



Õiguskantsler

Enno Fels  
Tanel Mõistus  
Keila linn  
klv@keila.ee  
tanel.moistus@keila.ee

Meie 17.01.2020 nr 6-11/200068/2000267

### **Keila linna ehitusmäärusest**

Austatud linnavolikogu esimees  
Austatud linnapea

1. juulil 2015 jõustunud ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse 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 vajadusel 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.

Riigi Teataja andmetel kehtib Keila linnas endiselt linnavolikogu 28.09.2010 määrus nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“, mis on seni seadustega kooskõlla viimata.

Sellel määrusel puudub kehtiv seaduse volitusnorm ja see on ka sisuliselt seadustega vastuolus. Seetõttu on see vastuolus põhiseaduse § 3 lõikest 1 tuleneva seaduslikkuse põhimõttega ja EhSRS § 7 lõigete 1 ja 2.

Ehitusmääruse kehtestamise aluseks olnud planeerimisseadus ja ehitusseadus on kehtetud, seega on kehtetud ka neis seadustes olnud volitusnormid. Ehitusmääruse kehtestamise aluseks märgitud kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (KOKS) § 22 lõike 1 punkt 29 on samuti praeguseks kehtetu. Pealegi ei olnud KOKS § 22 lõike 1 punkt 29 volitusnorm, vaid volikogu pädevust käsitletud pädevusnorm. Määruse kehtestamise alusena on mainitud ka keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse, raudteeseaduse ning teeseaduse arvestamist. Ükski nimetatud seadustest ei näe ette, et kohaliku omavalitsuse üksus peaks nende rakendamiseks määruse kehtestama. Peale selle on teeseadus kehtetu.

Ehitusmäärus on koostatud varem kehtinud seadusi silmas pidades ja ei ole kehtivate seadustega kooskõlas. Selles on sätteid, mida ei saa seadusega kooskõlas rakendada (nt kirjaliku nõusoleku menetlus). Samuti on määruses viiteid praeguseks kehtetutele õigusaktidele, mistõttu ei ole mitmed sätted arusaadavad. Ehitusmäärus kehtestab ka seaduses sätestatud menetlustest erinevaid ja täiendavaid menetlusi (nt linnavalitsusega kooskõlastamine, kui seaduse kohaselt on nõutav ehitusteatise esitamine; arhitektuursete ja ehituslike lisatingimuste määramine lisaks detailplaneeringule; kooskõlastuse hankimise kohustuse panemine taotlejale, kuigi seaduste

Õiguskantsleri Kantselei

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

kohaselt on kooskõlastuste küsimine haldusorgani ülesanne). Erinev on ka mõistekasutus (nt ehitise mõiste, hea ehitustava jmt). Kõige selle tõttu on Keila linna ehitusmäärus eksitav.

Kuigi võiks eeldada, et Keila linn ei rakenda ehitusmäärust seadusega vastuoluliselt, võib otstarbekam olla määrus kehtetuks tunnistada. Kehtiv ehitusseadustik, planeerimisseadus ning nende alusel vastu võetud ministri ja Vabariigi Valitsuse määrused reguleerivad omavalitsuste ehitus- ja planeerimise küsimusi piisavalt täpselt ning linna ehitusmääruse paljud sätted on üleliigsed. See ei tähenda, et linn ei võiks ehitus- ja planeerimisküsimusi reguleerida. Eesti Vabariigi põhiseaduse § 154 lõikest 1 tuleneva enesekorraldusõiguse alusel ja seadustega kooskõlas saaks linn täpsemalt reguleerida näiteks linnaasutuste pädevuse jaotuse ja töökorralduse ning teisi kohaliku elu küsimusi.

Palun andke teada, kuidas otsustate kõnealuse määruse seadusega kooskõlla viia. Ootan teie vastust 13. märtsiks 2020.

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Ülle Madise

Ago Pelisaar 693 8407  
Ago.Pelisaar@oiguskantsler.ee