



Õiguskantsler

Hanno Pevkur
Justiitsministeerium
info@just.ee

Teie 21.06.2013 nr 8-1/13-6231

Meie 19.09.2013 nr 18-2/131180/1304009

Arvamus ehitusseaduse ja planeerimisseaduse eelnõudele

Lugupeetud härra minister

Täna Teid võimaluse eest esitada arvamus planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku eelnõude kohta.

Alljärgnevalt esitan planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku eelnõude pinnalt kerkinud esialgsed tähelepanekud ja märkused ega välista vajadusel hilisemat planeerimisseaduse või ehitusseadustiku põhiseaduspärasuse järelevalvet.

Planeerimis- ja ehitustegevusel on tuntav põhiseaduslik dimensioon, näiteks seonduvalt omandipõhiõigusesse sekkumise aga ka kohaliku omavalitsuse autonoomiaga. Selle dimensiooni mõistmine ja sellega arvestamine on oluline mitte ainult seadusloomes, vaid ka juba jõustunud seaduste rakendamisel. Arusaadavalt lähtub seaduse rakendaja eelkõige seaduse tekstist. Samas võib eeldada, et uue regulatsiooni jõustamisel ning sellega seoses küsimuste tõusetumisel pöörduvad arvukad planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendajad praktikas ka eelnõude seletuskirjade poole. Seepärast olengi oma kommentaarides pööranud tähelepanu mitte üksnes eelnõude tekstile, vaid ka nende seletuskirjadele, paludes mitmel juhul kaaluda võimalusi seletuskirja täiendamiseks või täpsustamiseks. Viimast eelkõige olukordades, kus ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise puutumus põhiseadusest lähtuvate õiguste ja vabaduste kaitsealaga on minu hinnangul suur.

1. Märkused planeerimisseaduse eelnõu kohta

1.1. Kõikehaaravuse põhimõtte, planeeringu õiguspärasus ja muudatused

Planeerimisseaduse eelnõu (edaspidi *PlanSE*) § 13 sätestab kõikehaaravuse põhimõtte, mille järgi tuleb planeerimisel arvesse võtta muu hulgas kehtivaid planeeringuid. Ka planeeringu õiguspärasuse hindamisel (nt selle vastuvõtmisel või heakskiitmisel) tuleb tagada planeeringu vastavus õigusaktidele, sh kehtivatele planeeringutele (vt nt eelnõu § 62 lg 2, § 66 lg 3 p 1, § 82 lg 2, § 86 lg 3 p 1, § 124, § 128 lg 4 p 1). Samuti on planeeringu mittevastavus kehtivatele planeeringutele planeeringu vaidlustamise aluseks (vt nt § 90, § 131). Seega peab õiguspärane planeering lähtuma juba olemasolevatest planeeringutest. Teisalt on eelnõu järgi madalama astme planeeringu algatamine lubatud ka olukorras, mil võib esineda vastuolu mõne kõrgema taseme planeeringuga (kuid see vastuolu ei ole ilmselge – nt § 73 lg 2 p 1, § 92 lg 2 p 1, § 118 lg

Õiguskantsleri Kantselei

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

2 p 1). Eelnev lubab arvata, et teatud juhtudel võib algatada planeeringu koostamise ka planeeringute omavaheliste vastuolude korral.

Leian, et PlanSE §-st 13 tulenev kõikehaaravuse põhimõte on iseenesest asjakohane, sest valdavalt on planeerimine evolutsiooniline. Samas on koostatav planeering suunatud eelkõige tulevikku ja selle eesmärgiks ongi olemasoleva olukorra muutmine. Tekib küsimus, millisel määral saab ja tuleb olemasolevaid planeeringulahendusi (nt eriplaneeringu või maakonnaplaneeringu) eirata, et oleks võimalik kavandada soovitavaid muudatusi, kuid tulemuseks oleks ikkagi õiguspärane alama astme planeering planeering. Palun seda võimalusel seletuskirjas mõne näite kaudu selgitada. See on oluline seetõttu, et vahetegu planeeringulahenduste üksteisele vastavuse, osalise vastavuse või vastuolu osas on raske üheselt tuvastada. Näiteks olukorda, mil üldisem planeering teatavat küsimust ei reguleeri, võib pidada nii lüngaks, mis tuleks esmalt üldisema planeeringu täiendamise kaudu ületada, kui ka võimaluseks reguleerida küsimust alama astme planeeringus. Kuidas peaks kohaliku omavalitsuse üksus sellises olukorras käituma? Palun seletuskirjas selgitada, kas vastuolude korral on alati vajalik abstraktsema planeeringu muutmine või on võimalik vastuolusid muul moel ületada ohustamata seejuures alama astme planeeringu õiguspärasust.

1.2. Planeeringu vormistamise nõuded

PlanSE § 4 lg 5 näeb ette, et planeeringu vormistamise nõuded **võib** määrusega kehtestada Vabariigi Valitsus.

Viitan, et kehtiva PlanS 2 lg 3 näeb ette, et planeeringu vormistamise nõuded **kehtestab** regionaalminister. Sätte sõnastusest tulenevalt ei näe see ette mitte ainult võimalust planeeringu vormistamise nõuete kehtestamiseks, vaid regionaalministri kohustuse vastavad nõuded kehtestada. Kuna mulle teadaolevalt ei ole regionaalminister kehtiva PlanS § 2 lõike 3 alusel planeeringute vormistamise nõudeid kehtestanud, küll aga on erinevad kohalikud omavalitsused kehtestanud ulatuselt ja sisult üpris erinevaid nõudeid planeeringute vormistamisele, siis algatasin selles küsimuses omaalgatusliku menetluse. Menetluse käigus soovisin muu hulgas välja selgitada, kas ja miks on ühtsed, ministri määrusega kehtestatavad planeeringu vormistamise nõuded olulised.

Regionaalminister selgitas minu teabe nõudmisele saadetud vastuses, et PlanS § 3 lõikes 3 sätestatud volitusnormi „[---] eesmärgiks on kehtestada ühtsed ja kogu riigi territooriumil kehtivad reeglid sellele, kuidas planeeringu dokument tuleb vormistada. Eeltoodu on vajalik selleks, et tagada planeeringute, sh detailplaneeringute ühtne ülesehitus, selgus ja loetavus kõigis kohalikes omavalitsustes sõltumata nende suuruselt või võimekusest. Samuti on ühtsed nõuded vajalikud selleks, et isikud erinevates Eestimaa paikades oleksid planeeringute koostamisel ühetaoliselt koheldud.”¹ Seejuures tõi minister välja, et olukorras, kus erinevad kohalikud omavalitsused on asunud ise planeeringute vormistamise nõudeid kehtestama, ei taga selline lähenemine „[---] planeeringute vormistamise ühtset taset Eesti eri paigus ning seeläbi ka vajalikkude selgust ja isikute, kes on planeeringute koostamisest huvitatud või koostavad ise planeeringuid, võrdset kohtlemist.”² Minister rõhutas, et planeeringute vormistamise nõuete osas ühtsete reeglite kehtestamine on vajalik just selleks, et vältida erinevates kohalikes omavalitsustes planeeringute vormistamisele erinevate nõuete seadmist.³

¹ Vt regionaalministri 05.09.2013 kiri nr 13-4/69-1, lk 1. Kättesaadav õiguskantsleri dokumendiregistris: <http://adr.rik.ee/okk>.

² Samas, lk 3.

³ Samas, lk 3–4.

Eeltoodud kaalutluste valguses leian, et kuigi kohalikul tasandil kuulub planeerimistegevus kohaliku omavalitsuse pädevusse, võib planeeringute vormistamisele ühtsete, kõikide kohalike omavalitsuste lõikes kehtivate nõuete kehtestamine siiski olla õigustatud, sekkumata liigselt kohalike omavalitsuste planeerimisalase enesekorraldusõiguse tuuma.

Planeeringute vormistamise ühtsete nõuete vajadusele viitab ka planeerimisseaduse eelnõu seletuskiri.⁴ Ometi sätestab PlanSE § 4 lg 5 planeeringute vormistamise nõuete kehtestamist ette nägeva volitusnormi fakultatiivsena. Eelnevat arvesse võttes palun kaaluda, kas kõnealune volitusnorm tuleks siiski sõnastada kohustuslikuna, st nii, et Vabariigi Valitsus peaks vastavad planeeringute vormistamise nõuded kehtestama.

