



Õiguskantsler

Jevgeni Ossinovski  
Tallinna Linnavalitsus  
lvpost@tallinnlv.ee

Meie 04.10.2024 nr 7-5/241411/2405665

## Projekteerimistingimuste andmisega viivitamine

Austatud linnapea

Õiguskantslerile esitati kaebus, et Tallinna linn on ületanud projekteerimistingimuste andmise menetluse tähtaega. Avaldaja esitas Tallinna linnale eramaja projekteerimistingimuste taotluse 27. septembril 2023 (nr [ ]), kuid linn ei ole taotlust siiani lahendanud, seega on taotluse lahendamisele kulunud juba 373 päeva (seisuga 04.10.2024).

[Ehitusseadustiku](#) § 31 lõike 2 järgi tuleb projekteerimistingimused anda 30 päeva jooksul pärast taotluse esitamist. Kui projekteerimistingimuste menetlus korraldatakse avatud menetlusena, siis antakse projekteerimistingimused 60 päeva jooksul. Kõnealusel juhul korraldaski Tallinna linn menetluse avatud menetlusena.

Hea halduse tavaga ei ole kooskõlas, kui seaduses sätestatud menetlustähtaega ületatakse. Kõnealusel juhul on menetlustähtaega ületatud ulatuslikult ja ilma mõjuva põhjuseta.

Menetlustähtaja ületamine piirab ka isiku põhiõigust kasutada oma omandit soovikohaselt. Omandiõiguse piirang väljendub praegu selles, et taotleja ei saa endale elamut ehitada, kuna selleks on vaja ehitusluba, mis omakorda eeldab projekteerimistingimuste või detailplaneeringu olemasolu. Praegusel juhtumil oli [planeerimisseaduse § 125 lõike 5](#) alusel võimalik detailplaneeringu koostamise asemel anda projekteerimistingimused.

Arvestades projekteerimistingimuste menetlusele kulunud aega ja pidades silmas, et ka ehitusloa menetlusega võib kaasneda viivitus, võib ehitusõiguse saamisele kuluda põhjendamatult pikalt aega. Menetlustähtaja ulatusliku ületamisega võib kaasneda ka kahju, mis võib väljenduda kasvõi selles, et menetlustele kulunud aja jooksul ehitustööde hinnad tõusevad.

Linn selgitas avaldajale, et tema 27.09.2023 esitatud taotluses oli puudusi. Avaldaja esitas seepeale linnale täiendatud taotluse 05.02.2024. Seejärel koostas linn projekteerimistingimuste eelnõu ja korraldas avaliku väljapaneku 14. juunist kuni 1. juulini 2024. Taotleja sai avaliku väljapaneku käigus esitatud ettepanekutega tutvuda juba enne väljapaneku lõppu. Taotleja vaatas need kiiresti läbi ja andis oma seisukoha teada 18.06.2024. Linn (ehitusprojektide komisjon) arutas seda küsimust 18.09.2024 ning otsustas projekteerimistingimuste eelnõu täiendada ja projekteerimistingimused anda. Projekteerimistingimusi ei ole siiski siiani antud (seisuga 04.10.2024).

Asjaoludega tutvudes ei nähtunud, et viivitusi oleks põhjustanud avaldaja tegevus. Linna tegevuses on olnud mitmeid viivitusi, nimetan mõned:

Õiguskantsleri Kantselei

Kohtu 8, 15193 TALLINN. Tel 693 8404. Faks 693 8401. [info@oiguskantsler.ee](mailto:info@oiguskantsler.ee) [www.oiguskantsler.ee](http://www.oiguskantsler.ee)

- 1) kui 27.09.2023 esitatud taotluses oli puudusi, oleks tulnud neist avaldajale teada anda viivitusteta. Avaldaja selgituste kohaselt sai ta taotluse puuduste kohta esimest korda tagasisidet alles 19.01.2024. Seega kulus taotluse esmasele läbivaatamisele ja selles olnud puudustest teatamisele ligi neli kuud. Kui taotluses on puudusi, tuleb taotlejale neist teada anda esimesel võimalusel ja anda tähtaeg puuduste kõrvaldamiseks (HMS § 15 lg 2);
- 2) pärast taotluse puuduste kõrvaldamist (05.02.2024) korraldas linn avaliku väljapaneku alles ligi neli kuud hiljem (ajavahemikus 14.06.-01.07.2024);
- 3) avaliku väljapaneku käigus esitati ettepanek, mille kohta taotleja edastas linnale oma seisukohta 18.06.2024 ehk juba enne avaliku väljapaneku lõppu. Linna ehitusprojektide komisjon arutas avaliku väljapaneku käigus esitatud ettepanekut ja taotleja seisukohta alles 18.09.2024, kuid ei ole siiani (04.10.2024) projekteerimistingimusi andnud.

Menetluse käigus ilmnenud eriarvamused tuleb lahendada seaduses ettenähtud menetlustähtaja jooksul. Pole alust arvata, et projekteerimistingimuste andmist oleks takistanud keerukas probleem. Projekteerimistingimusi anti planeerimisseaduse § 125 lõike 5 alusel, mis eeldab, et olulised linnaehituslikud küsimused peaksid olema lahendatud juba üldplaneeringuga. Erimeelsused said seega olla eelkõige naabrite ettepanekute ja soovide arvestamises.

Projekteerimistingimusi arutab ja need kehtestab linn. Õigusaktides ei ole projekteerimistingimuste menetluse kõiki üksikasju ammendavalt käsitletud. Seega otsustab linn paljud menetluslikud küsimused kaalutusõiguse alusel ([HMS § 5 lg 1](#)). Seejuures tuleb arvestada haldusmenetluse üldisi põhimõtteid ja korraldada menetlus võimalikult kiiresti ([haldusmenetluse seaduse \(HMS\) § 5 lg 2](#)).

Nendes menetlustes ja toimingutes, mille kohta on seaduses sätestatud tähtaeg, tuleb seda tähtaega ka arvestada. Seaduses on menetlustähtaeg seatud just selleks, et linn korraldaks oma tööprotsessid selliselt, et kõik vajalikud toimingud ja kaalutusotsused saaks teha menetlustähtaja jooksul. Seaduses sätestatud menetlustähtaeg tekitab ka õigustatud ootuse, et taotlus lahendatakse tähtaja jooksul. Kui tähtaega on ületatud, siis võib see anda aluse kahju hüvitamise nõudele.

Kui menetlustähtajast pole võimalik kinni pidada, tuleb sellest viivitamata taotlejale teada anda ja ühtlasi teatada tähtaja ületamise põhjus. Taotlejale tuleb teatada ka uus tähtaeg, mille jooksul menetlus tõenäoliselt lõpetatakse (HMS § 41). Teadaolevalt linn seda nõuet ei järginud.

Palun võtke neid soovitusi ja tähelepanekuid arvesse projekteerimistingimuste ja muude ehitusõiguse andmisega seotud menetluste korraldamisel.

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Ülle Madise