



Õiguskantsler

Romek Kosenkranius  
Pärnu linn  
linnaalitsus@parnu.ee

Teie 02.04.2024

Meie 08.04.2024 nr 7-5/240535/2402047

## Detailplaneeringu muutmiseks õige menetluse valik

Austatud linnapea

OÜ Lubja 60 ja OÜ Lubja 62 esindaja palus õiguskantsleril kontrollida, kas Pärnu Linnavalitsus järgib hea halduse tava, kui plaanib projekteerimistingimustega muuta detailplaneeringut.

Linna ettevalmistatud [projekteerimistingimuste eelnõu](#) järgi soovitakse täpsustada Pärnu Linnavalitsuse 15.01.2018 [korraldusega nr 33](#) kehtestatud Lubja tn 60 ja 62 kinnistute detailplaneeringut. Selle detailplaneeringu kohaselt saab hoonele kasutusloa anda alles siis, kui valmis on ka kõik detailplaneeringus ettenähtud rajatised. Projekteerimistingimustega soovitakse detailplaneeringus sätestada, et hoonete ehitusluba antakse siis, kui detailplaneeringuga ette nähtud rajatised on valmis.

Leian, et kõnealusel juhul on linn detailplaneeringu muutmiseks valinud vale menetluse ja on niiviisi eksinud hea halduse tava vastu. Linn peab valima õige menetluskorra, see on menetluse tulemuse õiguspärasuse üks eeldus.

[Ehitusseadustiku](#) (EhS) § 27 alusel saab anda projekteerimistingimusi detailplaneeringu täpsustamiseks. Projekteerimistingimuste andmisel tuleb järgida seaduses sätestatud kaalutusreegleid ja piirduda vaid seaduses lubatud täpsustustega (vt EhS § 27 lg 2-4). Projekteerimistingimused ei tohi minna planeeringuga vastuollu ega muuta planeeringulahendust olemuslikult.

Praegusel juhul projekteerimistingimuste eelnõu ei täpsusta detailplaneeringut, vaid muudab seda. Planeeringus on öeldud, et hoone kasutusloa andmise eeltingimus on planeeringukohaste rajatiste valmimine. See on selge nõue ega vaja täpsustamist. Kui kirjutada *kasutusloa* asemel *ehitusluba*, ei ole see nõude täpsustamine, vaid muutmine.

Isegi kui kavandatav muudatus ei muuda planeeringulahendust olemuslikult ja sellise otsuse tegemine võiks EhS § 27 lõigetes 2 ja 3 sätestatud kaalutusreeglite alusel võimalik olla, ei mahu see EhS § 27 lõikes 4 ammendavalt loetletud lubatud täpsustuste alla. Projekteerimistingimuste eelnõu järgi käsitatakse kavandatavat muudatust detailplaneeringuga määratud arhitektuurilise, ehitusliku või kujundusliku tingimuse täpsustamisena ehk lähtutakse EhS § 27 lõike 4 punktist 4. Seda see sisuliselt siiski ei ole. Tingimus, mille järgi ei anta hoonele kasutusluba enne, kui detailplaneeringukohased rajatised on olemas, määrab detailplaneeringu elluviimise võimaliku järjekorra, see ei ole arhitektuurne, ehituslik ega kujunduslik tingimus. Arhitektuursete, ehituslike või kujunduslike nõuetena saab käsitleda ehitise välisilmet, konstruktsioone, kasutatavaid materjale jms asjaolusid.

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)

See ei tähenda, et linn ei tohiks kavandatud muudatust teha, kuid seda tuleb teha õiges menetluses. Detailplaneeringu muutmiseks tuleb kasutada detailplaneeringu menetlust ([planeerimisseaduse](#) (PlanS) § 140). Planeeringu muutmisele kohaldatakse samu menetlusnõudeid, mis kohalduvad haldusakti kehtetuks tunnistamisele (vt [haldusmenetluse seaduse](#) § 64 jj). Planeerimisseaduses ei ole ette nähtud õigust muuta detailplaneeringut mõne muu menetluse kaudu.

Võimalik, et linn on teinud vea juba planeeringu menetluses. Varasem eksimus võis seisneda selles, et linn ei näinud ette piisavaid tagatise planeeringulahenduse elluviimiseks ja selleks sõlmitud halduslepingu täitmiseks. Üks võimalik tagatis on ette nähtud PlanS § 131 lõikes 6, mille järgi võib planeeringus sätestada kõrvaltingimuse, mis annaks õiguse detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda ehitusluba andmast, kui planeeringust huvitatud isik ei ole endale halduslepinguga võetud kohustusi täitnud.

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Ülle Madise