1.3. Riigi eriplaneeringuga ja maakonnaplaneeringuga lahendatavate üleannete piiritlemine

PlanSE § 29 lg 1 järgi koostatakse riigi eriplaneering mitut maakonda läbiva riigimaantee, avaliku raudtee, liinirajalise, rahvusvahelise lennujaama, sadama, riigikaitse või julgeoleku tagamiseks vajaliku ehitise, aatomielektrejaama, üleriigilise ohtlike jäätmete lõppladustuspaiga ning nende toimimiseks vajalike ehitiste, samuti muu olulise ruumilise mõjuga ehitise püstitamiseks. PlanSE § 52 lg 1 näeb aga ette, et transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri, sealhulgas riigimaanteede, avaliku raudtee-, õhu- ja veeteede, lennuväljade ja sadamate võimaliku asukoha küsimusi, samuti üleriigilise tähtsusega maardlate ja kaevandamisest mõjutatud alade asukohta puudutavaid küsimusi käsitletakse maakonnaplaneeringus. Eelnõu seletuskirja kohaselt on PlanSE § 52 lõikes 1 käsitletavate teemade puhul lähtutud üldisest seisukohast, et igas planeeringuliigis lahendatavad ülesanded või käsitletavate teemad tulenevad kõrgema taseme planeeringust, minnes nende suhtes täpsemaks. Seega peaksid maakonnaplaneeringus käsitletavate teemad põhinema üleriigilises planeeringus käsitletul.⁵ Sellisest käsitlusest johtuvalt tõusetub küsimus, kas olukorras, kus üleriigilises planeeringus (nt ka riigi eriplaneeringus) ei ole mõnd ülalnimetatud, eelnõu § 52 lõikes 1 sätestatud küsimust käsitletud (või vastavasisuline üleriigiline planeering puudub), siis kas ja mis tingimustel on võimalik PlanSE § 52 lõikes 1 loetletud küsimusi – mis oma olemuselt sarnanevad või isegi kattuvad eelnõu § 29 lõikes 1 sätestatud teemadega – maakonnaplaneeringus käsitleda. Kas ja millistel juhtudel tuleb transpordivõrgustiku ja muu taristu (nt riigimaanteede, avalike raudteede, lennuväljade ja sadamate) asukoha planeerimiseks koostada riigi eriplaneering ning millal on lubatav nende küsimuste lahendamine maakonnaplaneeringus? Palun seda eelnõu seletuskirjas selgitada.⁶

1.4. Riigi eriplaneeringuga varasemate planeeringute kehtetuks tunnistamine

PlanSE § 49 lg 2 sätestab, et riigi eriplaneeringu kehtestamisega muutub kehtetuks riigi eriplaneeringuga hõlmatud planeeringuala varem kehtestatud planeering või selle osa. Eelnõu seletuskirjast nähtub, et PlanSE § 49 lõikes 2 sätestatu „[---] ei kohaldu üleriigilisele planeeringule, mille puhul on pigem tegemist üldiseid arengusuundi käsitleva strateegiaga ning mis riigi eriplaneeringu kehtestamisega kehtivust ei kaota.” Sellest võib järeldada, et säte kohaldab kõigile muudele riigi eriplaneeringuga hõlmatud planeeringualal kehtestatud planeeringuliikidele (maakonnaplaneering, üldplaneering, kohaliku omavalitsuse eriplaneering, detailplaneering), st need planeeringud või nende osad muutuvad riigi eriplaneeringu kehtestamisel kehtetuks.

⁴ Vt planeerimisseaduse eelnõu seletuskiri, lk 21.

⁵ Vt planeerimisseaduse eelnõu seletuskiri, lk 84.

⁶ Vrd ka PlanSE § 52 lg 1 punktiga 5, mis sätestab, et maakonnaplaneeringus käsitletakse „maakonna territooriumil asuvasse avalikku veekogusse kaldaga püsivalt ühendamata ehitise, mis ei ole funktsionaalselt seotud kaldaga ja mille püstitamiseks pole nõutav riigi eriplaneeringu koostamine, ehitustingimusi” (minu rõhutus).

Sellega seoses tahaksin juhtida tähelepanu, et kuigi riigi eriplaneeringu detailse lahendusega lahendatakse sisuliselt detailplaneeringu taseme küsimusi, ei nähtu eelnõust, kas ja kuidas tuleks riigi eriplaneeringu koostamisel arvesse võtta varem samale planeeringualale kehtestatud planeeringutes kokku lepitud maakasutus- ja ehitustingumusi. See on aga oluline, pidades silmas, et riigi eriplaneeringu kehtestamisega muutuksid nimetatud varasemad planeeringud (või nende osad) kehtetuks. Leian, et kuigi riigi eriplaneering koostatakse mingi konkreetse (olulise ruumilise mõjuga) ehitise püstitamiseks ning see lähtub eelkõige vajadusest lahendada just selle objekti planeerimisega seonduvaid küsimusi, pole välistatud, et samal planeeringualal võiksid siiski olla jätkuvalt lubatud teatud tegevused, milles on näiteks varem kehtestatud detailplaneeringus kokku lepitud. Kui aga riigi eriplaneeringu kehtestamisega varasemad planeeringud automaatselt kehtivuse kaotavad, aga riigi eriplaneering ise kõiki varasemates planeeringutes lahendatud küsimusi ei reguleeri (nt keskendubki eelkõige konkreetse objektiga seonduvatele küsimustele), siis võib muutuda küsitavaks varem planeeritud tegevuste – mis ei pruugi iseenesest riigi eriplaneeringu eesmärgi ega selle elluviimisega vastuollu minna – edasine realiseerimine.

Möönan, et PlanSE §-st 13 tulenevalt peab planeerimistegevuse korraldaja planeerimisel muu hulgas arvesse võtma kehtivaid planeeringuid. Selguse huvides – ning vältimaks riigi eriplaneeringu kehtestamise ja sellest johtuvalt muude planeeringute kehtetuks muutumisega kaasnedavaid negatiivseid üllatusi – palun siiski kaaluda PlanSE §-s 13 toodud põhimõtet täpsustava kohustuse lisamist riigi eriplaneeringuid käsitlevate sätete juurde. Nii võiks riigi eriplaneeringut puudutavaid sätteid täiendada selliselt, et riigi eriplaneeringu koostamisel oleks selge kohustus arvesse võtta ja riigi eriplaneeringusse sisse viia samal planeeringualal juba varasemate planeeringutega kokku lepitud maakasutus- ja ehitustingumusi, niivõrd kui võrd need on eriplaneeringuga plaanitava objekti rajamise ja toimimise eesmärgiga ühitatavad.

Veel tekkis mul riigi eriplaneeringu kehtestamise ja sellega seoses sama planeeringuala varem kehtestatud planeeringute kehtetuks muutumisega küsimus kehtetuks tunnistatud planeeringute (või nende osade) uuesti kehtestamise kohustuse kohta. Näiteks on kehtiva planeerimiseseaduse kohaselt kohalikel omavalitsustel üldplaneeringu kehtestamise kohustus. Kuigi eelnõu sellist kohustust otsesõnu ette ei näe, siis tekkis mul siiski küsimus, kas nt kohalikul omavalitsusel on kohustus kehtestada riigi eriplaneeringuga hõlmatud alale (millega seoses osa varasemat üldplaneeringust oma kehtivuse kaotas) uus üldplaneering? Või on lubatud, et kohaliku omavalitsuse territooriumi teatud, riigi üldplaneeringuga hõlmatud osa suhtes kehtiv üldplaneering puudub, kuna riigi eriplaneering ulatub oma täpsusastmelt detailplaneeringu tasemele? Palun neid küsimusi eelnõu seletuskirjas pikemalt selgitada.⁷ See küsimus on oluline muu hulgas ka põhjusel, et PlanSE § 49 lõike 3 järgi kaotab riigi eriplaneering kehtivuse, kui planeeringut ei ole asunud ellu viima, sealhulgas antud ehitisluba planeeringuga kavandatud ehitise ehitamiseks, viie aasta möödumisel riigi eriplaneeringu kehtestamisest arvates. Olukorras, kus ka riigi eriplaneering ise kehtivuse kaotab ja samas on juba varem kehtivuse kaotanud kõik sama ala varasemad planeeringud (ja nende asemele pole uusi kehtestatud), võivad teatud alad ootamatult hoopis „planeerimata”, n-ö valgeteks laikudeks jääda.

Veel tahan tähelepanu juhtida, et kui võrd PlanSE §-st 130 on tuletatav puudutatud isiku õigus esitada detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise korral nõue teatud varalise kahju hüvitamiseks,⁸ siis tekib küsimus, kas ja milliseid nõudeid ning kelle vastu saab isik ehitada siis, kui

⁷ Sisuliselt sama küsimusi võib püstitada ka maakonnaplaneeringu kohta.

⁸ Eelnõu seletuskiri viitab seoses detailplaneeringu kehtetukstunnistamise võimalusega, et kui detailplaneeringu rakendamiseks on juba kulutusi tehtud, siis võib kehtetuks tunnistamisega kaasnedava ka nende kulutuste kompenseerimine. – Vt planeerimiseseaduse eelnõu seletuskiri, lk 156.

detailplaneeringut ei tunnista kehtetuks kohalik omavalitsus, vaid detailplaneering muutub seadusest tulenevalt kehtetuks seoses Vabariigi Valitsuse poolt riigi eriplaneeringu kehtestamisega. Palun seda eelnõu seletuskirjas selgitada.

1.5. Ajutine ehituskeeld

Planeerimisseaduse eelnõu lubab kehtestada ajutise ehituskeelu planeeringu koostamise ajaks. Vastav võimalus tuleneb eelnõu §-dest 38, 75, 100, 122 ning võimaldab ajutise ehituskeelu kehtestada kuni neljaks aastaks. Keeld, mis võimaldab jätta andmata ehitusloa poolleioleva planeerimismenetluse tõttu, riivab intensiivselt omandipõhiõigust (põhiseaduse § 32).

