

Planeerimismenetluse
põhimõtted ja nende
praktiline väljund.
Planeerimisotsuste
põhjendamine.

29.05.2023

Tallinn

Rahandusministeerium

- Mis on Teie igapäevase töö eesmärgid?
- Mis on planeerimismenetluse eesmärgid?
- Mis on taotluse menetlemise eesmärgid?
- Kelle jaoks on planeeringut vaja?
- Kas seadus takistab kiiret ja head otsust?



- „... kohustada Kohila valda taastama Kohila vallas asuva Tööstuse tänava alaline mahasõit juurdepääsuks Kohila vallas asuvale Vabaduse tn 20 kinnistule endises seisundis (sealhulgas asfalkattega) ja mõõtudega 4 kuu jooksul alates kohtuotsuse jõustumisest.
- 21.1. Vaidlust ei ole selles, et **juurdepääsu kaebajate kinnistule Tööstuse tänavalt näeb ette DP ..**
- PlanS § 124 lg 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus.
- **PlanS § 126 lg 1 p 4 kohaselt lahendatakse detailplaneeringuga avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine.**
- Vastustaja on likvideerinud DP-s fikseeritud juurdepääsu kaebajate kinnistule. DP-s ettenähtud juurdepääsu sulgemine ei kvalifitseeru kohtu arvates detailplaneeringu täpsustamiseks ega korrigeerimiseks.
- Kohtu hinnangul **loob DP kaebajatele subjektiivse õiguse nõuda, et selles ettenähtud juurdepääsuteid ei likvideerita.**
- DP lahenduse mittejärgmine vastustaja poolt on vastuolus õiguskindluse ja õiguspärase ootuse põhimõttega. Kohtule ei nähtu tungivat vajadust DP lahendust muuta. Õigust DP-s toodut eirata ei anna DP kehtestamisest möödunud aeg (üle 10 aasta), sest tegu on endiselt kehtiva DP-ga.
- Vastustaja positsiooni toetuseks võiks leida argumente, kui vastustaja oleks läbi viinud korrektse haldusmenetluse. ... Käesoleval juhul seda tehtud ei ole. TalHK 15.04.2020, [3-19-1549](#).

Haldusmenetluse EESMÄRGID JA olemus

bürokraatia on hea ja oleks seda vaid rohkem

- **lõppeesmärgi saavutamine** ja VALMINUD HOONE, MIS SOBIB VALDA JA LINNA PARIMAL VIISIL
- **menetluse läbiviimisel oluliste huvide ja asjaoludega arvestamine** (menetlusosaline on menetluses subjekt, mitte objekt).

Õige menetlus aitab kaasa õige tulemuse saavutamisele. Kaasamine, ärakuulamine, uurimine, selgitamine, põhjendamine, hoolsuskohustus, kaalumine, ...

Menetluse mõte – lõpptulemuse saamiseks tegutsetakse *kiiresti, sobival viisil ja ülima järjekindlusega.*

MIS ON PlanS § 125 lg 5 mõte?

AGA avaliku korra eest vastutav isik ega taotluse, dokumentatsiooni koostaja ja puuduste kõrvaldaja ei ole ametnik.

- Liiga pikk menetlus on tegevusetus. *Paldiski tankla, Luunja üldplanering, Rakvere müraprobleem.*

Nn absoluutsed menetlusvead – olulise menetlusreegli (nt kaasamine, ärakuulamine) rikkumise tõttu haldusakti tühistamine ainult menetlusvea tõttu.

Seadusliku aluse nõue (PS § 3)

- Selleks, et avalikul võimul oleks **pädevus** (õigus otsustada) ja **volitus** (otsuse sisu) põhiõiguste piiranguid kehtestada ning õiguseid/vabadusi piirata, nõuab PS § 3 riigivõimu teostamist üksnes Põhiseaduse ja sellega kooskõlas olevate seaduste alusel.
- Sellega on Põhiseadus kehtestanud **seaduse reservatsiooni** printsiibi – täitevvõimu tohib teostada, kui selleks on seadusega antud pädevus (KES) ja selle isiku või asutuse volitused (MIDA, KUI VÄHE JA KUIDAS TÄPSELT võib teha).
- Ametnik on seotud seaduste, määruste, kehtivate haldusaktide jm reeglitega.

- Kas planeerimispõhimõtted on seadustes sisalduvad soovitusel või siduvad kohustused?
- Kas planeerimispõhimõtted on ammendavalt kirjas PlanSis?
- Kas ajas toimuvad muudatused muudavad põhimõtete sisu ilma seadust muutmata?
- Kas haldusmenetluse põhimõtted on osa planeerimispõhimõtetest?



- **“Seadused ei sätesta nõuet**, et harjutusvälja maa tuleb määrata planeeringutes riigikaitsealaks ja harjutusvälja ehitiste püstitamiseks tuleb koostada riigi eriplaneering enne harjutusvälja asutamist Vabariigi Valitsuse otsusega ning enne seal mistahes riigikaitsealase tegevuse alustamist.
- **See on siiski vajalik hea halduse põhimõtte järgimiseks.**
- Kui esmalt toimuksid planeerimismenetlused, oleks tagatud oluliselt suurem õigusselgus, huvitatud ja puudutatud isikute tõhusam kaasamine otsustusprotsessi ning seeläbi huvide parem kaalumine. Seetõttu tuleks harjutusvälja asutamisele ja asukoha määramisele eelnevat planeerimist kindlasti eelistada.
- Planeeringute puudumine iseenesest ei anna aga alust järeldada, et harjutusvälja asutamise korraldus oleks õigusvastane.” RKHKo 21.10.2021, [3-18-913](#).

- “19. Kolleegium leiab, et vastustajad on teinud kaalutusvea (HMS § 4 lg 2) ning rikkunud **uurimispõhimõtet (HMS § 6)**, mistõttu on vaidlustatud otsus ka sisuliselt õigusvastane. **Ärakuulamisõiguse** rikkumine võis vastustajate järeltõrjusi mõjutada.
- .. **Uurimispõhimõtte ja ärakuulamiskohustuse rikkumise tõttu on aga jäänud välja selgitamata, mil määral tuulepargi rajamine takistaks freesväljakute meetodil kaevandamist.**
- ... Avalikke huve võib ülekaalukalt kõige paremini teenida selline lahendus, mille puhul kaevandatakse turvast ja toodetakse tuuleenergiat ühel ajal samas kohas.
- 28. Vastustajad on tuulepargi rajamise takistusena viidanud planeeringutes seatud tingimusele, mille järgi tuleb maavara väljata tuulikute alt nii, et säiliks selle kasutuskõlblikkus. Vastustajad **ei ole aga lasknud kaebajal selgitada, millised on võimalused selle tingimuse täitmiseks** (vt praeguse otsuse p 18), ega ole uurinud seda ka ise... Kolleegium märgib, et planeeringute seda tingimust tuleb tõlgendada ning pakutava lahenduse kooskõla planeeringutega hinnata **proportsionaalsuse põhimõttest lähtuvalt (HMS § 3 lg 2).**” RKHKo 26.05.2021, [3-17-2013](#).

RUUMILISE ARENGU STRATEEGILISED SUUNDUMUSED



MAAKASUTUS- JA EHITUSTINGIMUSED

- PlanS § 1 lg 1: eesmärk on luua ruumilise planeerimise (edaspidi *planeerimine*) kaudu eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, demokraatliku, pikaajalise, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, kvaliteetse elu- ning ehitatud keskkonna kujunemiseks, soodustades keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut.
- PlanS § 3 lg 1: Planeering on konkreetse maa-ala (edaspidi *planeeringuala*) kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse seaduses sätestatud juhtudel maakasutus- ja ehitustingimused.



Planeerimise põhimõtted PlanSis

Loe palun juurde: "[PLANEERIMISE PÕHIMÕTETE RAKENDAMINE](#)"

I Planeeringute sisulisi ülesandeid kujundavad:

elukeskkonna parendamise ning otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtted.

II Menetluslikud:

avalikkuse kaasamise ja teavitamise, koostöö, huvide tasakaalustamise ja lõimimise ning teabe piisavuse põhimõtted.

+ haldusmenetluse seaduse põhimõtted.

+ muud põhimõtted: turvalisus, looduskaitse, ...

Kas põhimõtted on soovituslikud või kohustuslikud?

- “Õiguskantslerile esitatud avalduse läbivaatamisel selgus, et atmosfääriõhu kaitse seadusest (AÕKS) ei selgu üheselt, **millisel juhul tuleb rakendada müra sihtväärtust. Sellest võib sõltuda, kas mõnda kohta saab planeerida näiteks elamuid või hooneid, milles on nii äri- kui eluruume.**
- .. **Liigne müra võib vähendada inimeste heaolu ning nii kahjustada era- ja perekonnaelu. .. riik peab kaitsma inimesi mürast, haisust ja suitsust tingitud saaste eest, sest mitte keegi peale avaliku võimu ei ole võimeline lahendama mitme osapoole laialt lahknevaid huve.**
- .. Eelkõige on oluline **elukeskkonna parendamise põhimõte** (planeerimisseaduse (PlanS) § 8). Selle järgi peab planeerimisel eesmärgiks seadma senisest parema elukeskkonna saavutamise.
- On selge, et kui olemasoleva hoonestusega alal ei saa mürataseme vähendamiseks kuigipalju ette võtta, siis uue hoone planeerimisel on selleks võimalusi rohkem. **Samas ei tähenda elukeskkonna parendamise põhimõte konkreetset nõuet, vaid eelkõige seda, et tuleb kaaluda kõiki asjaolusid ja leida põhimõttega kooskõlaline lahendus.**
- .. Uut hoonet kavandades tuleb müraolukorraga arvestada ja projekteerida selline hoone, mis pakub seal elavatele inimestele piisavat kaitset müra eest. Seega võib elukeskkond paremaks muutuda ka siis, kui mürarikkasse piirkonda püstitatakse uusi elamuid... Uus hoone võib toimida ka müratõkkena ja niiviisi elukeskkonda parendada.
- Kuna müra sihtväärtuse rakendamine on seotud üldplaneeringuga, võib kohalikul omavalitsusel olla ulatuslik kaalutusõigus otsustada, kus ja millist müra normtasemet nõuda. PlanS § 75 lõike 1 punkti 22 ja lõike 2 järgi **määrab vald või linn üldplaneeringuga müra normtasemete kategooriad, lähtudes kohaliku omavalitsuse üksuse ruumilisest vajadusest ja planeeringu eesmärgist.** Üldplaneeringus müra normtasemete kategooriate määramisel tuleb lähtuda AÕKS §-s 57 sätestatud mürakategooriatest. Teisisõnu tähendab see, et kui üldplaneeringus määratakse näiteks keskuse maa-alad ja virgestusalad, siis rakendatakse neil maa-aladel vastavale mürakategooriale ettenähtud müra normtasemet.” 21.04.2023 nr [7-4/230171/2302191](#)

1. Elukeskkonna parendamise põhimõte (PlanS § 8)

Planeeringuga tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlike väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi.

- Planeeringutega ei anta pelgalt maakasutus- ja ehitustingimusi, vaid kujundatakse terviklik ruumilahendus, mis täidab kõiki funktsionaalseid vajadusi.
- Luuakse eeldused hea elukeskkonna kujunemiseks – seda nii olemasolevaid väärtusi säilitades kui ka uusi väärtusi luues.
- **Elukeskkond** - laiem kui ainult üks kinnistu või korteriomand. Lisaks ka ümbritsev avalik ruum, iseäranis elukoha läheduses asuvad pargid ja haljasalad, alad, kus saab suhelda, jalutada, sportida, lapsega mängida või muul viisil aega veeta. Laiemas mõttes on elukeskkond aga kogu vahetu üksikisiku või isikute rühma elutegevuseks vajalik keskkond (elu-, tegevus- ja ettevõtluskeskkond).

- **Turvalisus** – ühiskonna seisund, milles inimene tunneb ennast kaitstult ja tagatud on tegelik ohutu elukeskkond, vähendades tõenäosust sattuda ohuolukorda, suurendades võimekust ohule reageerida ja leevendada ohu realiseerumisel tekitatud kahju.
- **Kasutajasõbralik ruum** – sõltuvalt kavandatava tegevuse eesmärgist arvestatakse ruumi kasutamise mugavusega ning kasutamismugavust puudutavate küsimuste ja funktsionaalsete vajaduste lahendamisega. Nt erinevad liikumisvõimalused, ühendusteel ja parkimine, puhkealad vms.
- **Kogukondlikud väärtused** – piirkonnas väljakujunenud traditsioonilised või ajaloolised väärtused. Nt traditsiooniline kooskäimiskoht, harjumuspärane puhkeala või park jne.
- **Miljööväärtused** on linnaruumi elemendid või nende kooslused, mis loovad tervikliku, kindlat ajastut iseloomustava harmoonilise üldpildi. Nt tänavate struktuur, hoonete paigutus, haljastus, arhitektuur, ühtsus ja sobivus. Külamiljööd võivad kujundada näiteks hoonestusstruktuur, teedevõrk, avanevad vaated, arhitektuur, haljastus, väikevormid ja piirded. Miljöö puhul ei ole väärtuslik mitte niivõrd iga hoone üksikult võttes, kuivõrd neist kujunev **ansambel või kooslus**.





