



Õiguskantsler

Teie nr

Meie 14.08.2020 nr 6-1/191880/2004504

## Ehituskeeluvööndi vähendamine

Austatud [ ]

Teie avaldus oli üks mitmest, millest lähtudes uuris õiguskantsler ehituskeeluvööndi vähendamise praktikat, et hinnata, kas [looduskaitseaduse](#) § 40 ja [planeerimisseaduse](#) norme on võimalik üheaegselt mõistlikult ja põhiseaduspäraselt kohaldada.

Tutvudes viimaste aastate Keskkonnaameti praktikaga ning analüüsid kümneid Keskkonnaameti koostatud kirju (nii ehituskeelu vähendamisest keeldumise kui ka vähendamist lubavaid kirju), tuleb tõdeda, et õigusnorme on võimalik rakendada mõistlikult ning põhiseaduspäraselt ja üldjuhul pole normide taolises rakendamises põhjust kahelda. Reeglina annab Keskkonnaamet ehituskeeluvööndi vähendamise osas looduskaitseaduse ja planeerimisseaduse alusel samasisulisi seisukohti ning ühe seaduse alusel antud kooskõlastust ei võeta teise seaduse alusel toimides tagasi. Seega ei ole põhjust praegu pöörduda Riigikogu poole õigusnormide muutmiseks.

Uuritud Keskkonnaameti kirjades nähtus, et on mõned juhtumid (sh ka Teie juhtum), mille osas võetud seisukoht erineb enamikust teistest. Seejuures ei ole esmatähtis ka see, et tegemist oli ehituskeeluvööndi vähendamisest keeldumisega. Võrreldes Teie juhtumit mitmete teiste kirjadega, kus samuti keelduti ehituskeeluvööndi vähendamisest, siis võis märgata erinevusi planeeringulahendustes. Näiteks keelduti mõnel juhul ehituskeeluvööndi vähendamisest, kui isik soovis jagada kinnistu mitmeks krundiks ja luua võimalusi mitmete elamute ehitamiseks ehk tegemist oli kinnisvaraarendusega ja asustusala märgatava laiendamisega. Kinnistu tallamiskoormusega seotud kaalutlustele antakse kirjades väga erinev tähendus nagu ka asjaolule, et ehitamise tõttu hävib hoone alla jääv osa senisest kooslusest ning võib tekkida vajadus maapinda täita/tõsta. Mõnel juhul peetakse neid asjaolusid oluliseks, teistel juhtudel pigem mitte. Kaalutluskriteeriumid ei ole seejuures arusaadavad ega paista lähtuvat ühestki objektiivselt määratletavast asjaolust.

Kahjuks õiguskantsler Teid aidata ei saa. Teie juhtumile ja Keskkonnaameti kaalutluste asjakohasusele on vaja anda juhtumist lähtuv konkreetne hinnang, kuid õiguskantsler ei kontrolli ehituskeeluvööndi vähendamise otsuste õiguspärasust. Üksikjuhtumile saab selle õiguspärasuse osas hinnangu anda halduskohus. Tõsi on see, et ka kohus ei saa asendada Keskkonnaameti sisulist otsustust enda omaga ning saab kontrollida üksnes seda, kuidas on ehituskeeluvööndi vähendamise osas tehtud otsus põhjendatud. Sealhulgas saab kohus hinnata, kas Keskkonnaamet

Õiguskantsleri Kantselei

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

on oma tegevuses arvestanud isiku õiguspärast ootust.<sup>1</sup> Kui planeeringulahendus, mille Keskkonnaamet on kooskõlastanud planeerimismenetluses on sama, mis vastuvõetud planeeringus, siis on mõistuspärane eeldada, et Keskkonnaamet ei muuda looduskaitseaduse alusel tegutsedes oma planeerimisseaduse alusel antud kooskõlastust, v.a juhul kui on ilmnenuud uut ja olulist teavet, mis seda võiks põhjendada.

Täna Teid pöördumast ja soovin jõudu edaspidiseks.

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Ülle Madise

Evelin Lopman 693 8431  
Evelin.Lopman@oiguskantsler.ee

---

<sup>1</sup> RKHKo 07.12.2001 nr 3-3-1-51-01, p 2: Olukorras, kus isiku õigus soodustusele on tehtud kindlaks halduse üksikaktiga, tuleb isiku usaldust kaitsta veelgi tugevamalt, sest üksikaktiga on riik väljendanud oma seisukohta konkreetses küsimuses, mitte üksnes abstraktselt.