



Õiguskantsler

Andres Laisk
Saue Vallavalitsus
info@sauevald.ee

Meie 18.06.2020 nr 7-5/201047/2003583

Detailplaneeringu järgimise kohustus

Austatud vallavanem

Õiguskantsleri poole pöördui kaebusega, et Saue vald ei ole järginud Pilliroo tn 26 ja 28 [detailplaneeringut](#). Vallavalitsus on sõlminud arendaja ja maaomanikuga kokkuleppe, mis ei ole avaldaja hinnangul kooskõlas kehtiva detailplaneeringuga. Näiteks on loobutud detailplaneeringus kindlaksmääratud ehitusjärjekorrast, mille kohaselt tulnuks esmalt ehitada 40-kohaline lasteaed, seejärel juurdepääsuteed ning viimaks kortermajad (planeeringu seletuskirja punkt 4.2.1). Valla sõlmitud kokkuleppe kohaselt on lasteaia ehitamise nõue asendatud lasteaia ehitamiseks vajaliku maa vallale tasuta üleandmisega ning muudatusi on tehtud ka muudes aspektides.

Vallal tuleb järgida kehtivaid planeeringuid ([õiguskantsleri seaduse](#) § 35¹). Planeering on haldusakt ning kehtiv haldusakt on siduv. Vald peab kõigis menetlustes (sh nii ehitus- kui ka kasutuslube andes ja planeeringu elluviimiseks lepinguid sõlmides) seisma selle eest, et planeering kui terviklik ruumilahendus viidaks ellu nii, nagu näeb ette kehtestatud planeering.

Mõistagi võivad vajadused aja jooksul muutuda – see, mis võis olla vajalik 10–15 aastat tagasi ja mis detailplaneeringus endiselt kehtib, ei pruugi praegu enam vajalik olla. Võimalik, et vallal on piisavalt lastaiakohti ning uut lasteaeda pole kohe vaja ehitada, ka võivad olemasolevad juurdepääsuteed olla piisavad või on neid tegelikult vaja kunagi hiljem. Sellele vaatamata tuleb arvestada kehtiva detailplaneeringuga: kõiki sellest tulenevaid nõudeid tuleb täita ja vallal ei ole õigust neid moonutada, muuta ega loobuda nende täitmise nõudmisest. Kindlasti ei saa planeeringut muuta arendajaga sõlmitava kokkuleppega. Planeeringut saab muuta üksnes õiguspärase haldusaktiga.

Õiguskindluse põhimõttega tuleb arvestada ka planeeringute puhul. See tähendab, et huvitatud isikud võivad eeldada, et detailplaneeringusse lisatud tingimustega arvestatakse kõigis järgnevates menetlustes ning planeeringus kokkulepitud tingimusi järgitakse. Planeeringust tulenevad õigused ja kohustused tuleb tagada vallal (Eesti Vabariigi põhiseaduse § 14, § 154 lg 1, [planeerimisseaduse](#) (PlanS) § 4 lg 2 p 6).

Planeeringus lahendatakse muu hulgas huvide konflikte, mistõttu võib planeering olla keerukate vaidluste ning kompromisside tulemus. Planeeringu kehtestamine võib osutada võimalikuks üksnes sellesse lisatud tingimuste tõttu. Nii võib ka planeeringusse kirja pandud ehitusjärgude nõue olla oluline tingimus, mis on mõeldud motiveerima arendajat planeeringut ellu viima just kokkulepitud viisil ja järjekorras ning terviklikult (vt ka RKHKo [3-17-1909/65](#), p 20). Kuigi planeeringuga kehtestatud nõue loob iseseisva subjektiivse õiguse, mille riive võib anda isikule

Õiguskantsleri Kantselei

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

õiguse pöörduda kohtusse (RKHKo [3-3-1-69-16](#), p 26), tuleb eelkõige vallal tagada planeeringu järgimine.

Planeeringus (sh selle seletuskirjas) sätestatud tingimused on planeeringu elluviimisel siduvad. Vald peab nii loamenetlustes kui ka sõlmitavate lepingutega tagama, et detailplaneeringuga ettenähtu viiakse ellu nii, nagu planeering kindlaks määras (nt RKHKo [3-13-385/90](#), p-d 11–12). See tähendab ühtlasi seda, et ehitusloa saab anda üksnes kooskõlas detailplaneeringuga või erandjuhul detailplaneeringut muutvate projekteerimistingimustega ([ehitusseadustiku](#) (EhS) § 42 lg 1).

Kui planeering ei ole mõnes aspektis enam aja- või asjakohane, siis tuleb seaduses ettenähtud korras algatada kas planeeringu muutmine, osaline või terviklik kehtetuks tunnistamine või projekteerimistingimuste menetlus ([PlanS](#) § 140 ja [EhS](#) § 27). Need menetlused tuleb korraldada avatud menetluse põhimõttel ja võimaldada kõigil asjast huvitatud isikutel avaldada oma seisukoht ([haldusmenetluse seaduse](#) §-d 46–50). Avatud menetluses saab uuesti välja selgitada kõik asjakohased huvid ja hinnata, kas planeeringu mõni tingimus on endiselt vajalik ja sobiv või tuleb seda muuta. Neid menetlusi ei saa asendada kokkuleppega, mille osaliseks on vaid vald, planeeringust huvitatud arendaja ning maaomanik.

Seejuures tuleb arvestada, et EhS § 27 kohaselt antavad projekteerimistingimused on erandlik võimalus ajakohastada ja täpsustada detailplaneeringut. Kuna tegu on erandliku võimalusega, on selle kasutamine mitmeti piiratud: esiteks tohib projekteerimistingimustes käsitleda vaid seaduses loetletud aspekte (EhS § 27 lg 4) ja teiseks, planeeringut ei või olemuslikult muuta (EhS § 27 lg 3). Planeeringus sätestatud ehitusjärjekorra muutmist ei saaks käsitleda EhS § 27 alusel antavates projekteerimistingimustes. Ehitusjärjekord on oluline tingimus, mis oleks taganud planeeringulahenduse tervikliku, ettenähtud viisil ja järjekorras elluviimise.

Ühtlasi märgin, et kõnealuse detailplaneeringu elluviimiseks sõlmitud kokkuleppes on vald lubanud kehtestada projekteerimistingimused, millega muudetak스 üht teist, 2004. aastal kehtestatud [detailplaneeringut](#), ja mis lubaks lasteaia ehitamiseks ettenähtud maaüksusele anda ehitusõiguse elamu ehitamiseks. Kuigi EhS § 27 lg 4 p 1 kohaselt on võimalik detailplaneeringus ettenähtud tingimust selliselt muuta, on niisuguse lubaduse andmine lepingus sobimatu.

EhS § 27 kohaselt tuleb projekteerimistingimusi menetleda avatud menetlusena (EhS § 31 lg 1) ning vald ei saa lepinguga kindlaks määrata menetluse tulemust. Avatud menetluse tulemus selgub alles menetluse käigus. Võimalik, et vald peab menetluse käigus asuma hoopis teisele seisukohale ja andma teistsugused projekteerimistingimused või nende andmisest keelduma.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise