



Õiguskantsler

Ailar Lyra
Vladimir Arhipov
Maardu linn
linnavolikogu@maardu.ee
linnaavalitsus@maardu.ee

Meie 13.04.2020 nr 6-11/200516/2002047

Ettepanek Maardu ehitismääruse seadusega kooskõlla viimiseks

Austatud volikogu esimees ja linnapea

1. juulil 2015 jõustunud [ehitusseadustiku](#) (EhS) ja [planeerimisseaduse](#) (PlanS) kohaselt ei ole linnadel ja valdadel enam õigust kehtestada ehitus- ja planeerimisvaldkonda korraldavaid määruseid (edaspidi ehitismäärused). Seoses sellega pidid vallad ja linnad hiljemalt 1. juuliks 2017 ehitismäärused üle vaatama ja vajaduse korral seadusega kooskõlla viima ([ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse](#) (EhSRS) § 7 lg 2). EhSRS § 7 lõige 1 võimaldas jätta kehtima üksnes need ehitismääruste sätted, mis ei ole seadusega vastuolus.

Riigi Teataja andmetel kehtib endiselt Maardu Linnavolikogu 28.01.2014 määrus nr 5 „[Maardu linna ehitismääruse kehtestamine](#)“, mida ei ole kehtivate seadustega kooskõlla viidud.

Maardu ehitismäärusel puudub kehtiv seaduse volitusnorm, mistõttu on see määrus vastuolus Eesti Vabariigi põhiseaduse (PS) § 3 lõikest 1 tuleneva seaduslikkuse põhimõttega ja EhSRS § 7 lõigetega 1 ja 2. Kehtivad seadused on piisavalt täpsed ja ei näe enam ette, et vallad ja linnad reguleeriksid planeerimis- ja ehitusvaldkonda määrustega. Kohalik omavalitsus saab määrusega reguleerida näiteks oma asutuste pädevuse jaotust ja töökorraldust ning teisi kohaliku elu küsimusi PS § 154 lõikes 1 sätestatud enesekorraldusõigusest tulenevalt, aga sedagi vaid seadusega kooskõlas

Maardu ehitismääruse kehtestamise aluseks olnud [planeerimisseaduse](#) § 5 ja [ehitusseaduse](#) § 19 lg 4 on praeguseks kehtetuks tunnistatud. Määruse kehtestamise aluseks on märgitud ka [kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse](#) (KOKS) § 6 lg 1 ja § 22 lg 1 p 29. KOKS § 6 lg-s 1 on loetletud omavalitsusüksuse ülesanded ja seda sätet ei saa pidada määruse kehtestamise volituseks olukorras, kus kehtivad seadused reguleerivad planeerimis- ja ehitusküsimuste lahendamist piisavalt ammendavalt. KOKS § 22 lg 1 p 29 on nüüdseks kehtetu, pealegi ei olnud see volitusnorm, vaid pädevusnorm, mille kohaselt oli ehitismääruse kehtestamine volikogu ainupädevuses. Määruse kehtestamise seaduslikuks aluseks ei saa olla ka Maardu linnavalitsuse protokolliline otsus.

Kuna Maardu ehitismäärus on koostatud varem kehtinud planeerimisseadust ja ehitusseadust silmas pidades ja seda ei ole viidud kehtivate seadustega kooskõlla, on selles sätteid, mida enam ei ole vaja või mida ei saa kehtivate seadustega kooskõlas rakendada. Määruses on mitmeid viiteid

Õiguskantsleri Kantselei

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

kehtetutele õigusaktidele (nt ehitusmääruse § 17 lg 1, § 18 lg 1) ning on reguleeritud menetlusi, mida seaduse kohaselt enam olla ei saa (nt ehitise arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused, kirjaliku nõusoleku menetlus – ehitusmääruse §-d 20, 21). Ehitusmääruses on teistsugused menetlustähtjad ja haldusaktide kehtivusajad, kui on seaduses (nt projekteerimistingimused kehtivad ehitusmääruse kohaselt üldjuhul 2 aastat, EhS § 33 kohaselt aga 5 aastat; ehitusluba ehitusmääruse § 22 lg 7 kohaselt 2 aastat, EhS § 45 lg 1 kohaselt aga 5 aastat).

Ehitusmääruse §-s 14 on sätestatud maakasutus- ja ehitustingimused, millel on otsene mõju isikute õigustele ja kohustustele, sest need riivavad PS §-s 32 sätestatud omandipõhiõigust. Isikute põhiõigusi saab piirata üksnes kooskõlas seadusega. Seadus ei anna volitust kehtestada sellise sisuga nõudeid määrusega. Riigikogu on selgelt soovinud, et kohalikud omavalitsused ei kehtestaks maakasutus- ja ehitustingimusi määrusega ja seetõttu ei ole ka seadustes selleks enam vastavat volitust (vt [EhSRS seletuskirja](#)). Kehtivate seaduste kohaselt ei saa kohalikud omavalitsused määrusega sätestada ruumilist planeerimist otseselt mõjutavaid maakasutus- ja ehitustingimusi, sealhulgas miljöövääruslike alade ja objektide määramist ega ka krundi minimaalsuurust. Neid nõudeid saab käsitleda üldplaneeringus (PlanS § 75 lg 1 p 18).

Isegi kui vald ei rakenda ehitusmäärust seadusega vastuolus, tuleb määrus seadusega kooskõlla viia. Seadusega vastuolus olev määrus ei ole õigusriigile kohane. Selline määrus mõjub eksitavana, ei taga õiguskindlust ega õigusselgust.

Arvestades seda, et määrus on koostatud varem kehtinud seadusi silmas pidades, on ulatuslikult aegunud, sisaldab palju seadusega vastuolus olevaid sätteid ning praeguseks üleliigset regulatsiooni, võib otstarbekam olla see kehtetuks tunnistada. Kehtiv ehitusseadustik, planeerimisseadus ning nende alusel vastu võetud ministri ja Vabariigi Valitsuse määrused reguleerivad ehitus- ja planeerimise valdkonda piisavalt täpselt.

Palun andke teada, kuidas otsustate kõnealuse määruse seadusega kooskõlla viia. Ootan Teie vastust 1. juuliks 2020.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise