

Planeeringus kitsenduste seadmise põhiseaduslikud piirid

11.12.2020

RASK.

Karmen Kaplinski

karmen.kaplinski@rask.ee

Advokaadibüroo RASK

Maaomanike omandiõigusega arvestamine.

- Üldplaneeringu koostajal on kohustus tagada tasakaal kohalike huvide ja maaomanike õiguste vahel
 - >> **Huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõte (PlanS § 10 lg 1).**
 - Planeerimisalase tegevuse korraldaja peab tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse.
 - >> **Proportsionaalsuse põhimõte (HMS § 3 lg 2).**
 - Halduse õigusakt ja toiming peab olema kohane, vajalik ning proportsionaalne seatud eesmärgi suhtes.
 - >> **RKHKo 18.10.2016, 3-3-1-31-16, p 16.**
 - KOV-I tuleb planeerimisdiskretsiooni teostamisel lähtuda mitte üksnes kinnistu omaniku erahuvist, vaid ka avalikest huvidest ning võtta arvesse konkreetse piirkonna üldisi planeerimiseesmäärke ning – põhimõtteid.



Omandiõiguse sisu.

- **PS § 32 Omandipõhiõigus**

>> Igaühe omand on puutumatu ja võrdselt kaitstud. Omandit võib omaniku nõusolekuta võõrandada ainult seaduses sätestatud juhtudel ja korras üldistes huvides õiglase ja kohese hüvituse eest. Igaühel, kelle vara on tema nõusolekuta võõrandatud, on õigus pöörduda kohtusse ning vaidlustada vara võõrandamine, hüvitus või selle suurus.

- **TsÜS § 54 Kinnisasja osad**

>> Kinnisasja olulised osad on sellega püsivalt ühendatud asjad, nagu ehitised, kasvav mets, muud taimed ja koristamata vili.

- **Omandiõigus ei ole absoluutne.**

>> Seaduse alusel on võimalik omandiõiguse teostamist piirata.

- **Piirangute seadmiseks peab olema seaduslik alus.**

>> Piirangud peavad olema sobivad, vajalikud ja proportsionaalsed.

Omandiõiguse riive õiguspärasuse eeldused.

- Planeerimisseadusest tuleneb õiguslik alus üldplaneeringus omandile kitsenduste seadmiseks.
- Eesmärgid, mille nimel üldplaneeringus metsamaale kitsendusi seada võib (PlanS § 75 lg 1):
 1. Rohevõrgustiku toimimise tagamine (p 10);
 2. Väärtuslike rohealade, maastike ja looduskoosluste kaitse (p 14);
 3. Puhke ja virgestusalad (p 20);
 4. KOV tasandi kaitseala (p 13)
 5. Asula kaitsmine keskkonnamõjude eest (p 21).



Omandiõiguse riive õiguspärasuse eeldused.

Proportsionaaluse test (HMS § 3 lg 2, PS § 11 ls 2).

● **Kas meede on sobiv?**

>> Sobiv on iga meede, mis aitab eesmärgi saavutamisele kaasa. Nõutav ei ole, et meede eesmärgi absoluutse kindlusega saavutaks. Piisab, kui tegemist on sammuga õiges suunas ja eesmärgi saavutamisele põhimõtteliselt kaasa aitaks. Ebasobiv on meede, mis ühelgi juhul ei soodusta eesmärgi saavutamist.

● **Kas meede on vajalik?**

>> Meede on vajalik, kui eesmärki ei ole võimalik saavutada isikut vähem riivaval moel vähemalt sama efektiivselt.

● **Kas meede on proportsionaalne?**

>> Meede on proportsionaalne, kui põhiõiguse riive põhjused kaaluvad üles riivatud põhiõiguse. Proportsionaalsuse üle otsustamiseks tuleb kaaluda ühelt poolt põhiõigusse sekkumise ulatust ja intensiivsust, teiselt poolt aga eesmärgi tähtsust. Mida intensiivsem on riive, seda mõjuvamad peavad olema seda õigustavad põhjused.

Omandiõiguse riive intensiivsus ja hüvitis.

Omandiõiguse mõõdukas riive. >> Põhiseadus ei kohusta maksma omanikule hüvitist.	Omandiõiguse väga intensiivne riive. >> Riive proportsionaalsuse tagamiseks võiks maksta hüvitist.	Omandi omaniku nõusolekuta võõrandamine. >> Põhiseaduse § 32 ls 2 kohaselt tuleb maksta omanikule kohest ja õiglast hüvitist.
---	---	--

Omandiõiguse mõõdukad riived.

