



Õiguskantsler

Enno Fels  
Keila Linnavalitsus  
klv@keila.ee

Meie 05.12.2024 nr 7-5/241876/2407151

## Viivitus kasutusloa menetluses

Austatud linnapea

[ ] asuva elamu omanik pöördus õiguskantsleri poole murega, et Keila linn on elamule kasutusloa andmisega viivitanud rohkem kui aasta. Kasutusloa taotlus on kahel korral tagasi saadetud ja palutud seda täiendada. Kasutusloa taotluse esimene versioon esitati 01.11.2023 ning viimane 23.09.2024. Avaldaja selgitas, et on menetluses välja toodud probleemid lahendanud ning tema teada ei ole lahendamata küsimusi, mis takistaksid linnal kasutusluba andmast.

[Ehitusseadustiku](#) (EhS) § 54 lõike 4 järgi peaks linn otsustama kasutusloa andmise 30 päeva jooksul pärast nõuetekohase taotluse saamist. Seega tuleb korraldada menetlustoimingud nii, et kasutusloa saaks välja anda või sellest keelduda seaduses ettenähtud tähtaja jooksul. Viivitada ei tohi ka puudutatud isikute kaasamisega – ka neile peab jääma piisavalt aega oma seisukoht kujundada.

Kasutusloa menetlustähtajast kinnipidamine võib osutada keeruliseks mitmel, ka taotlejast oleneval põhjusel. Probleemid võivad tekkida eriti siis, kui ehitise ei vasta mõnes osas ehitusloale. Ehitise omanik peab järgima seadust ja ehitama hoone kooskõlas ehitusloaga. Kui ehitamise käigus tekkis soov ehitada ehitusloaga lubatust erinev hoone, näiteks muuta küttelehendust või teha muid sarnaseid muudatusi, siis nende suhtes oleks võinud enne linnaga nõu pidada. Võimalik, et mõne muudatuse tegemiseks oleks olnud kohane muuta ka ehitusluba. Nii oleks saanud vältida olukorda, kus alles kasutusloa menetluses tuleb hakata lahendusi otsima.

Linn peab siiski leidma igas olukorras mõistliku lahenduse, mis on kooskõlas seadusega, proportsionaalne ja arvestab muu hulgas ka isikute õigustega.

Kasutusloa andmise üle otsustamisel tuleb linnal kontrollida, kas ehitise vastab nõuetele ja ehitusloale (EhS § 54 lg 1). Kasutusloa saab anda siis, kui pole alust kasutusloa andmisest keelduda (EhS § 55).

Kuigi kasutusloa andmisest keeldumise alused on sõnastatud kaalutusõigusega (EhS § 55 sissejuhatav lauseosa), on kohtupraktika järgi siiski võimalik arvesse võtta iga juhtumi eripära ja teha otsus kaalutusõigust rakendades (vt RKHKm 24.11.2017, [3-17-1398](#), p-d 16-17, 19).

Kaalutusõigus võib väljenduda kasutusloa kõrvaltingimuse kehtestamises ([haldusmenetluse seaduse](#) § 53). Kõrvaltingimuse kehtestamist näeb ette ka EhS § 54 lõige 3, kusjuures selles sätestatud kõrvaltingimuste loetelu ei ole ammendav. Kasutusloale kõrvaltingimuse seadmisega võib kasutusluba anda ka juhul, kui muidu tuleks see jätta andmata. Ühtlasi saab kasutusloa kõrvaltingimusega tagada, et kasutusloa menetluses ilmnenud probleem kõrvaldatakse. Näiteks

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)

kui linn leiab, et ventilatsiooniseadme müra probleem takistab kasutusloa andmist, siis võib kasutusloa siiski anda, kuid kõrvaltingimusega määrata, et kui müraprobleemi teatud tähtjaks ei lahendata, tunnistatakse kasutusluba kehtetuks.

Ka kohus on leidnud, et kasutusloa menetluses ilmnenu probleem saab lahendada kasutusloa kõrvaltingimuste abil (nt RKHKo 28.06.2017, [3-3-1-73-16](#), p 23).

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Ülle Madise

Ago Pelisaar 693 8407  
Ago.Pelisaar@oiguskantsler.ee