Ehituskeeluga seoses tekib küsimus, kas ja millised on isiku võimalused saada kompensatsiooni kehtiva planeeringu koostamiseks ja sellest tulenevate õiguste realiseerimiseks tehtud vajalike kulutuste eest, mis ajutise ehituskeelu tõttu osutuvad täielikult või osaliselt mõttetuks (eelkõige juhul, kui esialgselt planeeringut ei ole muutunud oludes enam võimalik ellu viia). Palun selgitada seletuskirjas, kas ja millised on isiku võimalused nõuda tehtud kulutuste kompenseerimist (nt kui isik on rahastanud detailplaneeringu koostamist ja on kandnud kulusid ka ehitusloa taotlemiseks vajaliku ehitusprojekti koostamisega seoses) või ehk ka saamata jäänud tulu hüvitamist⁹ ja kuidas on see kooskõlas põhiseaduse §-ga 32.¹⁰

Keelelise täpsustusena viitan, et PlanSE § 75 lg 1 ja § 122 lg 1 näevad ette võimaluse ajutise ehituskeelu kehtestamiseks detailplaneeringu koostamise **ajal**. Eelnõu muud ajutise ehituskeelu kehtestamist ette nägevad sätted (§-d 38 ja 100) näevad aga ette ehituskeelu kehtestamise planeeringu koostamise **ajaks**. Kuigi tegemist on vaid ühe-tähelise erinevusega, kannavad need sõnad siiski erinevad tähendust – kui ehituskeelu kehtestamise planeeringu koostamise ajaks (vähemalt) viitab sellele, et ehituskeeld ei tohiks kehtida eelduslikult kauem, kui planeeringu koostamine, siis viide planeeringu koostamise ajale osutab üksnes sellele, et keelu võib kehtestada planeeringu koostamise protsessi käigus, kuid selle mõju võib ulatuda ka ajale pärast planeeringu kehtestamist. Eelnõu seletuskirjast jääb lahtiseks, kas tegemist on taotlusliku sõnakasutusega või tähelepanematuses juhtunud erisusega.

Viitan veel, et kuigi eelnõu sätted (§-d 38 ja 100) näevad ühest küljest ette ehituskeelu kehtestamise planeeringu koostamise ajaks, näevad samas sätted teisalt ette, et ehituskeelu võib kehtestada kokkuvõttes kuni neljaks aastaks. Ehituskeelu tähtaeg (nt kaks või neli aastat) ei pruugi aga praktikas alati kokku langeda planeeringu kehtestamise ajaga. Teisisõnu võib vastavaid sätteid tõlgendada selliselt, et need lubavad kehtestada ehituskeelu teatud kindlaks tähtajaks ka planeeringu koostamise hilisemas etapis ning selliselt, et keeld kehtib edasi ka pärast planeeringu kehtestamist. Ka eelnõu seletuskirjast nähtub, et ehituskeelu kehtestanud haldusakti kehtivus ei pruugi tingimata lõppeda planeeringu kehtestamisega. Nii viitab eelnõu seletuskiri riigi eriplaneeringu koostamisel kehtestatud ehituskeeluga seoses, et „[p]raktikas ilmnenud vajaduse põhjal on lisatud, et ajutise ehituskeelu võib kehtestada kuni kaheks aastaks, kuid põhjendatud juhul võib ehituskeeldu pikendada kuni nelja aastani. Samas **võib** ehituskeelu lõppemise tähtaja siduda näiteks riigi eriplaneeringu kehtestamisega, kuid eeldusel, et riigi eriplaneering kehtestatakse enne kahe aasta möödumist keelu kehtestamisest.”¹¹

⁹ Vt ka RKHKo 04.04.2006, nt 3-3-1-13-06, mis puudutab saamata jäänud tulu hüvitamist (seda küll haldusorgani õigusvastase tegevuse tagajärjel).

¹⁰ Vt ka minu kommentaari PlanSE § 130 kohta allpool.

¹¹ Vt planeerimisseaduse eelnõu seletuskiri, lk 75; sisuliselt sama viide ka lk 114 ja lk 149.

Eelnevalt tulenevalt palun kaaluda sätete sõnastuse täpsustamist selliselt, et nimetatud sätete alusel seatav ehituskeeld kehtiks maksimaalselt kuni planeeringu kehtestamiseni või selle kehtestamisest loobumiseni. Asjaolule, et ehituskeelu kehtestamine lihtsalt mingiks tähtjaks (s.t sidumata seda planeeringu kehtestamise ajaga) võib olla ebaproportsionaalne, olete Te ka ise planeerimisseaduse eelnõu seletuskirjas tähelepanu juhtinud.¹²

1.6. Maade reserveerimine

Minu tähelepanu alla on hiljuti sattunud praktika planeeringutega maa-alasid teatud eesmärgil nõõ ette reserveerida, tagamaks planeeringu hõlpsam elluviimine tulevikus. Seejuures nähtub senise praktika pinnalt, et maa reserveerimise üheks praktiliseks väljundiks võib olla maale ehituskeelu kehtestamine.¹³ Senini on maade reserveerimise võimalust kasutatud näiteks maakonna teemaplaneeringus suuremahuliste, mitut maakonda läbivate teede planeerimisel.¹⁴ Samas ei ole välistatud, et sellist lähenemist ei võidaks kasutada ka muude planeeringuliikide puhul.¹⁵

Vaatamata maade reserveerimise praktikale puudub senini selgus selles, millisele õiguslikule alusele taoline maade reserveerimise võimalus tugineb. Viitan, et PS §-st 3 tulenevalt peab igal põhiõiguse riivel olema seaduslik alus. Omandipõhiõigusega seondult täpsustab seda PS § 32 lg 2 teine lause, mille kohaselt peab omandipõhiõiguse kitsendused sätestama seadus.

Arvestades, et maade reserveerimisega võivad maaomanikele kaasneda olulised maa kasutuspiirangud (kindlasti siis, kui maa reserveerimise sisuks on ehituskeelu kehtestamine) ning praktikas on kasutatud võimalust maade tähtjatuks reserveerimiseks, on **küsimused maade reserveerimise õiguslikest alustest aga ka selle võimaluse kasutamise (ajalistest) piirangutest minu hinnangul olulised. Leian, et olukorras, kus maade reserveerimisega kaasneb omandipõhiõiguse riive, peab selliseks reserveerimiseks olema seaduses selge alus.**

Eelduslikult on maade reserveerimise võimalus oluline just suuremahuliste ehitusprojektide puhul ning eelkõige siis, kui on ette näha, et vaatamata planeeringu valmimisele ei hakata seda kohe (vähemalt täies mahus) ellu viima või võtab selle elluviimine praktikas kaua aega. Planeerimisseaduse eelnõu järgi tuleb suuremahuliste, mitut maakonda läbivate taristuobjektide ning muude olulise ruumilise mõjuga ehitiste, mille asukoha valimisel või toimimisel on suur

¹² Vt eelnõu seletuskirjas märgite viitega Tallinna Ringkonnakohtu lahendile asjas 3-07-2266/26, et õigusvastane oleks ajutise ehituskeelu kehtestamine lihtsalt kaheks aastaks, sest sellisel juhul poleks ehituskeelu kestus proportsionaalne selle seadmise eesmärgiga – otsus detailplaneeringu kohta võidakse teha ka enne kahe aasta täitumist ajutise ehituskeelu kehtestamisest arvates. – Vt planeerimisseaduse eelnõu seletuskiri, lk 75.

¹³ Vt nt Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneeringu „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0-170,0” seletuskiri, mh lk 5–6, 28, 55–56. Seletuskiri on kättesaadav aadressil: <http://parnu.maavalitsus.ee/et/pohimaantee-nr-4-e67-tallinn-parnu-ikla-via-baltica-trassi-asukoha-tapsustamine-km-92-0-170-0>.

Mõõnan siiski, et „maa reserveerimise” mõiste sisu avav legaaldefinitsioon hetkel puudub. Ei ole välistatud, et maa reserveerimise täpsem sisu võib sõltult planeeringu liigist, planeeritava objekti otstarbest vms tulenevalt varieeruda.

¹⁴ Taolisele maade reserveerimise võimalusele viitab näiteks Pärnu maavanema 01.10.2012 korraldus nr 529, mis kehtestab Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneeringu „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0-170,0” ning korralduse seletuskiri. – Vt Pärnu maavanema 01.10.2012 korraldus nr 529 „Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneeringu “Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0-170,0” kehtestamine”, mis sätestab: „Teemaplaneeringu konkreetne eesmärk on riigi olulisima rahvusvahelise maantee Via Baltica maanteeklassi ja trassikoridori (sh ümbersõitide) asukohta määramine ning selleks vajaliku maa reserveerimine.” Korraldus ja selle seletuskiri on kättesaadavad aadressil: <http://parnu.maavalitsus.ee/et/pohimaantee-nr-4-e67-tallinn-parnu-ikla-via-baltica-trassi-asukoha-tapsustamine-km-92-0-170-0>.

¹⁵ Vt nt Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud „Viimsi valla mandriosa üldplaneering.”

riiklik või rahvusvaheline huvi, planeerimiseks koostada riigi eriplaneering. Eeldusel, et just selliste projektide ettevalmistamisel võidakse ka edaspidi rakendada võimalust maade reserveerimiseks, siis muutub oluliseks küsimus, millisele planeerimiseseaduse sättele tuginedes seda võimalik teha on. PlanSE § 39 järgi koostatakse riigi eriplaneeringu raames pärast objekti asukoha eelvaliku otsuse kehtestamist riigi eriplaneeringu detailne lahendus, millega määratakse kavandatava ehitise ehitusõigus ning lahendatakse muud seaduse §-s 116 lõikes 1 nimetatud ülesanded, st ülesanded, mida muidu lahendatakse detailplaneeringuga. Eeltoodud sätete pinnalt pole minu arvates siiski selge, kas ja milline nimetatud planeeringuga lahendatavatest ülesannetest võiks anda aluse planeeringuga maa reserveerimiseks.

Arvestades, et pole välistatud võimalus, et maade reserveerimise võimalust võidakse kasutada ka muude planeeringute raames (nt maakonnaplaneeringute raames; aga ka eelnõu kohaste kohaliku omavalitsuse eriplaneeringute kontekstis transpordivõrgu, jäätmekäitluskohtade vm olulise ruumilise mõjuga objektide planeerimisel), on tõstatatud küsimus minu hinnangul oluline ka muude planeeringuliikide puhul. Viitan veel, et planeerimiseseaduse eelnõu näeb küll erinevate planeeringuliikide puhul selgesõnaliselt ette ajutise ehituskeelu kehtestamise võimaluse, kuid seda üksnes planeeringu koostamise ajaks (vt nt PlanSE § 38, § 75, § 100, § 122), mitte võimalusena maad (juba kehtestatud) planeeringuga pikaajaliselt või lausa tähtajatult reserveerida.

Eelnevast lähtuvalt palun Teil planeerimiseseaduse seletuskirjas viidata, millistele sätetele tuginevalt on võimalik planeeringutega maid reserveerida. Kuna minu hinnangul sellist võimalust kooskõlastamiseks esitatud planeerimiseseaduse eelnõust hetkel selgesõnaliselt ei tulene, leian, et – juhul kui planeeringuga maade reserveerimise võimalust vajalikuks peetakse – tuleks kaaluda planeerimiseseaduse eelnõu täiendamist nii, et selline võimalus seadusest endast selgesõnaliselt nähtuks. Juhul, kui leiate, et maade reserveerimine võiks olla võimalik ainult teatud planeeringuliigi/-liikide puhul (nt riigi eriplaneeringuga) ning teiste puhul mitte, siis tuleks ehk ka see seaduses selgemalt sätestada.

Kuna maade reserveerimisega võib kaasneda üpris intensiivne omandipõhiõiguse riive (eelkõige siis, kui maa reserveerimisega kaasneb ühtlasi ehituskeelu kehtestamine¹⁶), muutuvad minu hinnangul oluliseks ka küsimused maa reserveerimise tähtajast ning sellest, kas ja mis juhtudel tuleks maaomanikele omandikitsenduste eest hüvitist maksta.

Planeeringuga maa reserveerimise tähtajaga seonduvalt võib välja tuua riigi eriplaneeringute kehtivust puudutava PlanSE § 49 lõike 3, mille kohaselt kaotab riigi eriplaneering kehtivuse, kui planeeringut ei ole asutud ellu viima, sealhulgas antud ehitusluba planeeringuga kavandatud ehitise ehitamiseks, viie aasta möödumisel riigi eriplaneeringu kehtestamisest arvates.¹⁷ Seoses sellega kaotaks kehtivuse ka riigi eriplaneeringuga ette nähtud võimalik maa reserveerimine.

Nagu juba eespool viitasin, siis minu hinnangul pole (planeerimiseseaduse eelnõu sätete pinnalt) välistatud, et võimalust maade reserveerimiseks kasutatakse teisteski planeeringutes peale riigi eriplaneeringu. Muude planeeringuliikide puhul ei näe aga planeerimiseseaduse eelnõu ette

¹⁶ Ehituskeeluga kaasnevale intensiivsele omandipõhiõiguse riivele on viidatud ka planeerimiseseaduse eelnõu seletuskirjas. Seejuures on rõhutatud, kuivõrd oluline on ehituskeelu kehtestamise ajaline piiramine. – Vt planeerimiseseaduse eelnõu seletuskiri, lk 74–75.

¹⁷ Eelnõu seletuskirja kohaselt on selle sätte eesmärk vältida kehtiva planeerimiseseaduse alusel maakonnaplaneeringuga joonehitise kavandamisel tekkida võivat olukorda, kus maakonnaplaneering näeb ette konkreetse joonehitise rajamise, kuid praktikas on ebaselge, kas ja millal konkreetset objekti rajama hakatakse. – Vt planeerimiseseaduse eelnõu seletuskiri, lk 82.

planeeringu automaatset kehtivuse kaotamist teatud tähtaja möödumisel. Sellest tulenevalt tekib küsimus, kas seaduses tuleks lisaks maade reserveerimise õigusliku aluse selgemale väljatoomisele sätestada ka tähtajad sellele, kui pikaks ajaks on maade reserveerimine (eelkõige juhul, kui sellega kaasneb intensiivse omandipõhiõiguse riivena ehituskeeld) lubatud. Palun Teil planeerimiseeaduse eelnõus sellist võimalust kaaluda.

Seoses maade reserveerimisega kaasneva võimaliku ehituskeelu vm omandikitsendustega kerkib ühtlasi küsimus võimalikust kohustusest maaomanikele nimetatud kitsendusi hüvitada. Euroopa Inimõiguste Kohus on leidnud, et olukorras, kus planeeringuga seatakse pikaajaline ehituskeeld (nähes samas ette võimaluse kinnisasja tulevaseks sundvõõrandamiseks), võib sellega kaasnev omandiõiguse riive olla õigustatud üksnes siis, kui isikutel on võimalik piirangute eest hüvitist nõuda või taotleda perioodiliselt ehituskeelu tähtaja ülevaatamist ja võimalikku lühendamist.¹⁸ Seepärast palun Teil planeerimiseeaduse eelnõus maade reserveerimise ja sellele ajaliste piirangute seadmisega seoses ühtlasi kaaluda vajadust näha maaomanikele teatud juhtudel ette võimalus maa reserveerimisega kaasnevate omandikitsenduste eest hüvitise taotlemiseks. Juhul, kui Teie hinnangul on selline võimalus tagatud juba muude õigusaktidega, siis palun Teil neid võimalusi ka eelnõu seletuskirjas kajastada.¹⁹

1.7. Leping huvitatud isikuga ja planeeringu koostamise korraldaja poolne kompensatsioon

PlanSE § 120 näeb ette võimaluse sõlmida detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga haldusleping planeeringu koostamiseks või planeeringu koostamise tellimise üleandmiseks.

Õiguskantsleri praktikas on olnud juhtumeid, kus detailplaneeringu koostamine on halduslepinguga üle antud ka siis, kui planeeringualasse on hõlmatud mitu kinnistut. Sellisel juhul on planeeringu koostamine ja rahastamine antud tihti üle vaid ühele huvitatud kinnisasja omanikule. Kui planeeringu koostamisel ilmneb erimeelsusi, siis jääb väga tihti menetlus aastateks seisma ning kohalikud omavalitsused ei ole aktiivsed planeeringu koostamise endale tagasivõtmisel ega ka muul viisil menetluse kiirendamise tagamisel.

PlanSE § 120 lg 3 näeb ette, et kui planeeringu koostamise korraldaja muudab taotluse eset planeeringu algatamisel, sealhulgas laiendab esialgselt taotletud planeeringuala, siis on huvitatud isikul õigus nõuda planeeringu koostamise korraldaja poolset kompensatsiooni muudatuste osas.

Eelduslikult võiks PlanSE § 120 lg 3 olla kohaldatav ülalkirjeldatud, õiguskantsleri praktikast tuttavas olukorras, s.t planeeringust huvitatud maaomanikul võiks olla selle sätte alusel võimalik kohalikult omavalitsuselt kompensatsiooni nõuda, juhul kui ühe kinnisasja detailplaneeringust huvitatud omanik peab ühtäkki hea seisma juba laienuvad planeeringualale planeeringu koostamise või selle tellimise eest.

Kahjuks ei tulene aga ei planeerimiseeaduse eelnõust ega seletuskirjast, mille eest ja millises ulatuses võiks huvitatud isik (eelduslikult on selleks detailplaneeringu kehtestamisest huvitatud isik) kompensatsiooni nõuda, millised on kompensatsiooni arvestamise lähtealused ning millise võiks olla kompensatsiooni nõudmise menetlus. Palun sellest lähtuvalt eelnõu ennast ja/või selle seletuskirja vastavalt täiendada. Praeguses napis sõnastuses võib see säte jääda pigem paberil eksisteerivaks võimaluseks ega taga detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikutele tegelikku kaitset kohaliku omavalitsuse poolt neile pandavate lisaülesannete täielikult enda kanda võtmise

¹⁸ Vt Euroopa Inimõiguste Kohtu 23.09.1982 otsus asjas nr 7151/75 Sporrong ja Lönnroth v Rootsi, p 73.

¹⁹ Vt ka minu kommentaarid ehitusseadustiku eelnõu § 71 kohta.

sundolukorra eest (nt võib kohalik omavalitsus otsustada kompensatsiooni nõudmise korral detailplaneeringut mitte algatada või selle koostamise lõpetada).

1.8. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ja kompensatsioon planeeringu kehtetuks tunnistamisel

Eelnõu § 130 lg 1 p 1 võimaldab tunnistada detailplaneeringu kehtetuks, kui planeeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja planeeringut ei ole asunud ellu viima. Sama paragrahvi lõike 5 järgi ei ole detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine aluseks isiku poolt saamata jäänud tulu hüvitamise nõude esitamiseks. Viidatud normiga seoses tahaksin tähelepanu juhtida kolmele küsimusele.

Esiteks palun seletuskirjas põhjalikult selgitada, millised võiksid olla need erandlikud juhtumid, mil kohaliku omavalitsuse üksus võiks detailplaneeringu osalist või täielikku kehtetuks tunnistamist viie aasta möödumisel kaaluda. Ühtlasi palun selgitada, mida tuleb mõista „planeeringu elluviimisele asumisena”, millele PlanSE § 130 lg 1 p 1 viite teeb. Milliste toimingute tegemine kujutab endast planeeringu elluviimist või sellele asumist? Sisulised selgitused on vajalikud, et kehtetuks tunnistamise vajadus ei tõusetuks pelgalt normis viidatud tähtaja möödumise tõttu.

Teiseks jääb eelnõu ja selle seletuskirja pinnalt lahtiseks, milline menetlus tuleb detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks läbida. Eelnõu seletuskirjas märgitakse, et valdavalt on praktikas detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistamiseks algatatud uus detailplaneering, mille menetlemisel lähtutakse detailplaneeringu koostamise menetlemisele ettenähtud nõuetest.²⁰ Sellegipoolest võib PlanSE §-i 130 sõnastusest järeldada, et detailplaneering võidakse tunnistada kehtetuks ka iseseisvalt, st ilma et oleks algatatud uus detailplaneering (nt kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja seda pole asunud ellu viima või kui kohalik omavalitsus või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda). Sellisel juhul kerkib küsimus, milline peaks olema detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise menetlus ning mil määral tuleb seejuures lähtuda – osas, milles planeerimisseaduse eelnõu ise täpsemaid sätteid ette ei näe – haldusmenetluse seaduse sätetest (eelkõige haldusmenetluse seaduse 4 ptk, aga ka § 46 lg 2) Palun eelnõu seletuskirjas detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise menetlust ning selle seoseid haldusmenetluse seaduses sätestatud haldusakti kehtetuks tunnistamise menetlusega põhjalikumalt selgitada.

Kolmandaks palun selgitada, millises ulatuses on isikul siiski võimalik muud kompensatsiooni peale saamata jäänud tulu nõuda – näiteks, kas planeeringu koostamisega seotud kulud ja ehitusloa taotluse esitamist ettevalmistavad kulud on kohaliku omavalitsuse üksuselt sissenõutavad.²¹ Seejuures palun seletuskirjas viidata, kuidas seondub võimalik kahju hüvitamine riigivastutuse seaduse asjakohaste sätetega.²²

Üldise tähelepanekuna viitan veel, et PlanSE § 130 lg 6 sätestab, et detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes planeerimisseaduses detailplaneeringu koostamisele ette nähtud nõuetest. Sama paragrahvi lõige

²⁰ Vt planeerimisseaduse eelnõu seletuskiri, lk 157.

²¹ Eelnõu seletuskiri viitab seoses detailplaneeringu kehtetukstunnistamise võimalusega, et kui detailplaneeringu rakendamiseks on juba kulutusi tehtud, siis võib kehtetuks tunnistamisega kaasneda ka nende kulutuste kompenseerimine. – Vt planeerimisseaduse eelnõu seletuskiri, lk 156.

²² Eelkõige riigivastutuse seaduse §-ga 16, mis näeb ette õiguspärase haldusakti või toiminguga tekitatud kahju hüvitamise, kuid seab sellele üpris ranged piirid.

7 näeb aga ette, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub kehtetuks sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering. Viimatimainitud sättest võib teha järelduse, et kui uus sama planeeringuala kohta kehtestatud detailplaneering tunnistab sama ala kohta varem kehtestatud planeeringu kehtetuks, siis ei kehti edaspidi mitte muudetud vana planeering (millele teeb vihje PlanSE § 130 lg 6), vaid uus detailplaneering. Sellest tekib küsimus, kas viide detailplaneeringu muutmisele on PlanSE § 130 lõikes 6 taotluslik (vrld ka PlanSE § 89 üldplaneeringu kehtetuks tunnistamise kohta).

1.9. Üldplaneeringut muudev detailplaneering

PlanSE § 132 näeb ette võimaluse muuta detailplaneeringuga üldplaneeringu põhilahendusi. Samas ei sisalda eelnõu sarnaselt kehtivale planeerimisseadusele kohustust vastavate muudatuste üldplaneeringusse sisse kandmiseks (vrld kehtiv PlanS § 24 lg 5). Eelnõu seletuskiri sellise kohustuse väljajätmist ei põhjenda. Pean oluliseks, et planeeringusse tehtavad muudatused nähtuksid ka muudetud planeeringust endast. Seepärast palun kaaluda vastava sissekandmiskohustuse sätestamist ka uue planeerimisseaduse eelnõus või selle kohustuse väljajätmise põhjendamist eelnõu seletuskirjas.

1.10. Planeeringute infosüsteem

Leian, et planeeringute infosüsteem kui ühtne planeeringute menetlemise ja kehtestatud planeeringutega tutvumise keskkond on oodatud ja vajalik lahendus.

Kuigi eelnõu seletuskirjast ei ilmne, kuidas täpselt peaksid kehtestatud planeeringud kavandatud planeeringute infosüsteemis kajastuma, siis tuleks minu hinnangul parema ülevaatlikkuse huvides eelistada lahendust, kus infosüsteemis kajastuksid ühel kaardil (näiteks planeeringuliikide kaupa erinevate kaardikihtidena) kõik sama maa-ala kohta käivad planeeringud. Samuti tuleks kaaluda EhSE §-s 26 sätestatud detailplaneeringut muutvate ja täiendavate projekteerimistingimuste ning PlanSE §-s 132 sätestatud detailplaneeringuga ette nähtud üldplaneeringu põhilahenduste muudatuste kajastamist planeeringute infosüsteemis vastavate detailplaneeringute ja üldplaneeringute juures.

1.11. Muud märkused

- PlanSE § 129 lg 1 viitab, et seaduse §-s 120 lõikes 2 nimetatud detailplaneeringu kehtestab kohaliku omavalitsuse volikogu. PlanSE § 120 lg 2 ei käsitle aga mitte mõnd konkreetset detailplaneeringut, vaid seda, millal ei ole detailplaneeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise üleandmine huvitatud isikule lubatud.

2. **Märkused ehitusseadustiku eelnõu kohta**

2.1. Projekteerimistingimuste andmine detailplaneeringu olemasolul

Kui üldiselt on projekteerimistingimused vajalikud ehitusprojekti koostamiseks detailplaneeringu kohustuseta aladel (ehitusseadustiku eelnõu § 25), siis ehitusseadustiku eelnõu (edaspidi *EhSE*) § 26 järgi võib teatud tingimustel taotleda ehitusloakohustusliku või avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi ka detailplaneeringu olemasolul.

Leian, et iseenesest võib võimalus detailplaneeringut teatud tingimustel projekteerimistingimustega täpsustada või täiendada olla sobiv lahendus, tagamaks paindlikkust olukorras, kus piiratud muudatuste siseseviimiseks ei pruugi terve detailplaneeringu menetluse

otsast alustamine olla põhjendatud. Samas on mul tekkinud mõned küsimused EhSE §-s 26 sätestatud regulatsiooni kohta.

Märgin, et mulle jääb esmalt mõnevõrra arusaamatuks, kas ja millistes olukordades (milliste plaanitavate muudatuste korral) on detailplaneeringu olemasolul projekteerimistingimuste taotlemine vabatahtlik ning millal kohustuslik. Eelkõige seondub mu teemapüstitus EhSE § 26 lõigete 1, 2 ja 5 koostoimega. Näiteks võib tekkida küsimus, kas olukorras, kus detailplaneeringu koostamisest on möödas üle viie aasta ning seda ei ole asunud ellu viima, kuid samas ei ole detailplaneeringut ka kehtetuks tunnistatud, peab omanik viimaks ehitama hakates (hoonet püstitades või üle 33% laiendades) alati taotlema täiendavaid projekteerimistingimusi ka siis, kui ta kavatab tegelikult ehitada algse detailplaneeringu kohaselt.²³ Või on sellises olukorras täiendavate projekteerimistingimuste taotlemine vajalik üksnes siis, kui ka sisuliselt kehtivat detailplaneeringut EhSE § 25 lõikes 5 toodud moel muudetakse või täiendatakse. Kui paika peab viimane tõlgendus, siis võiks minu hinnangul täiendada ehitusseadustiku eelnõu seletuskirja § 26 lg 2 kohta käivat selgitust vastava täpsustusega, et oleks üheselt arusaadav, millal on olemasoleva detailplaneeringu alusel hoone püstitamisel või laiendamisel siiski ka projekteerimistingimuste taotlemine nõutav.

Samuti tekib küsimus EhSE § 26 lõigete 2 ja 5 koostoimest. Ühest küljest sätestab EhSE § 26 lg 2, et olemasoleva detailplaneeringu korral – nt juhul kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta või on planeeringuala oluliselt muutunud – on projekteerimistingimused nõutavad näiteks hoone laiendamiseks üle 33% selle **esialgselt kavandatud** mõõtmetest. Teisalt näeb EhSE § 26 lg 5 ette, et olemasoleva detailplaneeringu muutmiseks või täiendamiseks on projekteerimistingimuste andmine lubatud üksnes piiratud juhtudel, mille puhul ei ole eelduslikult tegu detailplaneeringuga kehtestatud lahenduste olulise muutmisega (nt muudetakse hoonestusala tingimusi või hoone sügavust või kõrgust, kuid mitte rohkem kui 10% ulatuses esialgselt lahendusest – vt EhSE § 26 lg 5 punktid 1–2). EhSE § 26 lg 5 piiranguid silmas pidades tekib küsimus, kas hoone üle 33%-liseks laiendamiseks piisaks tõepoolest üksnes detailplaneeringut muutvatest projekteerimistingimustest, nii nagu see EhSE § 26 lõike 2 sõnastusest hetkel tuletatav on.²⁴

Eeltoodu valguses tundub mulle, et EhSE § 26, eelkõige selle lõige 2 vajaks täpsustamist või tuleks vähemalt eelnõu seletuskirjas rohkem lahti kirjutada, kuidas oleks õige EhSE §-i 26 erinevaid lõike nende omavahelises koostoimes mõista.

Eeltoodud märkustele lisaks tekkis mul küsimus selle kohta, millised on asjast huvitatud isikute võimalused saada selget ja ülevaatlikku teavet selle kohta, kas ja milliste projekteerimistingimustega üht või teist detailplaneeringut muudetud või täiendatud on. Seepärast tunnen huvi, kas nimetatud muudatused kantakse ka detailplaneeringusse (eelnõu hetkel sellist kohustust selgesõnaliselt ette ei näe) või on neid võimalik mõnel muul moel hõlpsasti seoses huvipakkuva detailplaneeringuga leida (nt kavandatavast planeeringute infosüsteemist). Kuna EhSE §-s 26 nimetatud juhtudel muudetakse või täiendatakse sisuliselt olemasolevat detailplaneeringut (kuigi eelduslikult piiratud ulatuses), siis pean oluliseks, et huvitatud isikutele (nt kinnisasja ostu plaanivatel isikutel) oleks võimalikult lihtsalt kättesaadav teave selle kohta, kas ja milliste planeeringust või seda muutvatest projekteerimistingimustest tulenevate nõudmiste ja piirangutega ta kinnisasja ostes arvestama peaks.

²³ EhSE § 26 lg 2 sätestab: “Käesoleva paragrahvi lõikes 1 [s.t § 26 lõikes 1] toodud juhul on projekteerimistingimused nõutavad [---]” (*minu rõhutuses*).

²⁴ Samas sätestab planeerimisseaduse eelnõu § 115 lg 1 p 2, et detailplaneering on nõutav linnades, alevites ja alevikes ehitusloakohustusliku olemasoleva hoone laiendamisest kuni 33% esialgselt ruumalast.

2.2. Tee kaitsevööndist tulenevate piirangute tõttu tekkinud kahju hüvitamine

EhSE § 71 lg 1 sätestab, et tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanikul, samuti planeeringutega kaasnevate piirangute maa omanikul on õigus saada tee omanikult piirangute tõttu tekkinud kahju hüvitamist.

Ehitusseadustiku eelnõu seletuskiri ei ava, millisel eesmärgil kõnealune säte ehitusseadustiku eelnõusse lisatud on, eelkõige milliseid piiranguid ülaltoodud sättes silmas peetakse ning millise kahju hüvitamist võiks kinnisasja omanikul olla võimalik nõuda. Seepärast on mul selle sättega seoses kerkinud mitmed küsimused.

Ilmselt on selle sätte näol tegemist hetkel kehtiva teeseaduse § 38 lõike 1 ületoomisega uude ehitusseadustikku. Sellegipoolest vajaksid nii mõnedki kõnealuse sättega seotud küsimused ka uue ehitusseadustiku seletuskirjas täpsustamist.

Esiteks võib küsida, miks on peetud vajalikuks seaduses eraldi välja tuua just **tee kaitsevööndiga** kaasnevate piirangute tõttu tekkinud kahju hüvitamise võimalus, samas kui muude ehitiste (nt raudtee) kaitsevöönditest lähtuvate piirangutega kaasneva kahju hüvitamist seadus otsesõnu ei käsitle.²⁵ Juhul, kui muude ehitiste kaitsevöönditest tingitud piirangute tõttu tekkinud kahju hüvitamise võimaluse sätestamist ehitusseadustikus²⁶ ei peeta vajalikuks, siis võiks seda eelnõu seletuskirjas märkida ja põhjendada.

Minu teine tähelepanek puudutab **planeeringutega kaasnevate piirangute** tõttu tekkinud kahju hüvitamist planeeringuala kinnisasjade omanikele, millele EhSE § 71 lg 1 samuti viitab. Nagu juba eespool seoses planeerimisseaduse eelnõuga mainisin, on viimasel ajal – eelkõige seoses suuremahuliste joonehitiste (nt teede) planeeringutega – pälvunud minu tähelepanu praktika taoliste planeeringutega maid n-õ reserveerida.²⁷ Märkisin eespool, et maa-alade reserveerimisega võivad planeeringualale jäävate kinnisasjade omanikele kaasned olulised kinnisasja kasutamise piirangud (nt kehtestatakse planeeringuga reserveeritud maale

²⁵ Märgin, et kuivõrd osad ehitusseadustiku eelnõus viidatud kaitsevööndiga ehitised on käsitletavad avalikes huvides vajalike tehnovõrkude või -rajatistena, siis on maaomanikel võimalik taotleda nende talumise (ja eelduslikult ka nende kaitsevööndite talumise, kuigi asjaõigusseadus seda otsesõnu ei maini) eest nn talumistasu asjaõigusseaduse §-s 158² ning asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §-s 15⁴ sätestatud alusel. Samas ei ole tehnovõrkude ja -rajatiste talumise eest nõutav tasu seotud piirangute tõttu tekkinud kahjuga, s.t tehnovõrgu või -rajatise aluse kinnisasja omanik ei pea tehnovõrgu või -rajatise omanikult nn talumistasu nõudes näitama, et tehnovõrgu või -rajatise talumisega kaasneb talle kahju. Märgin siiski, et mitte kõigi ehitusseadustikus sätestatud kaitsevööndite (nt raudtee kaitsevöönd) talumisega kaasnevate piirangute eest ei ole isikutel võimalik asjaõigusseaduses ja asjaõigusseaduse rakendamise seaduses nimetatud alustel hüvitist nõuda. Kuna pikemas perspektiivis on tehnovõrkude ja -rajatiste ning teede talumise regulatsioon plaanis koondada ühise ühendusvahendite kontseptsiooni alla, siis tuleks minu hinnangul kaaluda võimalusi ka ühendusvahendite talumise eest makstava hüvitise osas ühetaolise lähenemise juurutamiseks.

²⁶ Ka riigivastutuse seaduse §-st 16 tuleneb iseenesest õigus nõuda õiguspärase, kuid isiku põhiõigusi või -vabadusi erakordselt piirava haldusakti või halduse toiminguga tekitatud varalise kahju hüvitamist õiglates ulatuses.

²⁷ Taolisele maade reserveerimise võimalusele viitab näiteks Pärnu maavanema 01.10.2012 korraldus nr 529, mis kehtestab Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneeringu „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0-170,0” ning korralduse seletuskiri (edaspidi: Via Baltica Pärnu maakonna teemaplaneering ja selle seletuskiri). – Vt Pärnu maavanema 01.10.2012 korraldus nr 529 „Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneeringu “Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0-170,0” kehtestamine”, mis sätestab: „Teemaplaneeringu konkreetne eesmärk on riigi olulisima rahvusvahelise maantee Via Baltica maanteeklassi ja trassikoridori (sh ümbersõitude) asukohta määramine ning selleks vajaliku maa reserveerimine.” Vt samuti Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneeringu „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0-170,0” seletuskiri, mh lk 5–6, 28, 55–56. Korraldus ja seletuskiri on kättesaadavad aadressil: <http://parnu.maavalitsus.ee/et/pohimaantee-nr-4-e67-tallinn-parnu-ikla-via-baltica-trassi-asukoha-tapsustamine-km-92-0-170-0>.

ehituskeeld).²⁸ Sellega seoses tekib küsimus, kas ja mis tingimustel tuleks nii maade reserveerimisega kaasnevaid piiranguid, aga ka muid planeeringuga kaasnevaid kitsendusi planeeringuala kinnisasjade omanikele hüvitada.

EhSE § 71 lg 1 sõnastus ei näe ette mitte lihtsalt planeeringuga kaasnevate kitsenduste hüvitamist, vaid planeeringuga kaasnevate piirangute tõttu tekkinud **kahju** hüvitamise. Kuna mulle esitatud ehitusseadustiku eelnõu seletuskiri ei ava kõnealuse sätte kehtestamise põhjendusi, siis palun Teil edaspidi eelnõu seletuskirjas selgitada, mis on nimetatud sätte kehtestamise eesmärk, milline on eelkõige selle sätte rakendusala, millise planeeringutest tingitud kahju hüvitamist esmajoonel silmas on peetud, kuidas suhestub see sätte riigivastutuse seaduse §-ga 16, mis näeb ette õiguspärase haldusakti või toiminguga tekitatud kahju hüvitamise jms (nt kas see sätte võiks olla kohaldatav ka maade reserveerimisega kaasnevate kitsenduste puhul).

Lisaks eeltoodule osutan, et planeeringutega kaasnevate piirangute ja/või piirangute tõttu tekkinud kahju hüvitamise küsimus ei ole aktuaalne mitte üksnes teede, vaid ka muude taristuprojektide (nt raudtee) puhul. Seepärast tuleks – juhul kui planeeringutest tingitud kahju hüvitamise võimaluse sätestamist peetakse teede planeeringute puhul vajalikuks – kaaluda sarnaste sätete lisamist ka muude ehitiste planeeringuid reguleerivate normide juurde või sätestada ülevaatlikkuse huvides üldine võimalus planeeringutest lähtuvate piirangute ja/või sellest lähtuva kahju hüvitamiseks.

2.3. Avalikkusele suunatud funktsiooniga tee

EhSE § 117 järgi kohaldatakse ehitusseadusseadustiku 14. peatükis sätestatud nõudeid (teede ehitamisele esitatavad (kvaliteedi)nõuded, tee korrashoiu nõuded, tee ehitusprojekt ja projekteerimistingimused²⁹, liikluskorralduse tingimuste andmine kohaliku omavalitsuse poolt, tee ehitusloa nõue³⁰ jms) avalikult kasutatavatele teedele ning avalikkusele suunatud funktsioonidega erateedele. Nimetatud sätte sõnastusest võib järeldada, et erateedele, mis pole avalikkusele suunatud funktsiooniga erateed ega avalikuks kasutamiseks määratud erateed, EhSE 14. peatüki nõudeid ei kohaldata.

Eeltoodud eristust silmas pidades muutub oluliseks vahetegu ühest küljest n-õ tavaliste erateede ning teisalt kas avalikuks kasutamiseks määratud või avalikkusele suunatud funktsiooniga erateede vahel. Kui EhSE §-i 119 järgi eeldab eratee avalikuks kasutamiseks *määramine* haldusakti andmist, siis avalikkusele suunatud funktsiooniga erateede puhul võib tekkida küsimus, kuidas peaks eratee omanik teadma, kas tema tee puhul on tegemist avalikkusele suunatud funktsiooniga teega, millele kohalduvad ehitusseadustiku 14. peatüki sätted, või mitte. EhSE § 118 lg 7 sätestab vaid, et avalikkusele suunatud funktsiooniga eratee on tee, mis paikneb eraõigusliku isiku kinnisasjal ning mille kasutamise tingimused määrab omanik. Avalikkusele suunatud funktsiooniga eratee mõiste sellise sisustamise pinnalt võib tekkida küsimus, mis eristab nimetatud teed n-õ tavalisest erateest, mis asub eelduslikult samuti eraõigusliku isiku kinnisasjal ning mille omanik saab tee kasutamiseks tingimusi seada.

²⁸ Vt samas, lk 55–56.

²⁹ Nt sätestab EhSE § 123 lg 2, et avalikkusele suunatud funktsiooniga eratee projekteerimistingimused annab kohalik omavalitsus, määrates muu hulgas liikluskorralduse tingimused.

³⁰ Ka ehitusseadustiku eelnõu Lisas 1 „Tabel ehitamise teatise, ehitusprojekti ja ehitusloa kohustuslikkuse kohta” esitatud tabelist tulenevalt on ehitusloa nõutav üksnes avalikult kasutatavate ja avalikkusele suunatud funktsiooniga teede puhul.

Ilmselt tuleb avalikkusele suunatud funktsiooniga eratee mõiste sisustamiseks abi otsida EhSE § 3 lõikest 4, mis sätestab avalikkusele suunatud funktsiooniga ehitise mõiste. Selle sätte järgi on avalikkusele suunatud funktsiooniga ehitis selline ehitis, mille funktsioon seisneb selle ligipääsetavuses määratlemata isikute ringile ehk avalikkusele.

Olgugi, et EhSE §-st 118 on koostoimes eelnõu § 3 lõikega 4 võimalik saada aimu, millistel puhkudel on pigem tegemist avalikkusele suunatud funktsiooniga teedega (nt avalikud parklad), siis palun Teil siiski kaaluda avalikkusele suunatud funktsiooniga eratee legaaldefiniitsiooni täiendamist või täpsustamist selliselt, et selle eristamine n-ö tavalisest erateest oleks selgemini mõistetav. Selge eristamine on vajalik, et isikutel oleks juba tee kavandamisele asudes võimalik hõlpsasti aru saada, kas ja milliseid samme ta tee rajamiseks astuma peab (nt liikluskorralduse tingimuste taotlemine kohalikust omavalitsusest, ehitusloa taotlemine jms).

Märgin seoses avalikkusele suunatud funktsiooniga erateede regulatsiooniga seoses veel, et kuigi EhSE §-i 126 järgi tuleb taolise tee kasutusloa taotlus või kasutamise teatis esitada kohalikule omavalitsusele, siis eelnõu Lisa 2 „Tabel kasutamise teatise, ehitusprojekti ja kasutusloa kohta” kohaselt puudub nii avalikult kasutatavate teede kui avalikkusele suunatud funktsiooniga erateede puhul kasutamise teatise või kasutusloa taotlemise kohustus.

2.4. Energiatõhususe miinimumnõuetele vastavuse andmed või energiamärgis

EhSE § 35 lg 3 p 5, § 39 lg 2 p 7, § 46 lg 3 p 5 ning § 50 lg 2 p 8 sätestavad vastavalt, et ehitamise teatises, ehitusloa taotluses, ehitise kasutamise teatises või kasutusloa taotluses tuleb muude andmete kõrval esitada ka energiatõhususe miinimumnõuetele vastavuse andmed või energiamärgis.

Märgin, et EhSE § 60 lg 1 järgi kohaldatakse hoone energiatõhususe miinimumnõudeid ning energiamärgise olemasolu tagamise nõuet mitte sugugi kõigile ehitistele, vaid üksnes sisekliima tagamisega hoonetele. Lisaks esitab EhSE § 60 lg 2 loetelu neist hoonetest, mille puhul energiatõhususe miinimumnõudeid ning energiamärgise olemasolu tagamise nõuet ei kohaldata.

Selle valguses tuleks minu hinnangul täpsustada EhSE § 35 lg 3 punkti 5, § 39 lg 2 punkti 7, § 46 lg 3 punkti 5 ning § 50 lg 2 punkti 8 sõnastust, märkides, et energiatõhususe miinimumnõuetele vastavuse andmed või energiamärgis tuleb esitada üksnes siis ja nende hoonete osas, mille puhul nende nõuete järgimise konkreetsel juhul seadusest tulenevalt nõutav on. Lisaks on minu hinnangul kaheldav, kas näiteks hoone lammutamise jaoks ehitusloa taotlemisel on nimetatud energiatõhususe miinimumnõuetele vastavuse andmete või energiamärgise nõudmine põhjendatud.

2.5. Energiaaudit

Kehtivas ehituseaduses on sätestatud energiaauditi regulatsioon. Ehitusseaduse § 38¹ lõike 1 järgi on energiaaudit mõõtmistele ja kogutud andmetele tuginev analüüs, mis selgitab välja energiakasutuse sisekliima tagamisega hoones või selle eraldi kasutatavas osas, annab ülevaate hoone tehnilisest seisukorrast, energiakadudest ning võimalikest meetmetest energia kokkuhoiuks ja sisekliima parandamiseks hoones. Energiaauditi aruanne kajastab eelkõige hoone seisukorra kirjeldust, tarbitavate ressursside hinda ja kogust iseloomustavaid andmeid, nende analüüsi ja selle põhjal tehtud järeldusi.

Märgin, et lisaks hoone omanikele hoone energiatarbimise kohta info andmisele³¹ on energიაaudititel ka muu praktiline väljund. Nimelt peaks energიაaudit andma ülevaate võimalikest meetmetest, mida hoonetes energia kokkuhoiduks rakendada saaks, olles seega võimalike kavandatavate hoone renoveerimistöde lähtekohaks. Märgin ka, et näiteks korterelamute renoveerimiseks on võimalik taotleda toetust SA-lt Kredex ning just läbiviidud energიაaudit on SA-lt Kredex hoonete rekonstrueerimise toetuse taotlemise eelduseks.³² Energიაaudititega seonduvat käsitleb ka Euroopa Liidu direktiiv 2012/27/EL, mis tuleb Eesti õigusesse üle võtta 5. juuniks 2014.³³

Ehitusseadustiku eelnõus energიაauditite regulatsioon puudub. Samuti ei nähtu ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadusest, kas energიაauditite regulatsioon kavatakse kehtestada mõne muu seaduse raames.

Eeltoodud arvesse võttes palun Teil kaaluda energიაauditite regulatsiooni kehtestamise vajadust ka uue ehitusseadustiku raames või põhjendada ehitusseadustiku eelnõu seletuskirjas selle regulatsiooni seadusest väljajätmist.

