



Õiguskantsler

Jevgeni Ossinovski
Tallinna Linnavalitsus
lvpost@tallinnlv.ee

Meie 10.06.2024 nr 7-5/240924/2403492

Mõjutatud isikute kaasamine ehitusõiguse menetlustesse

Austatud linnapea

Õiguskantsleri poole pöördus [] kaasomanik kaebusega, et linn ei ole teda kaasanud [] projekteerimistingimuste ega ehitusloa menetlusse. Linn kaasas neisse menetlustesse üksnes kavandatava ehitise vahetud piirinaabrid, kuid jättis üle tänava asuvad naabrid kaasamata. Nii sai avaldaja hoone ehitusloast teada alles ehitustegevuse alustamisel.

Leian, et kõnealusel juhul on linn eksinud hea halduse tava vastu ega ole järginud isikute põhiõiguste ja vabaduste põhimõtet. Põhiseaduse § 14 kohaselt peab linn tagama kõigi isikute põhiõigused ja -vabadused. Eksimus seisneb selles, et projekteerimistingimuste ja ehitusloa menetluses käsitas linn puudutatud isikuna üksnes vahetuid piirinaabreid ja jättis teavitamata üle kitsa tänava asuva hoone omanikud, kelle õigusi kavandatav hoone samuti mõjutab.

Linn peab projekteerimistingimuste ja ehitusloa menetlusest teatama kõigile isikutele, kelle õigusi kavandatav ehitus võib puudutada ([ehitusseadustiku](#) 31 lg 4 p 2, § 42 lg 7 p 2). See on üldine nõue, mille sätestab ka [haldusmenetluse seaduse \(HMS\)](#) § 11. Linnal tuleb järgida uurimispõhimõtet (HMS § 6) ja välja selgitada kõik otsustamisel tähtsust omavad asjaolud.

[] tänav on kitsas, hoonete vahekaugus üle tänava on alla kaheksa meetri. Võib eeldada, et kavandatav ehitus mõjutab ka teisel pool tänavat asuva hoone elanike elamistingimusi. Näiteks võib uus hoone oma kõrguse ja asukoha tõttu varjata päikesevalguse. Samuti võib osutada vajalikuks muuta tänava liikluskorraldust ehitamise ajaks või ka püsivalt. Kitsa tänava ja hoonete vahemaa tõttu võib vajalikuks osutada ka privaatsuse kaitse, mida saaks tagada nii, et rajatava hoone aknaid ei kavandata kohakuti vastasmaja akendega.

Kõiki võimalikke ebasoodsaid mõjusid on võimalik ja ka mõistlik käsitleda selleks ettenähtud menetlustes: detailplaneeringu, projekteerimistingimuste ja ehitusloa menetluses. Selleks peavad puudutatud isikud teadma, et sellised menetlused on käimas ja et neil on võimalik esitada nende õigustega arvestamiseks ettepanekuid.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise

Ago Pelisaar 693 8407
Ago.Pelisaar@oiguskantsler.ee