- **TlnRK 29.11.2018, 3-17-1201.**
 - >> Sotsiaalmaas sihtotstarbega kinnistu juhtotstarve muudeti uue üldplaneeringuga metsa, pargi või loodusliku haljasala asemel rohealaks.
- **TlnRK 23.09.2014, 3-13-979.**
 - >> Muinsuskaitse eritingimustega seati ehitise kõrgusele piirang.
- **TlnRko 19.12.2019, 3-18-950, p 25:**
 - >> Detailplaneeringus nähti ehitise mahule ette rangemad piirangud, kui üldplaneeringus.

Omandiõiguse mõõdukad riived.

- **EIK 12742/87, Pine Valley Developments vs Iirimaa.**
 - >> EIK leidis, et riik ei pea maksma hüvitist tsoneerimisplaanis põllumajanduseks ettenähtud maal laohoone detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega kaasnevat omandiriivet.

Omandiõiguse väga intensiivsed riived.

- **Tehnorajatiste talumiskohustus. RKPJKo 17.04.2012, 3-4-1-25-11:**

„Kolleegium leiab, et arvestades nii üldist huvi saada universaalteenuseid mõistliku hinnaga kui ka talumiskohustusega koormatud kinnisasja omanike põhiseadusest tulenevat õigust saada hüvitist talumiskohustuse eest, tuleb piirang kinnisasja omanikele igal juhul hüvitada.

Kuigi piirangu eest tuleb igal juhul ette näha hüvitis, võib see üldise huvi tõttu olla väiksem, kui oleks piirangu täies ulatuses hüvitamine. Seejuures tuleb arvestada tehnovõrgu või -rajatise tegelikku mõju kinnisasjale.“



Omandiõiguse väga intensiivsed riived.

- **Looduskaitseelised piirangud**

- >> Natura 2000 võrgustikku kuulumisest tulenevad piirangud;
- >> Kaitstavat looduse üksikobjekti sisaldav või kogu ulatuses kaitsealal, hoiualal või püsielupaigas asuv kinnisasi

TlnRko 30.10.2018, 3-17-131:

„Kehtiv õigus ei näe ette looduskaitseeliste piirangute kehtestamisega samaaegselt kinnisasja omandamise küsimuse otsustamist ning seda põhjusel, et ehkki neil kahel esineb sarnaseid jooni, ei ole looduskaitseelise piirangu seadmine samastatav kinnisasja sundvõõrandamisega. Looduskaitseeliste piirangute talumise hüvitamiseks ja looduskaitseeliste piirangutega kinnisasja omandamiseks näevad õigusaktid ette muu menetluskorra (vt Tallinna Ringkonnakohtu 22.12.2017 otsus nr 3-15-2538, p 14).“

Omandi omaniku nõusolekuta võõrandamine.

- KAHOS alusel sundvõõrandamine;
- RKHKo 18.10.2004, 3-3-1-37-04.
 - >> Üldplaneeringus tootmismaa juhtotstarbe muutmine elamumaaks, kui omanik ei saa kinnistul tootmisega edasi tegutseda
- EIK nr 35658/06, Aygün vs Türgi.
 - >> Maatükile juurdepääsu kaotamine, kui sellega kaasneb maa väärtuse vähenemine 40%-100%
- Õiguskantsler, 07.09.2016. a ettepanek: osad looduskaitsepiirangud.

Omandiõiguse riive intensiivsus ja hüvitis.

Peamine hindamiskriteerium: kui palju on omanikul võimalik omandit selle sihtotstarbe kohaselt kasutada?

Omandiõiguse mõõdukas riive. Põhiseadus ei kohusta maksma omanikule hüvitist.	Omandiõiguse väga intensiivne riive. Riive proportsionaalsuse tagamiseks võiks maksta hüvitist.	Omandi omaniku nõusolekuta võõrandamine. Põhiseaduse § 32 ls 2 kohaselt tuleb maksta omanikule kohest ja õiglast hüvitist.
>> Näiteks: Maa juhtotstarbe muutmine, kui sellest ei sõltu ehitamise lubatavus; piirangud ehitise mahule; haljastusnõuded; kalda ehituskeeluvöönd.	>> Näiteks: tehnorajatise talumine; kinnisasja asumine Natura alal; kinnisasja asumine looduskaitsealal, mille sihtotstarbelist kasutamist ala kaitsekord oluliselt piirab (LKS § 20).	>> Näiteks: KAHOS alusel sundvõõrandamine; maa juhtotstarbe muutmine tootmismaast elumumaaks, kui ettevõtja ei saa seal tootmisega jätkata; maale juurdepääsu kaotamine, kui sellega kaasneb maa väärtuse vähenemine 40%-100%

