtaeg, vastuse koostamise või lahendamise eest vastutava struktuuriüksuse nimetus ja ametniku nimi (AvTS § 12 lg 4).

Kui vallalt nõutakse selgitusi, tuleb need anda võimalikult kiiresti ja asjakohaselt. Pöördumisele peab vastama kirjalikult või kokkuleppe kohaselt muul viisil hiljemalt 15 kalendripäeva jooksul pärast pöördumise registreerimist ([märgukirjale ja selgitustaotlusele vastamise ning kollektiivse pöördumise esitamise seaduse](#) (MSVS) § 5 lg 8, § 6). Isiku pöördumisele tuleb vastata ka siis, kui tema probleemi ei saa lahendada või ei saa seda teha kohe. Pöördumisele vastamisest võib loobuda üksnes seaduses määratud juhtudel (MSVS § 5 lg 9).

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise