



Õiguskantsler

Aare Anderson
Luunja Vallavalitsus
vald@luunja.ee

Meie 06.04.2023 nr 7-5/230506/2301894

Üle kinnistu piiri asuva ehitise lammutamise ettekirjutus

Austatud vallavanem

Õiguskantsleril paluti kontrollida, kas Luunja Vallavalitsus on järginud hea halduse tava ning isikute põhiõiguste ja -vabaduste tagamise põhimõtet. Avaldaja selgitas, et vald tegi talle ettekirjutuse piirdeaia lammutamiseks, kuna valla hinnangul ulatub piirdeaed üle kinnisasja piiri ja asub vallale kuuluval maal. Kuigi vald on nüüd tunnistanud piirdeaia lammutamise ettekirjutuse kehtetuks, ei ole avaldaja kindel, et vald ei tee ettekirjutust uuesti.

Õiguskantsler ei hinda seda, kas kõnealune piirdeaed on õiguspärane, ega seda, kas see asub võõral maal. Need asjaolud saab kindlaks teha vald ja kui neis asjus tekib vaidlusi, tuleb need vajaduse korral lahendada kohtus. Vald saab kasutada kõiki õiguspäraseid võimalusi, et asjas selgust tuua ja esile kerkivad probleemid lahendada. Mõistagi peab vald juhinduma asjakohastest õigusaktide nõuetest ja põhimõtetest. Seaduslikkuse põhimõtte (põhiseaduse § 154 lg 1 ja § 3) järgi peavad kõik valla toimingud ja haldusaktid olema seadusega kooskõlas. See tähendab ühtlasi, et vald ei saa nõuda seda, mille nõudmiseks pole seaduslikku alust, ning alati tuleb järgida ka ettenähtud menetlusreegleid.

Praegusel juhul on eelkõige küsimus selles, kas piirdeaed on ehitatud üle kinnistu piiri. Piiri kindlakstegemist on käsitletud [asjaõigusseaduse §-s 129](#) ja vastavaid maakorraldustoiminguid käsitlevad menetlusnormid on sätestatud [maakorraldusseaduse](#) §-s 15.

Kui selgub, et ehtis ulatub üle kinnisasja piiri, tuleb leida lahendus [asjaõigusseaduse § 148](#) järgi. Nende sätete põhjal tekkinud vaidlusi lahendatakse tsiviilkohtumenetluses maakohtus.

Vallal on praeguse olukorra lahendamisel samasugused õigused, nagu on teistel maaomanikel. See tähendab, et maaomanikuna ei ole vallal teiste maaomanikega võrreldes suuremaid õigusi. Kuigi vallal on mitme seaduse alusel võimalik rakendada avaliku võimu volitusi (sh saab vald rakendada korrakaitseorganile lubatud meetmeid), tuleb vallal hoiduda nende volituste kasutamisest valda ennast puudutavate eraõiguslike vaidluste lahendamisel.

Ettekirjutus on korrakaitseabinõu, millega saab lahendada avalik-õiguslike normide rikkumisi. Eraõiguslike vaidluste lahendamiseks ei ole ettekirjutus üldjuhul kohane. See järeldeb juba [korrakaitseaduse \(KorS\) § 4](#) lõikest 2. Selles sättes on öeldud, et eraõiguse normide järgimine ja isikute subjektiivsete õiguste kaitstus on avaliku korra osa vaid niivõrd, kui võrd kohtulikku õiguskaitset ei ole võimalik õigel ajal saada ja ilma korrakaitseorgani sekkumiseta ei ole õiguse realiseerimine võimalik või on oluliselt raskendatud ja kui ohu tõrjumine on avalikes huvides.

Õiguskantsleri Kantselei

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

Kõnealusel juhul ei ole KorS § 4 lõikes 2 sätestatud tingimused täidetud. Asjaolu, et ehitise ehitise ulatub üle kinnisasja piiri ja asuda vallale kuuluval maal, ei tähenda tingimata avalike huvide rikkumist. Ka ei ole üle piiri asuva ehitise puhul praegu võimalik väita, et vallal ei ole maaomanikuna võimalik õigel ajal saada kohtulikku õiguskaitset, eriti olukorras, kus piirdeaed on samas asukohas püsinud juba aastaid ning ei ole näha ka ettekirjutust õigustavat ohtu selles, kui seda piirdeaeda viivitamatult ei lammutata.

Vald peab tagama, et kõik valla toimingud ja haldusaktid, sealhulgas ettekirjutused, oleksid õiguspärased. Ettekirjutus on õiguspärane, kui selle on teinud pädev haldusorgan, ettekirjutuse andmisel kehtiva õiguse alusel ja sellega kooskõlas, kui see on proportsionaalne ja kaalutusvigadeta ([haldusmenetluse seaduse](#) § 54, KorS § 1 lg 2).

Ettekirjutus tuleb teha kõiki kohalduvaid õiguspõhimõtteid ja -nõudeid arvestades. Ühtlasi tuleb järgida ajakohasest eriseadusest tulenevaid tingimusi. Ehitise lammutamise ettekirjutust on käsitletud [ehitusseadustiku](#) (EhS) §-s 132 lõikes 3, millest järeldub, et lammutamise ettekirjutus saab olla õigustatud vaid väga kaalukatel põhjustel. Ka kohus on selgitanud, et lammutamise ettekirjutust ei tohi teha pelgalt ehitamise õigusvastasuse tõttu, vaid selleks peab olema veel kaalukaid põhjusi (RKHKo 21.11.2022, [3-19-2398](#), p 17).

Isegi kui peaks selguma, et piirdeaed on ebaseaduslik, tuleb enne selle lammutamise ettekirjutuse tegemist kaaluda, kas seda ehitist oleks võimalik seadustada. Kaalumise nõue tuleb proportsionaalsuse nõudest. Ehitise lammutamise ettekirjutus võib osutada ebaseaduslikuks näiteks siis, kui ehitise vastab sisuliselt nõuetele, selle olemasolu ei riku kellegi õigusi ega ole vastuolus ka avalike huvidega ning on võimalik, et sama ehitise oleks saanud rajada ka kõigi nõuete kohaselt.

Lammutamise ettekirjutus on kaalutusotsus, mida tehes tuleb arvesse võtta kõiki olulisi asjaolusid, sealhulgas seda, et ehitise on rajatud ebaseaduslikult (nt RKHKo 26.11.2002, [3-3-1-64-02](#), p 10). Kui selgub, et ehitise ulatub üle kinnisasja piiri, tuleb see olukord lahendada kooskõlas asjaõigusseaduses sätestatuga.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise

Ago Pelisaar 693 8407
Ago.Pelisaar@oiguskantsler.ee