2.6. Kaevetööde eeskirjad

Märgin, et minu menetluses on olnud küsimus kohalike omavalitsuste kehtestatud kaevetööde eeskirjadest. Nimelt näeb kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi KOKS) § 22 lg 1 p 36¹ ette kohaliku omavalitsuse volikogu ainupädevuse kaevetööde eeskirjade kehtestamisel. Samas on viidatud sätte näol pigem tegemist pädevus- kui volitusnormiga. Seda põhjusel, et nimetatud sätte ei vasta PS § 3 lõikest 1 tulenevatele volitusnormi nõuetele ega täpsusta piisaval määral kohaliku omavalitsuse volikogule antud määrusandliku volituse sisu, ulatus ja eesmärki.³⁴

Samas on KOKS § 22 lg 1 punktile 36¹ viidates kaevetööde eeskirjad kehtestanud pea kõik kohaliku omavalitsuse volikogud.³⁵ Nendes eeskirjades on kohaliku omavalitsuse volikogud

³¹ Seda funktsiooni täidab ka energiamärkis.

³² Vt majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.08.2010 määrus nr 52 „Rohelise investeerimisskeemi „Korterelamute rekonstrueerimise toetus“ kasutamise tingimused ja kord“. Samuti SA Kredex koduleht: <http://www.kredex.ee/korteriuhistu/korteriuhistu-toetused/rekonstrueerimise-toetus/>.

Lisaks reguleerib energიაauditite tegemise toetamise tingimusi ja korda majandus- ja kommunikatsiooniministri 12.06.2008 määrus nr 48 „Energίαauditite ja ehitise ekspertiisi tegemise ning ehitusprojekti koostamise toetamise tingimused ja kord.“ Selle määruse § 11 lg 4 teeb ka viite ehitusseadusele, sätestades, et toetuse taotlemise aluseks olevat energίαauditit koostavad ettevõtjad peavad alates 01.01.2008. a vastama ehitusseaduses sätestatud nõuetele ja omama sealhulgas majandustegevuse registri registreeringut.

³³ Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2012/27/EL, 25. oktoober 2012, milles käsitletakse energiatõhusust, muudetakse direktiive 2009/125/EÜ ja 2010/30/EL ning tunnistatakse kehtetuks direktiivid 2004/8/EÜ ja 2006/32/EÜ

³⁴ Minu põhjalikuma seisukohaga KOKS § 22 lg 1 punkti 36¹ kohta on Teil võimalik tutvuda majandus- ja kommunikatsiooniministrile saadetud märgukirjas, mis on internetis kättesaadaval aadressil <http://oiguskantsler.ee/et/seisukohad/seisukoht/margukiri-kaevetoode-reguleerimine-kohalikes-omavalitsustes>.

³⁵ Nt Haapsalu Linnavolikogu 26. veebruari 2010. a määrus nr 5 „Haapsalu linna kaevetööde eeskiri“ viitab KOKS § 6 lg 3 p-le 1, § 22 lg 1 p-le 36¹, §-le 66², §-le 66⁴ ja Haapsalu põhimääruse § 12 lg 1 p-le 43, Ridala Vallavolikogu 10. juuni 2010. a määrus nr 28 „Ridala valla kaevetööde eeskiri“ viitab KOKS § 22 lg 1 p-le 36¹, §-le 66² ja haldusmenetluse seaduse § 92 lg-le 4, § 93 lg-le 1, lg-le 2, Tamsalu Vallavolikogu 16. detsembri 2009. a määrus nr 5 „Tamsalu valla kaevetööde eeskiri“ viitab KOKS § 22 lg 1 p-le 36¹, Jõgeva Linnavolikogu 30. aprilli 2009. a määrus nr 3 „Jõgeva linna kaevetööde eeskirja kehtestamine“ viitab KOKS § 22 lg 1 p-le 36¹ ja Jõgeva Linnavolikogu 20. mai 2004. a määrusele nr 4 „Jõgeva linna ehitusmääruse“, Rakvere Linnavolikogu 18. märtsi 2009. a määrus nr 6 „Kaevetööde eeskiri“ viitab KOKS § 22 lg 1 p-le 36¹, Pärnu Linnavolikogu 19. veebruari 2009. a määrus nr 3 „Pärnu linna kaevetööde eeskiri“ viitab KOKS § 22 lõike 1 p-le 36¹, Narva Linnavolikogu 6. märtsi 2008. a määrus nr 17 „Narva linna kaevetööde eeskiri“ viitab KOKS § 22 lg 1 p-le 36¹, Kohtla-Järve Linnavolikogu 29. märtsi 2006. a määruse nr 32 «Kohtla-Järve linna kaevetööde eeskiri» viitab

valdavalt reguleerinud kaevamist avalikus kasutuses oleval maal. Selle tegemisel on nad kehtestanud mitmeid nõudeid üleskaevatud maa-ala korrastamisele. Samas võivad nii mõnedki kaevetööde eeskirjades sätestatud nõuetest riivata omandipõhiõigust ja ettevõtlusvabadust.

Arvestades, et põhiõiguste ja -vabaduste piiranguid võib kohalik omavalitsus kehtestada üksnes seaduses sätestatud selge, täpse ning piirangu intensiivsusega vastavuses volitusnormi alusel³⁶, palun Teil ehitusseadustiku eelnõu raames kaaluda võimalust kaevetööde eeskirjade sätestamist puudutava volitusnormi lisamiseks ehitusseadustikku. Seejuures tuleks minu hinnangul analüüsida ühtlasi seda, kas kaevetööde eeskirjade kehtestamise peaks jääma kohalike omavalitsuste pädevusse või tuleks seda teha ministri määruses, tagamaks kogu riigi territooriumil ühesugustest kriteeriumitest lähtumine.

2.7. Muud märkused

- EhSE § 12 lg 2 teine lause sätestab, et detailplaneeringu **puudumisel** peab ehitamine olema kooskõlas üldplaneeringu või projekteerimistingimustega, planeerimisseaduses sätestatud juhul peab ehitamine olema kooskõlas riigi eriplaneeringuga. Arvestades EhSE §-i 26, mis näeb ette võimaluse anda projekteerimistingimusi ka detailplaneeringu olemasolul, tuleks ehk EhSE § 12 lõiget 2 täpsustada viitega, et asjakohastel juhtudel peab ehitamine olema kooskõlas nii detailplaneeringu kui selle täpsustamiseks antud projekteerimistingimustega.
- EhSE § 19 lg 2 teeb viite eelnõu § 17² lõike 1 punktides 1 ja 2 sätestatud ettevõtja kohustustele. Viidatud sätet ennast eelnõus pole. Ettevõtja kohustused on sätestatud EhSE §-s 21.
- EhSE § 31 sätestab projekteerimistingimuste andmisest keeldumise alused. EhSE § 31 p 8 sõnastus tundub poolik ega ole seetõttu mõistetav. Ilmselt on plaanitud viidata juba EhSE § 24 lõikes 4 sätestatud keelule, mille kohaselt ei ole projekteerimistingimusi lubatud anda riigi eriplaneeringu täiendamiseks.
- EhSE § 70 lg 1 p 1 sätestab üldise teel ja tee kaitsevööndis ehitamise ja taimede istutamise keelu. Samas sätestab EhSE § 70 lg 1 p 1 teine lause, et detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib hooneid ehitada teekaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi eriplaneeringus. Siit võib tekkida küsimus, kas ja mis tingimustel võiks olla lubatud hoonete ehitamine tee kaitsevööndis detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel. Kas ka seal võiks nt riigi eriplaneeringu alusel olla hoonete tee kaitsevööndisse ehitamine lubatud?
- EhSE § 89 pealkiri mainib nii ehitamise teatist kui ehitusluba. Säte ise räägib aga vaid Tehnilise Järelevalve Ameti antavat ehitusloast. Sama märkus kehtib ka EhSE §-i 90 pealkirjas viidatud kasutamise teatise ja kasutusloa kohta.
- EhSE § 138 käsitleb kasutusloa menetlust avalikku veekokku ehitamisel. Samas räägib EhSE § 138 lg 2 hoopis ehitusloa andmisest keeldumisest.

KOKS § 6 lg 3 p-le 2, § 22 lg 1 p-le 36¹, Tartu Linnavolikogu 18.12.2003. a määrus nr 52 „Kaevetööde eeskiri“ viitab KOKS § 22 lg 1 p-le 36¹, Tallinna Linnavolikogu 02.09.2004. a määrus nr 32 „Tallinna linna kaevetööde eeskirja kinnitamine“ viitab KOKS § 22 lg 1 p-le 36¹, Vabariigi Valitsuse seaduse § 106 lg-le 1 ja Tallinna põhimääruse § 26 lg 1 p-le 36¹.

³⁶ RKÜKo 03.12.2007. a, nr 3-3-1-41-06, p 22.

- EhSE § 138 lg 3 sätestab, et pädev asutus võib avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või ühendamata ehitisele kasutusloa andmisest keelduda, kui taotleja ei ole Euroopa Liidu või Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriigi isik. Eelnõu seletuskirjas ei ole vaatamata viitele „Sätte selgitus on kajastatud ehitusloa juures” sätte selgitust ei EhSE § 138 lõike 3 ega ka viidatud ehitusluba käsitlevate sätete juures toodud.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Nele Parrest
õiguskantsleri asetäitja-nõunik
õiguskantsleri volitusel