Kuidas hinnata, kas metsamaad saab kasutada sihtotstarbepäraselt

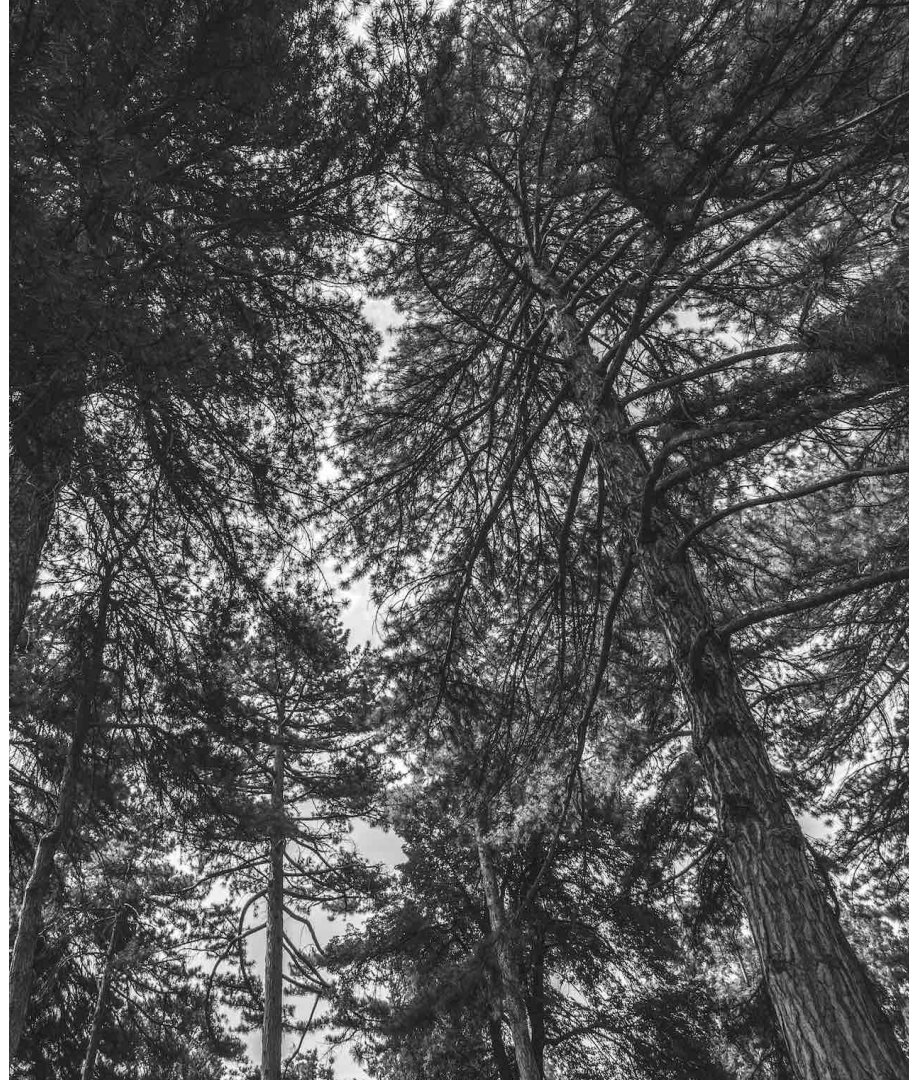
- **Vabariigi Valitsuse 08.07.2004 määrus nr 242** „Kaitstavat loodusobjekti sisaldava kinnisasja riigi poolt omandamise ja ettepanekute menetlemise kord ning kriteeriumid, mille alusel loetakse ala kaitsekord kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist oluliselt piiravaks, ning kinnisasja väärtuse määramise kord ja alused“
- **§ 3¹ Kriteeriumid, mille alusel loetakse ala kaitsekord kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist oluliselt piiravaks:**
 - (3 (1)) Kaitseala, püsielupaiga või kaitstava looduse üksikobjekti piiranguvööndis ei piira kaitsekord kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist oluliselt, välja arvatud juhul, kui: kinnisasi on valdavas ulatuses maatulundusmaa sihtotstarbega metsamaa, millel kasvava metsa vanuseline struktuur on valdavalt kategoorias „valmiv“ või „küps“ ja kaitsekord keelab täielikult uuendusraie;
 - (4 (1)) Hoiualal ei piira kaitsekord kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist oluliselt, välja arvatud juhul, kui: kinnisasi on valdavas ulatuses maatulundusmaa sihtotstarbega metsamaa, millel paikneb nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta (EÜT L 206, 22.07.1992, lk 7–50) lisas 1 nimetatud esmatähtis elupaigatüüp, kasvava metsa vanuseline koosseis on valdavalt kategoorias „küps“ ning hoiuala valitseja ei anna nõusolekut metsaraieks;