- „Kaaludes arendaja erahuve ja omavalitsuse avalikke huve, leidis Muhu vallavolikogu, et Metsa maaüksusel ei kaalu erahuvid elektrituuliku rajamiseks üles sellega kaasnevat avalikke huvide riivet.
- Muhu maakasutuse juures on kõige olulisem Muhule iseloomuliku külamiljöö, randade ja pärandkoosluste säilitamine.“
- [Saarte Hääl, 01.09.2015, Ain Lember, „Muhu volikogu jättis Sõnajalad pika ninaga“](#)

“30. Viidatud normi kohaselt võib **kaitstava avaliku huvina käsitada nt seda, et elu- ja ehitatud keskkond oleks kujundatud kvaliteetseks, keskkond oleks kaitstud, tegemist oleks majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutliku arenguga, sh seda, et ühiskonnaliikmete vajadused ja huvid oleks arvestatud ja tasakaalustatud.**

26. Miljöö ja olemasoleva keskkonna säilimine pole subjektiivne õigus ning isikul tuleb leppida võimalusega, et teda ümbritsev elukeskkond võib muutuda (Riigikohtu 19.04.2007 otsus haldusasjas nr 3-3-1-12-07). Siiski peab elukeskkonna muutmine planeerimismenetluse tulemusena toimuma õiguspäraselt (Riigikohtu halduskolleegiumi 24.05.2010 otsus nr 3-3-1-29-10, p 20).

27. Kohus möönab, et DP-s kavandatu realiseerimise tulemusena suureneb mõnevõrra liikluskoormus ka kaebajate kinnistutega piirneval avalikul teel. Siiski ei saa sellest, et olemasolevate kümnete elamute kõrvale kerkib veel kolm ühepereelamut, järeldada märkimisväärset liikluskoormuse kasvu, mis takistanuks DP kehtestamist. Kaebajatel ei ole subjektiivset õigust keelata avaliku kasutusega tänava kasutamist ega eeldada, et selle kasutuskoormus ei kasva ega keelata asutustiheduse (Neeme küla asub tiheasustusalas) suurendamist. Kaebajate huve tuli arvestada tasakaalustatult teiste isikute huvidega, mida vastustaja on ka teinud.

32. ... Huvide tasakaalustamine ei tähenda, et lähtutakse üksnes kaebajate soovidest säilitada olemasolev miljöö. ..

33. Pelgalt sellest, et kaebajate hinnangul pidanuks DP olema juurdepääsuteed ning sademevett puudutavas osas olema kuidagi teistmoodi lahendatud või et teatud lahendused pole „kaebajate hinnangul piisavalt põhjendatud“, ei tähenda, et see on avalike huvidega vastuolus. Tln HK 20.01.2022, [3-21-1988](#).



- “DP eesmärk on kinnistute piiride muutmise teel moodustada kolm ärimaa krunti, millest igaühele määratakse ehitusõigus 2-korruselise ärihoone rajamiseks, kaks ärimaa krunti planeeritud ärihoonete teenindamiseks, üks tootmismaa krunt trafoalajaama tarbeks ja kaks üldkasutatava maa krunti. E. Vilde tee 101c kinnistu osa ajutine krunt pos 1b liidetakse E. Vilde tee 101 ärimaa krundiga. Lisaks antakse DP-ga kruntide kasutamise tingimused ning planeeringuala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.”
- Kohus: **“Planeerides planeeringualal olevate vananenud hoonete ja turuhoone asemele uue kaasaegse kaubandushoone, parendamaks mikrorajoonis kaupade ja teenuste kättesaadavust nii jalgsi kui ka autoga liiklejatele, ja kujundades sellest peamisest eesmärgist lähtudes planeeringulahendused, on vastustaja järginud elukeskkonna parendamise põhimõtet vaatamata sellele, kas leitud lahendused kaebajale meeldivad või mitte.**
- DP-s on **lähtunud kohalikest huvidest**, mis on samuti osaks avalikust huvist. ..
- DP moodustavad koosmõjus selle dokumendid – kaardimaterjal ja seletuskiri –, milles on piisavalt, üheselt ja arusaadavalt kajastatud DP lahendus.
- ... järgneb



- DP-st ei puudu ka kaalutlused avalike huvidega arvestamise kohta, sest **avalikuks huviks tuleb pidada ka räämas ja kehvast seisust linnaruumi korrastamist, sh piisava parkimisvõimaluse tagamist, vältimaks läheduses asuvate väikeste tänavate ummistumist.** Ülekaalukaks ja esmaseks avalikuks huviks ei saa pidada võimalikult suure haljasala ja üksnes kaebaja pakutud lahendustele tuginevate kergliiklusteede loomist.
- Olemasoleva linnaruumi korrastamise ja arendamise seisukohalt on paratamatu, et senine olukord muutub.
- Praeguse DP realiseerimine **parendab olemasolevat linnaruumi, tõstab elanike turvatunnet ning loob juurde töökohti.** Sellest tulenevalt on ilmne, et avalikkuse aspektist on DP realiseerimine pigem positiivne, kuna sellega **saab planeeringuala uue heakorrastuse, haljastuse ja juurdepääsuteed, sellega lahendatakse parkimise küsimused, kohalikele elanikele pakutakse senisest parema kvaliteediga ning suurema valikuga igapäevakaupade ja toiduainete ostukohta, ning mis peamine, kulunud ilmega Szolnoki turg saab kaasaegse ilme.**
- Kõige eelnevaga on vastustaja DP kehtestamisel arvestanud.”
- Tln Ringkonnakohtu 12.11.2020, [3-19-573](#).



