



Õiguskantsler

Teie 19.09.2018

Meie 24.09.2018 nr 7-5/181207/1804016

## Detailplaneeringu kohustusest erandi lubamine

Austatud avaldaja

Pöördusite õiguskantsleri poole, kuna Viljandi linn ei võimalda Teil ehitada elamut projekteerimistingimuste alusel, vaid nõuab selleks detailplaneeringu koostamist. Küsisite, kas niisugune nõudmine on seaduslik.

Meile edastatud teabe alusel ei saa Viljandi linnale etteheiteid teha. Linn on tõlgendanud [planeerimisseadust](#) (PlanS) õigesti ja esitatud nõudmised on seadusega kooskõlas.

Samuti ei saa ette heita seda, et linn nõustub detailplaneeringut algatama üksnes siis, kui Teie selle koostamise kulu enda kanda võtate. See, et planeeringu koostamise kulu kannab planeeringust huvitatud ja planeeringust kasu saav isik, on levinud praktika ja ka seadusega kooskõlas (PlanS § 128 lg 1 p 6).

Ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks linnas tuleb koostada detailplaneering (PlanS § 125 lg 1 p 1). Kohalik omavalitsus võib üksnes erandjuhul lubada ehitada hoonet detailplaneeringuta. Niisugune erandolukord on see, kui ehitatakse juba väljakujunenud keskkonda (nii mahult, otstarbelt kui ka hoonestuslaadilt) sobituvat hoonet ning järgitakse üldplaneeringus sellele alale kehtestatud üldisi kasutus- ja ehitustingimusi (PlanS § 125 lg 5).

Planeerimisseaduse eelnõu [seletuskirja](#) järgi on selline võimalus ette nähtud eelkõige juhtudeks, mil detailplaneeringu koostamine ei anna mingit lisandväärtust: kui üldplaneeringus on sätestatud piisavalt ammendavad tingimused ja kui soovitakse ehitada olemasoleva hoonestusega sarnast hoonet.

Kohalik omavalitsus võib lubada hoonet püstitada ka projekteerimistingimuste alusel, kuid seda üksnes siis, kui on täidetud kõik seadusega ette nähtud tingimused. See on kohaliku omavalitsuse kaalutusotsus. Omavalitsus ei pea igal juhul ja alati lubama hoonet püstitada projekteerimistingimuste alusel ja detailplaneeringut koostamata (PlanS § 125 lg 5). Sellist kohustust ei ole omavalitsusel isegi siis, kui kõik PlanS § 125 lg 5 p-des 1 ja 2 määratud tingimused on täidetud.

Olles tutvunud kaardimaterjali alusel piirkonna hoonestuslaadiga, tuleb nentida, et selles piirkonnas ühtne hoonestuslaad pigem puudub. Naabruses asuvad hooned on väga erinevad nii

Õiguskantsleri Kantselei

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

mahu, kasutusotstarbe kui ka arhitektuurilise lahenduse poolest. Niisiis on vaieldav seegi, kas PlanS § 125 lg 5 p-s 1 sätestatud tingimus on täidetud.

Täidetud ei ole ka PlanS § 125 lg 5 p-s 2 sätestatud eeltingimus. Selle kohaselt võib lubada püstitada hoone ilma detailplaneeringuta siis, kui üldplaneeringus on sätestatud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused. Ehitise püstitamine või laiendamine ei tohi olla vastuolus ka muude üldplaneeringus määratud tingimustega.

Paraku ei ole Viljandi linna [üldplaneeringus](#) kõnealuse piirkonna kohta esitatud ehitusnõuded projekteerimistingimuste kehtestamiseks piisavad. Üldplaneering näeb ette üksnes hoone soovitusliku ehitusmaterjali. Projekteerimistingimuste kehtestamiseks peaks üldplaneering sisaldama täpsemaid ehitustingimusi, nii nagu näeb ette [ehitusseadustiku](#) § 26 lg 4. Seda, et neid nõudeid üldplaneeringus ei ole, ei saa pidada üldplaneeringu puuduseks, kuna seaduse järgi tuleb hoone püstitamiseks koostada detailplaneering.

Kohalik omavalitsus peab üldplaneeringu üle vaatama vähemalt iga viie aasta tagant ja hindama, kas üldplaneering on asja- ja ajakohane (PlanS § 92). Viljandi linn asus hiljuti [seisukohale](#), et üldplaneeringut tervikuna muuta pole vaja. See ei tähenda, et linna hinnangul on üldplaneeringus kajastatud ehituslikud tingimused niivõrd põhjalikult, et detailplaneeringuid enam vaja ei ole. Vastupidi, linn on leidnud, et üldplaneeringus on vaja täpsustada muu hulgas miljööväertuslike alade ja arhitektuuriliselt väärtuslike ehitiste teemaplaneeringut (otsuse punkt 3).

Kuna Teie kinnisasi asub üldplaneeringu kohaselt miljööväertuslikus piirkonnas, võib Viljandi linnavolikogu otsusele tuginedes eeldada, et edaspidi täpsustatakse ka selle piirkonna maakasutus- ja ehitustingimusi. Paraku on niisuguse teemaplaneeringu algatamine ja sisustamine kohaliku omavalitsuse kaalutusotsus. Ei saa eeldada, et selle menetlus tingimata Teie huve rahuldab. Pealegi võib menetlus kesta kaua ning selle tulemus ei ole ette teada. Samuti ei saa eeldada, et pärast teemaplaneeringu kehtestamist kaob detailplaneeringu koostamise vajadus ja kohustus.

Loodan, et neist selgitustest on Teile abi.

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Ülle Madise