Kuidas hinnata, kas metsamaad saab kasutada sihtotstarbepäraselt

- **TlnRKO 30.10.2018, 3-17-131.** Kinnistutel asuvast metsaressursist oli ainult 32,6% ja 15% ulatuses võimalik raiet teha.

>> „Ringkonnakohus märgib, et püsielupaiga moodustamisega ei ole muudetud apellantide kinnistute sihtotstarbeid ning kaitse-eeskirjast lähtuvalt on kinnistutel jätkuvalt võimalik raiete (sh lageraie) teostamine teatud tingimustel. Seega vastab Aaroni, Ahju ja Korstna kinnistute kasutamine senisele maatulundusmaa sihtotstarbele ehk maa sihtotstarbeline kasutamine on jätkuvalt võimalik.“

RASK.



Vahekokkuvõte: mida arvestada metsadele kitsenduste seadmisel.

- Mis on kitsenduste seadmise eesmärk?
- Kui palju aitab kitsenduste seadmine eesmärgi saavutamisele kaasa?
- Kas kinnistut on võimalik selle otstarbe pööraselt kasutada?
 - millised olid varasemad maakasutustingimused?
 - kas lubatud on alternatiivsed raieliigid?
 - kui suur on lubatava raielangi suurus?
 - kas ja kui palju kinnistu väärtus muutub?
 - kas kinnistut on võimalik võõrandada?

Hüvitamiskohustus metsa määramisel keskkonnaseisundi kaitseks.

- **PlanS § 75 lg 1 p 21**
- **MS § 23¹** planeeringuga asula või elamu kaitseks õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisu eest või tuleohu vähendamiseks või metsatulekahju leviku tõkestamiseks määratud metsa majandamisel võib kohaliku omavalitsuse üksus kokkuleppel maaomanikuga planeeringuga seada piiranguid uuendusraie tegemisel raieliigile ning lageraie tegemisel langi suurusele ja raievanusele.
- **Kas KOV-il on piirangute seadmisel PS alusel hüvitamiskohustus?**
 - >> Iga kord tuleb eraldi hinnata konkreetset faktilist olukorda.



Hüvitise suurus metsa määramisel keskkonnaseisundi kaitseks.

- Hüvitist tuleks maksta juhul, kui tegemist on väga intensiivse omandiõiguse riivega, mis oluliselt takistab kinnisasja otstarbepärasest kasutamist.
- Hüvitis peab olema asjaolude kohaselt mõistlik
 - >> Ei pea hõlmama saamata jäänud tulu.

Hüvitise maksmise kord metsa määramisel keskkonnaseisundi kaitseks.

- Aluseks pooltevaheline kokkulepe;
- Seadusest ei tulene kokkuleppele vorminõuet;
- Mida teha kui maaomanik küsib põhjendamatult suurt hüvitist?
 - >> Enesekorraldusõiguse riive?
 - >> Kui ei ole enesekorraldusõiguse riive, siis kohustuse maksmise rahastamine riigi poolt?
 - >> MTÜ-d ja kohalik kogukond.
- Kui omanik ei ole rahul hüvitise suurusega
 - >> kahju hüvitamise kaebus halduskohtusse

RASK.



A close-up, black and white photograph of numerous 3D metallic numbers and symbols (0-9, +, -, =, %, €2013) scattered and overlapping on a dark surface. The numbers have a brushed metal texture and are illuminated from the side, creating strong highlights and shadows.

RASK.

Advokaadibüroo RASK
Rotermanni 8, 10111 Tallinn, Eesti
+372 618 0820, www.rask.ee

karmen.kaplinski@rask.ee
www.rask.ee