- „taotluse tunnistada 04.10.2001 DP osaliselt kehtetuks **eesmärgiga muuta Silgu tn 31a kinnistu sihtotstarvet ja ehitada sinna pereelamu.**
- Tln: ” Silgu tn 31a kinnistu on .. kaetud kõrghaljastusega. See on üks vähestest asumisestest rohealadest. Kinnistu on teravnurkse kujuga ning arvestades piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi ja haljastatud alade osakaalu, ei ole kinnistut võimalik hoonestada piirkonnale iseloomulikul viisil, säilitades seejuures piisava kõrghaljastuse. Kinnistul kasvav kõrghaljastus kuulub vähemalt III väärtusklassi ning lisaks puittaimestikule on oluline säilitada ka alustaimestikku. Puistu osaline likvideerimine muudaks alles jäänud puud tormituultele **vastuvõtlikumaks. Rohealade säilitamine on vajalik nii ökoloogilisest, sotsiaalsest kui ka ruumilisest aspektist lähtudes. Piirkonna elanikud ei toeta roheala hoonestamist. Avalikult kasutatava maa elamumaaks muutmiseks puudub ka avalik huvi. Eelnevat arvestades ei ole DP algatamine kooskõlas planeerimisseaduse (PlanS) §-st 8 tulenevate elukeskkonna parendamise põhimõtetega.”**
- Kohus: 12. Silgu tn 31a kinnistu on hõlmatud 04.10.2001 kehtestatud Räime tn 5 ja 6 DP-ga1, mis hõlmab ca 12 ha suurust ja enne DP kehtestamist hoonestamata olnud maa-ala. DP-ga jagati Räime tn 5 ja 6 kinnistud väiksemateks kruntideks (sh tekkis 42 elamukrunti). DP seletuskirja järgi **valiti ehitusõigusega maa-ala ja määrati nende suurus arvestusega, et senine haljastus, sh väärtuslikud puudegrupid, säiliks võimalikult suures ulatuses.**
- **Kaebaja kinnistu on DP-s määratletud üldkasutatava maa sihtotstarbega rohealana, millele hooneid ei kavandatud.**
- Seega on asjakohane vastustaja seisukoht, et **04.10.2001 DP nägi ette terve piirkonna ruumilise terviklahenduse, mis arvestas muu hulgas tasakaalu suure hulga uute ehitiste püstitamise, nende paiknemise ja senise haljastuse säilitamise vahel.** DP-s ette nähtud elamud ja teed on välja ehitatud, s.o DP on selles osas realiseeritud (vt PlanS § 6 p 11).
- .. PlanS § 124 lg 2 järgi **peab DP looma vastavale planeeringualale ruumilise terviklahenduse.** Seadusandja soovis PlanS kehtestamisel vältida ainult ühte krunti hõlmavate DP-de koostamist, sest **vaadeldes vaid ühte krunti korraga, ei ole terviklahenduse loomine maaalale tervikuna võimalik** (vt Riigikogu XII koosseisu SE 571 seletuskiri, lk 155).
- .. olukorras, kus faktilised asjaolud ei ole oluliselt muutunud, peab mitmeid kinnistuid hõlmava ja juba ellu viidud DP muutmiseks üksnes ühe kinnistu osas esinema väga kaalukas põhjus, mida käesolevas asjas ei esine.
- Kaebaja sai Silgu tn 31a kinnistu omanikuks 21.10.2016. Ta pidi kinnistu omandamisel 04.10.2001 kehtestatud ja juba ellu viidud DP-ga arvestama. Seetõttu ei saa kaebajal olla **õigustatud ootust**, et Tallinna linn muudab uue DP kehtestamise kaudu kaebaja kinnistu sihtotstarvet ja määrab sellele ehitusõiguse.” TlnHK 20.09.2019, **3-18-1718**



2. Otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõte (PlanS § 12)

“ (1) Planeerimisel peab võimaluse korral soodustama varem kasutuses olnud või ebapiisavalt kasutatud alade otstarbekamat kasutamist.

(2) Asustuse planeerimisel peab tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja looduskeskkonda, arvestades olemasolevast keskkonnast ning asukohast tulenevaid asjaolusid.

(3) Planeerimisel tuleb võimaluse korral eelistada keskkonnasäästlike ja energiatõhusaid lahendusi ning soodustada taastuenergia kasutamist.”

- Ehk iga valla ja linna enda sisuline otsus, millised on kõige sobivamad kontekstipõhised maakasutuse ja ehitustingimused. Ressursisäästlikkus ja kestlikkus.

Kas Tallinna linna maakasutuse lahendused sobivad Muhu saarele? Aga vastupidi?

Kas Tartu Supilinna miljööväärtus on sama, mis Viljandis, Paines ja Kuressaares?

Kui elektrituulikud Muhu saarele ei sobi, siis mida arvata Ida-Viru arvukatest tuulikuparkidest?

Kas peaks Tallinna eeskujul kehtestama kaitstava vaatekoridori, sh piirangud uute hoonete kõrgusele, ka Jõgeval?

Kas ehitada täiesti uus või võtta kasutusele ja remontida olemasolev või vana?

NB! Otstarbeka valiku kohta kohus hinnangut ei anna, v.a kui on ilmselge viga. MIKS?

“Õiguste ja huvide ebaõigele väärtustamisele saab kohus tugineda vaid juhul, kui see on toimunud ilmselgelt meelevaldselt, ebaratsionaalselt või vastuolus diskretsiooni eesmärgiga, õiguse üldpõhimõtetega või senise kohtupraktikaga.” Tln Ringkonnakohus 29. juuni 2017, [3-15-1406](#).



- “..Tallinnas Kristiine linnaosas 0,63 ha suurusel maa-alal asuva Madara tn 24 kinnistu **detailplaneeringu koostamise, peamise eesmärgiga määrata kinnistule ehitusõigus olemasoleva Rahvusarhiivide hoidlahoonele kuni 6-korruselise maaaluse korrusega juurdeehituse rajamiseks**. Tallinna Linnavalitsus võttis 06.01.2010 korraldusega nr 7-k Madara tn 24 kinnistu detailplaneeringu (Arhitektuuribüroo Novel OÜ töö nr DP-2008/13) vastu. Detailplaneering kehtestati Tallinna Linnavolikogu 18.11.2010 otsusega nr 269.
- 3. M.T., kes on planeeritava ala **naaberkiinnistu Madara tn 26 omanik, esitas 27.12.2010 halduskohtule kaebuse**, milles palus tühistada Tallinna Linnavalitsuse 06.01.2010 korralduse nr 7-k ja Tallinna Linnavolikogu 18.11.2010 otsuse nr 269 ning kohustada linnavalitsust lõpetama Madara tn 24 kinnistu planeerimismenetlus planeeringut vastu võtmata.”
- **Kohus: jätta kaebus rahuldamata**
- Etteheited:
 - Planeeritava hoonestuse maht ja kõrgus on sellesse asukohta sobimatu ning väljakujunenud linnaruumi mitteamestav.
 - Planeeringu haljastuslahendus on sobimatu.
 - Planeeringu liikluskorralduse lahendus on sobimatu.

Tallinna HK 23.05.2012, [3-10-3378](#).

