



Õiguskantsler

Andres Tali järv
MTÜ Eesti Erametsaliit
erametsaliit@erametsaliit.ee

Teie 07.12.2018

Meie 30.01.2019 nr 6-1/190039/1900541

Omandikitsendused üldplaneeringu alusel

Austatud Andres Tali järv

[Planeerimisseaduse](#) § 74 lõike 3 kohaselt võib üldplaneeringu alusel seada kinnisomandile kitsendusi. Soovisite hinnangut, kas see säte on kooskõlas [Eesti Vabariigi põhiseaduse](#) (PS) § 32 lõikega 2, mille järgi võib omandipõhiõigust piirata üksnes seadusega.

Seaduslikkuse põhimõtte järgi on võimalik isiku põhiõigusi ja -vabadusi piirata ainult seaduse alusel. PS § 3 lg-s 1 kasutatud väljend „seaduse alusel“ annab õiguse piirata omandipõhiõigust ka seaduses oleva volitusnormi alusel kehtestatud ja seadusega kooskõlas oleva määrusega või haldusaktiga ehk näiteks üldplaneeringuga. Seega ka PS § 32 lõikes 2 nimetatud kitsendusi võib kehtestada seaduse alusel antava muu õigusaktiga.

Põhiõiguste piiranguid võib kehtestada täpse, selge ja piirangu intensiivsusega vastavuses oleva volitusnormi alusel (RKÜKo [3-3-1-41-06](#), p 22). Mida intensiivsem on põhiõiguse riive, seda üksikasjalikum peab olema täitevvõimu tegutsemise aluseks olev volitusnorm ja seda täpsemad ka menetlusnormid (RKPJKo [3-4-1-42-13](#), p 41).

Ekslik on arvata, et üldplaneeringuga kinnisomandile kitsenduste seadmiseks on ainus volitusnorm planeerimisseaduse (PlanS) § 74 lõige 3. Üldplaneeringu volitusnormina tuleb käsitada planeerimisseadust tervikuna: selles on sätestatud üldpõhimõtted, menetluskord ja piiritletud on ka üldplaneeringuga lahendatavad küsimused (PlanS § 75 lg 1). Peale selle võib veel muu seadus või rahvusvaheline õigusakt ette näha nõuded, mida tuleb käsitada volitust täpsustava normina. Selline norm on näiteks [metsaseaduse](#) § 23¹, mille kohaselt võib linn või vald planeeringuga metsa majandamisele piiranguid seada kokkuleppel maaomanikuga.

PlanS § 74 lõige 3 on põhiseadusega kooskõlas. Sellest ei tulene, et üldplaneeringuga võiks kinnisomandile seada mistahes kitsendusi. Üldplaneeringuga saab lahendada vaid neid küsimusi, mida seadus lubab käsitleda. Kui see on vajalik, võib üldplaneeringuga seada ka kitsendusi, kuid seejuures tuleb arvestada kõiki asjakohaseid õiguspõhimõtteid ja õigusakte. Üldplaneeringu alusel kitsenduste seadmine ei välista ka [kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses](#) sätestatud abinõusid ega ka õigust nõuda kahju hüvitamist [riigivastutuse seaduse](#) alusel.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise

Ago Pelisaar 693 8407; Ago.Pelisaar@oiguskantsler.ee

Õiguskantsleri Kantselei

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