

Kohtupraktika.

11.12.2020

RASK.

Villy Lopman
Karmen Kaplinski

Advokaadibüroo RASK



Riigikohtu 19.06.2020. a otsus nr 3-17-2766: Üldplaneeringule võib erandjuhul tagasiulatuva jõu anda

>> „Üldplaneeringus sätestatud detailplaneeringute kehtivuse piirang laieneb vaid pärast üldplaneeringu jõustumist kehtestatud detailplaneeringutele. Üldplaneeringule võib erandjuhul küll tagasiulatuva jõu anda, kuid otsus seda teha peab olema selgelt väljendatud ja põhjendatud. Seejuures tuleb kaaluda erinevaid huve.“

- **Riigikohtu 28.05.2020. a määrus nr 3-19-1627/28: Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine võib riivata naabri õigusi**

>> „Kolleegium selgitab, et detailplaneering on topeltmõjuga haldusakt. Ühelt poolt annab see huvitatud isikule võimaluse kinnistut arendada, teisalt seab sellele piirangud. Seejuures võib detailplaneering olla keeruliste arutelude tulemusena sündinud erinevaid huve tasakaalustav kompromiss. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise tagajärjel planeeringus sätestatud piirangud kaovad, mistõttu võib selline otsus riivata naabrite õigusi. See ei tähenda, et detailplaneeringut ei tohiks põhjendatud juhul ja pärast asjakohaste huvide kaalumist kehtetuks tunnistada. Puudutatud isikutel on aga õigus pöörduda sellise otsuse õiguspärasuse kontrollimiseks halduskohtusse.“



Tallinna ringkonnakohtu 30.04.2020. a otsus nr 3-19-1409: kui planeeringudokumentides on vastuolud, siis ei saa tekkida õiguspärast ootust.

>> „Üldplaneeringu kaartide ja seletuskirja sellise vastuolu korral ei saa kaebajad tugineda õiguspärasele ootusele või subjektiivsele õigusele, mis tuleneks üldplaneeringust ja lubaks, et planeeritavas kvartalis on haljastuse osakaal vähemalt 40%. Kui vastuolulisest üldplaneeringust sellist õigust järeldada, saaks kolmas isik samavõrd tugineda lubadusele, et ala on võimalik katta ehitistega ulatuses, kus haljastuse määr oleks 20%. Õiguspärane ootus või üldplaneeringuga antud subjektiivne õigus saavad eksisteerida vaid juhul, kui isikule antud lubadus või subjektiivne õigus on määratletud selgelt ja üheselt, ilma vastuoludeta.“

Planeeringus võiks täpsustada, et vastuolude korral tuleb lähtuda rohealadele ettenähtud tingimustest!

- **Tallinna Ringkonnakohtu 28.02.2019. a otsus nr 3-17-1786: KOV-idel on pädevus kehtestada üldplaneeringus raiepiiranguid.**

>> „PlanS § 74 lg 3 kohaselt võib kinnisomandile seada kitsendusi ka üldplaneeringu alusel ja PlanS § 75 lg 1 p-st 10 tulenevalt on üldplaneeringu ülesandeks muu hulgas rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning sellest tekkivate kitsenduste määramine. Võimaluse seada kinnisomandi kitsendusi muu hulgas üldplaneeringu alusel nägi ette ka kuni 30.06.2015 kehtinud PlanS v.r § 3 lg 3. Olukorras, kus KOV volikogule on seadusega antud õigus kehtestada (üld)planeeringuga maakasutustingimusi ja kinnisomandi kitsendusi, ei ole võimalik väita, et KOV volikogul puuduks ilmselgelt pädevus vaidlusalust raiepiirangut ÜP-s sätestada.“

- **Riigikohtu 28.10.2020. a määrus nr 3-20-580: lageraie haljasalal, mis on planeeringu jooniste järgi mets, park või parkmets**

>> „Kollegium märgib, et metsateatise registreerimisega metsaregistris annab Keskkonnaamet elektroonilises vormis haldusakti. Elektroonilisele haldusaktile kohaldatakse kirjalikule haldusaktile esitatavaid nõudeid, arvestades dokumendi elektroonilisest vormist tingitud erisusi (HMS § 55 lg 3). See, et seadus võimaldab elektroonilises vormis antud haldusakti puhul arvestada vormist tulenevaid erisusi, ei tähenda, et täitmata võiks jätta haldusmenetluse seaduses isikute kaitseks sätestatud olulised nõuded, sh haldusakti põhjendamise kohustuse (HMS § 56) ja vaidlustamisviite lisamise kohustuse (HMS § 57). Elektrooniline süsteem tuleb kujundada nii, et selliseid nõudeid oleks võimalik tõhusalt ja õiguspäraselt täita.“



**Tallinna Halduskohtu 22.10.2020. a otsus nr 3-20-1223 (jõustumata):
KKA võib keelduda raie lubamisest, kui mets asub ÜP kohaselt
puhkeotstarbelisel maal**

>> „Kohtu hinnangul on KKA põhjendatult analüüsinud Tallinna ÜP-s ning selle maakasutusplaanil märgitud ning järeldanud, et metsa, pargi ja loodusliku haljasala juhtfunktsiooniga alal (maakasutusplaanil iseloomustatud puhkeotstarbeliste aladena, mis on mõeldud avalikuks kasutamiseks) ei oleks metsa raadamine kaebaja kinnistul üldplaneeringus määratud põhimõtetega kooskõlas.“



RASK.

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

villy.lopman@rask.ee
karmen.kaplinski@rask.ee
www.rask.ee