



Õiguskantsler

Riivo Noor  
Anija Vallavalitsus  
anija@anija.ee

Meie 30.04.2025 nr 7-5/250843/2503142

## Elamute vahekauguse nõue üldplaneeringus

Austatud vallavanem Riivo Noor

Õiguskantsleri poole pöördus [ ], kuna valla ja naabri tegevuse tulemusel võib osutuda talle kuuluvale [ ] maaüksusele maja ehitamine võimatuks. Üldplaneeringu järgi peab hajaasustuses olema elamute vahekaugus vähemalt 100 meetrit. Arvestades naabermaaüksusele kavandatava elamu asukohta, ei jää [ ] maaüksusele elamu ehitamiseks sobivat maad. Avaldaja väitel ei näe vald võimalust elamute vahekauguse nõudest erandit teha.

Leian, et kui vald jätab üldplaneeringus ette nähtud kaalutusõiguse kasutamata, siis ta eirab hea halduse tava.

Kaalutusõigus tähendab, et vald peab kaaluma erinevaid lahendusi, võttes arvesse kõiki konkreetse otsuse juures olulisi asjaolusid ja põhjendatud huve (vt [haldusmenetluse seaduse](#) (HMS) § 4). Seejuures tuleb vastukäivaid huve kaaludes otsida võimalusi neid omavahel kokku sobitada (RKHKo 26.05.2021, [3-17-2013](#), p 27).

Anija valla üldplaneeringu [seletuskirjas](#) (lk 17) on järgmine tingimus: „Elamute vahekaugus naaberelamust on üldjuhul vähemalt 100 m“. Seda nõuet on korratud ka [ ] projekteerimistingimustes ([ ]). Selliselt sõnastatuna ei ole see tingimus range piirang, vaid sisaldab kaalutusõigust otsustada teisiti.

[Ehitusseadustiku](#) (EhS) § 12 lõike 3 järgi tuleb ehitamisel arvestada ehitamisest mõjutatud isikute õigusi ning rakendada abinõusid, mis aitaks vältida nende õiguste ülemäära kahjustamist. Kinnisasja kasutamisel tuleb arvesse võtta ka teiste isikute õigustest tulenevaid piiranguid ([asjaõigusseaduse](#) (AÕS) § 68 lg 2).

Konkreetsel juhul piiratakse ehitusõigust ja seega ka omandiõigust sel juhul, kui naaberkinnisasja omanik saab ehitusõiguse esimesena ja paigutab oma hoone niiviisi, et sajameetrise vahekauguse nõude tõttu pole naaberkinnisasjale elamu püstitamine võimalik. Omandiõiguse piirang tekiks ka teistpidi: kui avaldaja paigutaks oma krundile elamu nii, et naaberkinnisasjale ei oleks enam sajameetrise vahekaugust arvestades võimalik elamut püstitada.

Vald peab ehitusloa andmisel silmas pidama ehitusloast mõjutatud isikute õigusi. Kuigi põhiliselt peab ehitusloa andmisel kontrollima vastavust avalik-õiguslikele nõuetele, ei saa kõrvale jätta ka

Õiguskantsleri Kantselei

Kohtu 8, 15193 TALLINN. Tel 693 8404. Faks 693 8401. [info@oiguskantsler.ee](mailto:info@oiguskantsler.ee) [www.oiguskantsler.ee](http://www.oiguskantsler.ee)

eraõiguslikke aspekte. Ehitusloa menetluses tuleb vallal muu hulgas hinnata, kas ehitusluba tuleb andmata jätta, kui ehitisega kaasneb kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikele püsiv kahjulik mõju, mis on üleliia koormav ja mida ei ole võimalik piisavalt vähendada ega leevendada (EhS § 44 p 4). See, kui ehitusloa tõttu muutub naaberkinnisasjale ehitise püstitamine sisuliselt võimatuks, võib üldiselt pidada naaberkinnisasja omandiõigust üleliia koormavaks. Sellist olukorda saab tagantjärele lahendada kahjuhüvitusnõudega, kuid seda saaks ka ennetada.

Ka kinnisasja omanikel tuleb teha koostööd, et leida lahendus, mis arvestab mõlema õigusi parimal võimalikul viisil. Selles asjas saab vald kinnisasja omanike huvide konflikti lahendamisele kaasa aidata, kasutades kaalutusõigust. Kõigi huve parimal võimalikul viisil arvestav lahendus ei pruugi aga olla võimalik, kui vald ei nõustu tegema erandit ja lubama elamuid ehitada üksteisele lähemale kui 100 meetrit.

Kinnisasja omanikel on teineteise suhtes võimalik oma õigusi kaitsta ka eraõiguse alusel, pöördudes vajadusel maakohtusse. [AÕS](#) § 89 alusel võib omanik nõuda omandiõiguse igasuguse rikkumise kõrvaldamist, välja arvatud siis, kui omanik on kohustatud rikkumist taluma. Omandiõiguse kaitse hõlmab ka rikkumisest hoidumist (vt RKTko 11.04.2005, [3-2-1-33-05](#), punktid 12, 16).

Kui kavandatava hoone asukoht välistab naaberkinnisasjale elamu ehitamise, tuleb selle naaberkinnistu omanik kindlasti kaasata ehitusloa menetlusse puudutatud isikuna. Nii projekteerimistingimuste kui ka ehitusloa menetlusse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi need haldusaktid võivad puudutada (EhS § 31 lg 3, § 42 lg 6, [HMS](#) § 11 lg 1 p 3). Menetlusse kaasamata jätmine võib olla oluline menetlusviga, kui kaasamise tulemusel oleks tõenäoliselt antud teistsuguse sisuga haldusakt ([HMS § 58](#)).

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Ülle Madise