



Õiguskantsler

Max Kaur
Eduard East
Jõhvi vald
johvi@johvi.ee

Meie 25.03.2020 nr 6-11/200499/2001630

Jõhvi valla ehitusmäärusest

Austatud vallavolikogu esimees ja vallavanem

1. juulil 2015 jõustunud [ehitusseadustiku](#) (EhS) ja [planeerimisseaduse](#) (PlanS) kohaselt ei ole linnadel ja valdadel enam õigust kehtestada ehitus- ja planeerimisvaldkonda korraldavaid määruseid (ehitusmääruseid). Seoses sellega pidid vallad ja linnad hiljemalt 1. juuliks 2017 oma ehitus- ja planeerimisvaldkonna määrused 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 ehitusmääruste sätted, mis ei ole seadusega vastuolus.

Jõhvi Vallavolikogu 29.01.2015 määrus nr 39 „[Jõhvi valla ehitusmäärus](#)“ (edaspidi ehitusmäärus) ei ole kehtivate seadustega kooskõlas.

See ehitusmäärus on koostatud varem kehtinud [planeerimisseadust](#) ja [ehitusseadust](#) silmas pidades. Need seadused võimaldasid kohalikul omavalitsusel planeerimis- ja ehitusküsimusi määruses ulatuslikult reguleerida. Praegu kehtivad seadused nii ulatuslikku volitust enam ei anna.

Ehitusmäärus on vastuolus seaduslikkuse põhimõttega (Eesti Vabariigi põhiseaduse (PS) § 3), sest selles on sätestatud regulatsioon, mille kehtestamiseks seadus volitust ei anna ja mis EhSRS § 7 lg 2 kohaselt tulnuks kehtetuks tunnistada. Kohalik omavalitsus saaks PS § 154 lõikest 1 tuleneva enesekorraldusõiguse alusel ja seadustega kooskõlas määrusega reguleerida näiteks oma asutuste pädevuse jaotuse ja töökorralduse ning teisi kohaliku elu küsimusi. Maakasutus- ja ehitustingimusi saaks vald seada planeeringus (PlanS § 3 lg 1, § 75 lg 1 p 18).

Ehitusmääruses on sätteid, mida ei ole enam vaja või mida ei saa seadusega kooskõlas rakendada. Selles on viiteid kehtetutele õigusaktidele, mistõttu on mitmed sätted sisult arusaamatud. Näiteks on ehitusmääruse § 16 lg-s 1 automaatse muudatuskäsuga asendatud viide ehitusseaduse §-le 15 (väikeehitis) viitega ehitusseadustiku §-le 15 (ehitamise dokumenteerimine), ilma et oleks arvestatud viidatud normi sisuga.

Ehitusmääruses on teistsugused menetlustähtajad ja haldusaktide kehtivusaegad, kui on seaduses. Näiteks ehitusmääruse § 12 lg 3 kohaselt kehtivad projekteerimistingimused kaks aastat, ehitusseadustiku § 33 kohaselt aga viis aastat. Samuti on reguleeritud menetlusi, mida seadustes enam pole: kirjaliku nõusoleku menetlus (ehitusmääruse § 19), detailplaneeringu lihtsustatud menetlust (ehitusmääruse § 5 p 3, § 9 lg 5 p 4). Ka ei saa vallavalitsus detailplaneeringut täiendada

Õiguskantsleri Kantselei

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

eraldi haldusaktiga antavate arhitektuursete lisatingimustega (ehitusmääruse § 3 p 7, § 11 lg 4, lg 5).

Ehitusmääruse §-s 11 on sätestatud üksikasjalikud maakasutus- ja ehitustingimused, millel on otsene mõju isikute õigustele ja kohustustele, need riivavad PS §-s 32 sätestatud omandipõhiõigust. Isikute põhiõigusi saab kohalik omavalitsus piirata üksnes kooskõlas seadusega, sealhulgas seadusest tuleneva volituse alusel ja ettenähtud vormis ja menetluse alusel. Seaduses puudub volitusnorm, mis annaks õiguse sellise sisuga nõuete kehtestamiseks ehitusmäärusega.

Kehtivad seadused reguleerivad ehitus- ja planeerimisküsimusi teisiti, mistõttu on ehitusmääruses palju sätteid, mis on seadustega vastuolus. Selles kirjas tõime välja vaid mõned vastuolud. Kõigi vastuolude kõrvaldamiseks võib olla otstarbekas ehitusmäärus tervikuna kehtetuks tunnistada.

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

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise

Ago Pelisaar 693 8407
Ago.Pelisaar@oiguskantsler.ee