- “Asukoha tõttu omab valla rannik suurt mereturismialast potentsiaali, milleks tuleb taastada ja korrastada väikesadamad. Maa-alal asusid enne 1940. a paadikuurid, soolakuurid, kalasuitsutuskohad ja lautrid. Seebilõuka maaüksuselt oleks võimalik paatidega tutvustada Panga pank merelt ning anda külastajatele võimalus tutvuda nii praeguse kui ka kunagise rannaküla eluga. Veel 1965. a-l oli Pangal ajaloolises Seebilõuka sadamas kokku 11 suuremat ja väiksemat kalapaati 33 kaluriga. Tänapäevaks on sadama kohal Saarte Teedevalitsuse poolt nõukogude perioodil kaevatud suur kruusakarjäär, mille keskel kõrgemal asuval kohal küla Rannamaja. Kruusakarjääri on kavas rajada sadamabassein ning selle süvendamisel saadud kruusaga täita osaliselt olemasolev karjäär.
- Avaliku huvi objektiks on juurdepääs merele, võimalus kasutada ranna puhkevõimalusi ning säilitada sellel asuv loodus- ja kultuuripärand.
- Planeeritud tegevused on suunatud väljakujunenud maakasutuse taastamiseks rannal.
- 2005. a jaanuaritormi ajal ulatusid lained rannavalli harjani ja planeeringualal asuvad madalamad karjäärialad täitusid veega. Selle kogemuse põhjal on võimalik sadamakai rajada endise karjääri maaosale ning süvendamisel saadud kruusaga täita alad, mis võiksid osutada tormide ajal üleujutatuks.
- Kaebaja soov olemasoleva keskkonna (rannavall, vaade jne) säilimiseks ei ole subjektiivse õigusena kaitstav väärtus (vt Riigikohtu 24.05.2010 otsus nr 3-3-1-29-10, p 22) ja isik peab arvestama võimalusega, et teda ümbritsev elukeskkond võib muutuda (vt Riigikohtu 19.04.2007 otsus nr 3-3-1-12-07, p 13).“
- Tln Ringkonnakohus 29. juuni 2017, [3-15-1406](#).



- Otstarbekas, mõistlik ja säästlik maakasutus – **riigi ja kohaliku omavalitsuse tihe koostöö ja vastastikused soovitused.**
- Nt: Muinsuskaitseamet kaasab valla ja linna muinsuskaitseala ning sellega kaasnevate piirangute koostamisse, kuid lõppotsuse teeb valitsus, mitte vald ja linn.
- Vald kaasab Muinsuskaitseameti ja Keskkonnaameti üldplaneeringu koostamisse, kuid nt miljööväärtusliku ala ning sellega kaasnevad piirangud kehtestab volikogu.
- “Lavassaare turbamaardlas asub **maa-ala, mis sobib** Pärnu maakonnaplaneeringu ja endise Sauga valla üldplaneeringu järgi **tuulepargi rajamiseks**. Samas on planeeringutes märgitud, et elektrituulikud on võimalik sinna püstitada **alles pärast maavara ammendamist**.
- **Riigikohus:** kui planeeringutes on ette nähtud turbaalale tuulepargi rajamine, siis tuleb projekteerimistingimuste andmise üle otsustades teha kõik mõistlikult võimalik, et see plaan saaks teoks. See kohustus laieneb nii kohalikule omavalitsusele kui ka haldusmenetlusse kaasatud Keskkonnaametile ja Maa-ametile.
- Nii tuuleenergia tootmise kui ka seni kasutusele võetud turbaalade ammendamise poolt räägib oluline avalik huvi. Rabade edasist kuivendamist tuleks vältida ning jätkata kaevandamist juba kasutusele võetud turbaaladel. Tuuleenergia tootmisvõimalusi kaaludes peab arvestama ka riigi seatud taastuvenergia tootmise eesmärkidega.
- Avalikke huve võib kõige paremini teenida lahendus, mille puhul mõlemad tegevused toimuvad ühel ajal samas kohas, mistõttu tuleks lähemalt uurida, kas tehnilised lahendused seda võimaldavad. RKHKo 26.05.2021, 3-17-2013/31

- Rápina [15.02.2023 üldplaneering](#):
- “Kahaneva ja vananeva rahvastiku tingimustes tuleb asustuse suunamisel säilitada väljakujunenud asustusstruktuur ning hoida keskuste kompaktsust. Oluline on luua keskustes kvaliteetne elukeskkond ja turvaline ning hästi ligipääsetav avalik ruum, mis arvestab ka vananeva elanikkonna vajadusi.
- Soodustada tuleb kasutusest välja jäänud maa-alade ja hoonete uuesti kasutusele võtmist. Amortiseerunud (kasutuskõlbmatud) hooned on soovitatav likvideerida.
- Valla keskused on olulisteks teenuste ja töökohtade koondumise kohtadeks, kuhu elanikel on vajadust igapäevaselt liikuda.
- Põlva maakonnaplaneeringuga on piirkondlikuks keskuseks määratud Rápina linn, kuhu koondub enamik valla töökohtadest ja kus pakutakse erinevaid kvaliteetteenuseid.
- Kohaliku keskusena arendatakse edasi Veriora alevikku, mis pakub kodukoha lähedal esmavajalikke teenuseid. Lähikeskustes – Mehikoorma ja Võõpsu alevik ning Leevaku, Ruusa, Leevi, Linte, Meerapalu külakeskused – on eelkõige oluline tagada sagedasti kasutatavate kodulähedaste teenuste kättesaadavus.
- Teenuste kättesaadavuse tagamiseks kasutatakse erinevaid koostöövorme, mobiilseid ja paindlikke lahendusi. Keskustes asuvatele teenustele ja töökohtadele tagavad ligipääsu heas korras teed, kergliiklusteed ja ühistransport.”
- **NB! Üldplaneering on haldusaktina üldkorraldus, mis on õiguslikult siduv järgmisteks otsusteks.**

OTSTARBEKAS MENETLUSLIK OTSUSTUS jätta DP kehtestamata

- “ praegusel juhul ei saa detailplaneeringu kehtestamata jätmist pidada õigusvastaseks. Vastustaja on viidanud vaidlustatud otsuses ja vaideotsuses erandlikele asjaoludele, mis põhjendavad vastustaja sellise otsuse tegemist.
- **23.** Vastustaja viitas kaebaja suhtes väljakuulutatud pankrotile ja pidas sellest tulenevalt planeeringu realiseerimist lähiaastatel ebatõenäoliseks. PlanS § 9 lg 1 kohaselt koostatakse detailplaneering valla või linna territooriumi osa kohta ja see on maakasutuse ja lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Järelikult planeeritakse detailplaneeringuga lähiaastate ehitustegevust. Olukorras, kus detailplaneeringu taotleja on maksejõuetu ja tema pankrot on välja kuulutatud, ei ole tõenäoline, et ta asub lähiaastatel detailplaneeringut ellu viima. Ainuüksi pankrotivõlgniku vara müügiväärtuse suurendamise eesmärgil ei ole detailplaneeringu kehtestamine põhjendatud. See ei oleks kooskõlas PlanS § 9 lg 1 eesmärgiga. Soovi korral saab kinnistu uus omanik taotleda uue detailplaneeringumenetluse algatamist või lõppenud menetluse uuendamist. ...”
- RKHKo 04.03.2014, [3-3-1-96-13](#).

3. Avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõte (PlanS § 9)

“(1) Planeerimismenetlus on avalik. Planeerimisalase tegevuse korraldaja peab avalikkust planeerimismenetlusest arusaadavalt teavitama, menetlusse piisavalt kaasama ning korraldama planeeringu koostamise käigus planeeringu tutvustamiseks avalikke väljapanekuid ja avalikke arutelusid.


(2) Igaühel on õigus osaleda planeerimismenetluses ja selle ajal avaldada arvamust planeeringu kohta.


(2.1) Käesolevas seaduses ettenähtud kohtades avalike arutelude läbiviimisel võib planeeringu koostamise korraldaja võimaldada avalikel aruteludel osalemist ka elektrooniliste vahendite abil, reaalajas toimuva kahe-suunalise side abil või muul sellesarnasel elektroonilisel viisil, mis võimaldab avalikul arutelul osalejal arutelu jälgida ja arvamust avaldada.

(2.2) Kui tulenevalt kehtivatest piirangutest avalike koosolekute ja avalike ürituste korraldamisele ei ole avalikke arutelusid selleks ettenähtud kohtades võimalik korraldada, võib avalikke arutelusid korraldada ainult elektrooniliste vahendite abil, reaalajas toimuva kahe-suunalise side abil või muul sellesarnasel elektroonilisel viisil, mis võimaldab avalikul arutelul osalejal arutelu jälgida ja arvamust avaldada. Eelnimetatud viisil avaliku arutelu korraldamine on lubatud vaid juhul, kui kõik avalikul arutelul osaleda soovijad on sellega nõustunud.

(3) Igaühel on õigus tasuta saada asjakohast teavet planeerimismenetluse ja planeeringu kohta.

- **Kuidas mõista sõna “võib” lõikes 2.1?**

- 
- Kaasumise eeltingimus on, et inimene saab teada ja saab aru, ning tal on võimalik lihtsalt küsida ja arvamus/ettepanekuid esitada.
 - “Selgitamine ei tähenda seaduse ja määruste normide kopeerimist haldusaktis, vaid **isikule arusaadavaks tegemist**. Haldusakti põhjendamine on oluline tagamaks, et haldusakti adressaat **mõistaks, miks otsus nii tehti.**” RKHKo 05.09.2019 otsus [3-17-1110](#), p 18.
 - Seaduse miinimumnõuded + HMS hea halduse tava (teha rohkem kui seadus nõuab, kõikvõimalikud lisakanalid) + HMS § 5 lõiked 1 ja 2:
 - “(1) Menetlustoimingu vormi ja muud haldusmenetluse üksikasjad määrab haldusorgan kaalutlusõiguse alusel, kui seaduse või määrusega ei ole sätestatud teisiti.
 - (2) Haldusmenetlus viiakse läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele.”

- 
- “Planeerimisotsustuste omapära - nende ulatusliku diskretsioonilisuse - tõttu on isiku õigeaegsel kaasamisel ja ärakuulamisel planeerimismenetluses suurem roll võrreldes tavapärase haldusmenetlusega. Planeerimismenetlusele on üldiselt omane avalikkuse põhimõte.” RKHKo 18.02.2002, [3-3-1-8-02](#).
 - **2011. a arusaam:** “Planeeringu **avalik väljapanek peab tagama avalikkuse võimalikult ulatusliku osavõtu planeeringu ettevalmistamisest ning tegeliku osalemise võimaluse, sh planeeringulahendusega tutvumise ja vastuväidete esitamise.** Avaliku väljapaneku korraldamist võivad mõjutada erinevad tegurid, milleks muu hulgas võivad ka olla planeeritava ala geograafiline asend, asustuse ja elanikkonna koosseisu omapära, väljakujunenud infrastruktuur ning liikluskorraldus. Teatud juhtudel võib õiguspärane olla üldplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamine üksnes valla keskses. Planeeringumaterjali mahukuse ja sellest arusaamise keerukuse tõttu võib olla just valla keskses asjatundlike ametnike juuresolekul võimalik saada põhjalikke selgitusi. Asustuse struktuuri, infrastruktuuri omapära, väljapaneku asukoha või avalikus kasutuses oleva hoone lahtiolekuaegade tõttu võib avalikkuse juurdepääs planeeringu väljapanekule olla paremini tagatud vallakeskuses.” [3-1-21-11](#)

§ 127. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel

(1) Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb.

(2) Detailplaneeringu koostamisse **kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud.** Kui detailplaneeringu koostamisel on kohustuslik keskkonnamõju strateegiline hindamine, kaasatakse detailplaneeringu koostamisse ka isikud ja asutused, keda detailplaneeringu rakendamisega eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju tõenäoliselt puudutab või kellel võib olla põhjendatud huvi eeldatavalt kaasneva olulise keskkonnamõju vastu, sealhulgas valitsusvälised keskkonnaorganisatsioonid neid ühendava organisatsiooni kaudu ning planeeritava maa-ala elanikke esindavad mittetulundusühingud ja sihtasutused.

(3) Detailplaneeringu koostamisse **võib kaasata isiku, kelle huve planeering võib puudutada.** Kui detailplaneeringu koostamise korraldaja kaasab käesolevas lõikes nimetatud isiku, kohaldatakse tema suhtes käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud isiku ja asutuse suhtes sätestatut.

Kus tuleb korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek? Mida seadus nõuab?

▪ § 135. Detailplaneeringu avalik väljapanek

(1) Pärast detailplaneeringu vastuvõtmist korraldab detailplaneeringu koostamise korraldaja vähemalt ühe detailplaneeringu avaliku väljapaneku. Täiendava avaliku väljapaneku korraldamise otsustamisel tuleb lähtuda eelkõige avalikust huvist, planeeringuala suuruselt ja muudest planeeringu koostamise korraldaja hinnangul olulistest asjaoludest. Avalik väljapanek korraldatakse vähemalt planeeringuala:

- 1) valla või asula keskses;
- 2) linna või linnaosa keskses.

(9) Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal tagatakse valla- või linnavalitsuse tööaja jooksul isikute juurdepääs kõigile valla- või linnavalitsuse käsutuses olevatele planeeringuga seotud materjalidele ja informatsioonile.

- “Kollegium on oma praktikas rõhutanud avalikkuse nõuetekohase kaasamise olulisust planeerimismenetluses. 6. novembri 2002. a otsuses haldusasjas nr [3-3-1-62-02](#) tõi kollegium **planeerimismenetluse eesmärgina välja planeeringuga seotud erimeelsuste lahendamise ja erinevate isikute huve ning avalikku huvi arvestava tasakaalustatud lahenduse saavutamise**. Kollegium märkis, et planeeringu menetlemise käigus tuleb kohalikul omavalitsusel piisava tõhususega täita planeerimis- ja ehitusseadusest tulenevaid kohustusi **avalikkuse kaasamisel, erinevate seisukohtade arvessevõtmise võimalikkuse kaalumisel ja erinevate huvide vahel tasakaalustatud lahenduse leidmisel**. 14. oktoobri 2003. a otsuses haldusasjas nr [3-3-1-54-03](#) leidis kollegium, et ettepanekute tegemise õiguse mõte seisneb eeskätt selles, et isikutel oleks võimalik kaitsta oma või avalikke huve, mis võivad olla vastuolus planeeringu algatajate eesmärkidega. **Ettepanekule vastamine on osa ettepaneku tegija ja kohaliku omavalitsuse avalikust diskussioonist tulevase planeeringu üle**. Vastusele võib ettepaneku esitaja omakorda vastu vaielda, saates täiendava märgukirja. Vastus võimaldab arendada ettepaneku üle avalikku diskussiooni ajakirjanduses, isikute ühendustes, huvigruppides jne. Ettepanekut saab kaitsta planeeringu avaliku arutelu käigus. *..jätkub*


- .. esitatud ettepanekutele ja vastuväidetele planeeringu koostamist korraldav kohalik omavalitsus kirjalikult ei vastanud. ...
- HMS § 58 kohaselt ei saa haldusakti kehtetuks tunnistamist nõuda üksnes põhjusel, et haldusakti andmisel rikuti menetlusnõudeid, kui rikkumine ei võinud mõjutada asja otsustamist. Kolleegium leiab, et käesoleval juhul ei olnud tegemist sellise menetlusnõuete rikkumisega, mille mõju lõplikule otsusele oleks välistatud. **Ettepanekutele ja vastuväidetele kirjaliku seisukoha esitamise nõue kindlustab neile piisava tähelepanu pööramise kohaliku omavalitsuse poolt ning aitab kaasa sisulise diskussiooni tekkimisele planeeringulahenduse osas. Kirjalikele ettepanekutele ja vastuväidetele alles avaliku arutelu käigus ning suulises vormis vastuste andmine seda samal tasemel ei taga ega ole seega planeerimismenetluse eesmärkide täitmiseks piisav.** Käesolevas asjas saaks HMS § 58 sätestatud põhimõtet kohaldada üksnes juhul, kui kõiki M. Jaanikesingu esitatud ettepanekuid ja vastuväiteid oleks arvestatud või kui M. Jaanikesing oleks oma vastuväitest loobunud. **Kuna M. J vastuväidet tehase mittesobivuse kohta planeeringualale ei ole planeeringu kehtestamisel arvestatud, ei saa välistada, et nimetatud vastuväite nõuetekohane menetlemine oleks võinud lõplikku otsust mõjutada.**
- ...Tühistada ..Põltsamaa Vallavolikogu 18. oktoobri 2007. a otsus nr 148.” RKHKo 15.01.2009, [3-3-1-87-08](#).

4. Koostöö, huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõte (PlanS § 10)

“ (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.

(2) Riiklikku huvi väljendav planeering peab lähtuma riiklikest huvidest, arvestades võimaluse korral kohalikke huve ja vajadusi.

(3) Kohalikku huvi väljendav planeering peab lähtuma kohalikest huvidest ja olema kooskõlas riiklike huve väljendava planeeringuga ning vajaduse korral teiste ruumilist aspekti väljendavate strateegiliste dokumentidega.”

- 
- Avalik huvi,
 - erahuvi,
 - riiklik huvi,
 - kohalik huvi,
 - kogukondlik huvi,
 - üleriigiline huvi,
 - maakonna-tasandi huvi,
 - regionaalne huvi,
 - huvigrupi huvi.

- “Kollegium juhib kaebaja tähelepanu asjaolule, et tulenevalt kohaliku omavalitsuse ulatuslikust diskretsioonist planeerimismenetluses ei saa isik õiguspärase ootuse põhimõttele tuginedes eeldada, et planeerimismenetluse eelmised etapid läbinud detailplaneering ka igal juhul kehtestatakse, kuid tal on õigus nõuda oma subjektiivsete avalike õiguste kaitsmiseks, et haldusorgan kaaluks õiguslikke hüvesid õiglaselt (vt kollegiumi 6. novembri 2002. a otsus haldusasjas nr [3-3-1-62-02](#), p 10). Kollegiumi arvates olid vastustaja esitatud kaalutlused praegusel juhul piisavad detailplaneeringu kehtestamata jätmiseks.”
RKHKo 04.03.2014, [3-3-1-96-13](#)

- “Eurowind OÜ ja Nelja Energia AS esitasid Sauga vallale projekteerimistingimuste taotlused plaaniga rajada arendusalale P25 riigile kuuluvatele Elbu turbaraba, Elbu IV turbaraba, Halinga metskond 39 ning Nurme raba kinnistutele tuulepark.
- **20.** Praegusel juhul tuleb arvestada **kahe olulise avaliku huviga. Esimeseks neist on avatud turbamaardla ammendamine, teiseks taastuenergia tootmine.**
- Mõlemad nimetatud tegevused teenivad loodusvarade säästliku kasutamise ning säästva arengu eesmärgi (PS § 5, säästva arengu seaduse § 2, keskkonnaseadustiku üldosa seaduse (KeÜS) § 1 p 2 ja § 13, vt ka Riigikohtu üldkogu otsus asjas nr [3-2-1-71-14](#), p-d 102 ja 103). Kuivendatud soodest paiskub atmosfääri oluliselt kasvuhoonegaase. Looduslike turbaalade edasist kuivendamist tuleb vältida ning jätkata turba kaevandamist juba kuivendusest rikutud aladel ...
- Tuuleenergia tootmise võimalusi kaaludes tuleb arvestada riigi seatud taastuenergia tootmise eesmärkidega.
- Üldplaneeringus kasutatud sõnastus, mille järgi maavara tuleb väljata tuulegeneraatorite alt, **kohustab nii pädevaid asutusi kui ka puudutatud isikuid otsima lahendusi selleks, et kaevandamine ja tuuleenergia tootmine saaks koostoimida. Seejuures on erinevate huvide tasakaalustamine ja maakasutusviiside kokku sobitamine tervikliku ruumilahenduse loomiseks just planeeringute ülesanne (planeerimisseaduse (PlanS) § 10, aga ka § 1 lg 1 ja § 3 lg 1). Projekteerimistingimused antakse üldplaneeringu alusel ning need reguleerivad otseselt vaid ehitamist, mitte kaevandamist (PlanS § 74 lg 5, § 75 lg 1 p 18, EhS § 26 lg 4).**
- **23.** Eeltoodu põhjal tuleb teha kõik mõistlikult võimalik, et viia planeeringud tuulepargi rajamise osas ellu maakonna- ja üldplaneeringute tavapärase kehtivusaja jooksul. Keskkonnaameti selgituste kohaselt on selleks maakonnaplaneeringute puhul umbkaudu 25–30 aastat ja üldplaneeringute puhul 10–15 aastat. ..
- **24.** Nii vallal kui ka riigil, kes kehtestas kõnealuse maakonnaplaneeringu, on kohustus aidata aktiivselt kaasa, et leitaks tuuleenergia tootmise ja kaevandamise koostoimimist võimaldav lahendus.” RKHKO 26.05.2021, [3-17-2013](#).

- Erahuvi vs/ja/või avalik huvi (kohalik huvi)
- “.. **taotluse saada luba kinnistul ehituslubjakivi kaevandamiseks** (kavandatav Maidla karjäär). Keskkonnaamet saatis 4. veebruaril 2020 Saue Vallavalitsusele kirja, milles palus Saue Vallavolikogu arvamust kaevandamisloa taotluse kohta.
- **2. Saue Vallavolikogu** andis 28. mai 2020. a **otsusega nr 29** maapõueseaduse (MaaPS) § 49 lg 6 alusel arvamuse, milles ei nõustunud kaevandamisloa andmisega ja tegi MaaPS §-le 13 viidates ettepaneku loamenetlus perspektiivituse tõttu lõpetada. Vald põhjendas oma arvamust järgmiselt.
- **2.1.** Mäeeraldise teenindusmaa piirist 50 m kaugusele jääb Kõrgevälja kinnistul asuv elamu, 150 m kaugusele Uuevälja maaiüksusel asuv elamu ja 200 m kaugusele Kadarpiku-1 elamu. 300 m kaugusel asuvad Maidla külakogukonna seltsimaja ning Madise ja Tammepõllu talu elamud, 500 m kaugusel on Koorti talu elamu. Taotluse seletuskirja järgi levivad leevendamist vajavad häiringud tööde tegemise kohast valdavalt poole kilomeetri kaugusele. **Seega kahjustaks karjäärist lähtuv müra, tolm ja lõhkamine oluliselt mitmekümne 500 m raadiuses elava külaelaniku elukeskkonda ning häiriks tegevust küla seltsimajas. Raskeveokite liiklus tekitaks häiringuid ka kaugemal elavate inimeste jaoks. 1,3 km kaugusel maardlast asub SA Haraka Kodu, kus elavad raske ja sügava puudega noored.**
- **2.2.** Taotletud mahus kaevandamine **kahjustaks oluliselt piirkonna ajaloo- ja kultuuripärandit ning oleks vastuolus valla üldplaneeringuga.** Üldplaneeringu järgi asub kinnistu osaliselt väärtusliku külamiljöö alal, kus tuleb säilitada ajalooliselt väljakujunenud teedevõrk, haljastus, hoonestusviis ja ühtne arhitektuur. Osa kinnistust asub miljööväärtuslikul kultuurmaastikul, kus tuleb säilitada asustusstruktuur ja maastikumuster. Ala lõunapoolne osa on väärtuslik niiduala ja idanurk asub rohevõrgustiku tuumalal T9. Alal paiknevad kaks pärandkultuuriobjekti: Ahjuvare talu ja lubjaahi.”*jätkub*


- **... Riigikohus: rahuldada Saue Vallavolikogu kassatsioonkaebus**
- “ei ole kaevandamisloa taotlejal õigust nõuda, et ta saaks kasutada maavara kui rahvuslikku rikkust oma ettevõtluse huvides ... Vastustaja leidis seetõttu põhjendatult, et taotleja huvi kaevandamisluba saada ei ole määrava kaaluga olukorras, kus kaevandamist ei saa KOV hinnangul oluliste kohalike huvide vaatepunktist lubada ...
- 10. Otsustades selle üle, **kas anda kaevandamisloa taotlusele nõusolek, tuleb KOV-l lähtuda omavalitsusüksuse ja kohaliku kogukonna huvidest, kaaludes muu hulgas keskkonnanahoiualaseid ja sotsiaalseid argumente. Seejuures ei ole KOV jäigalt seotud MaaPS §-s 55 sätestatud kaevandamisloa andmisest keeldumise alustega, kuna see paragrahv puudutab loa andja võimalust loa andmisest keelduda, mitte KOV kooskõlastust** (RKHKo 3-17-796/39, p 10). Asjakohaseks ja kaalukaks argumendiks on see, et kaevandamine halvendaks ümbruskonna elanike elutingimusi (RKHKo 3-3-1-37-15, p 17). Omavalitsusüksusel on võimalik tugineda ka argumendile, et kaevandamine oleks vastuolus kehtiva planeeringuga (RKPKo 5-20-2/11, p 34).” RKHKo 30.09.2022, [3-20-1247](#)”
- *Kas Keskkonnaamet on Saue valla üldplaneeringuga seotud?*

- “A.K. nõuab sisuliselt seda, et P.L. hakkaks ehitama temale kuuluvatele kinnistutele A.K. ja teiste isikute väidetavalt olemasolevast huvist teed või vähemalt peaks vald planeerima sinna teemaa, **et kaebaja üle nende kinnistute saaks liikuda temale mugavamal viisil randa.** Vaidlust ei ole küsimuses, et küla avalikku randa ligipääs on tagatud kasutades selleks teisi olemasolevaid teid.
- 30. Detailplaneeringuga pole võimalik saavutada kõiki osapooli täielikult rahuldavat tulemust ja kaebusest ei nähtugi, et käesoleval juhul võimalikke lahendusvariante kaaludes pole leitud optimaalseimat lahendust, sj eelkõige kaebajat huvitavas tee kasutamise küsimustes.
- 32. ... Planeeringu menetlemisel ei tohiks positiivse lahenduse saavutamisel otsustavaks saada nt mõne menetlusosalise isiku soovimatus või suutmatus üldse kokkulepetele jõuda. Sama otsuse p-s 18 selgitab Riigikohus, et **kui kohalik omavalitsus on planeeringu menetlemise käigus piisava tõhususega täitnud planeerimis- ja ehitusseadusest tulenevaid kohustusi avalikkuse kaasamisel, erinevate seisukohtade arvessevõtmise võimalikkuse kaalumisel ja erinevate huvide vahel tasakaalustatud lahenduse leidmisel ning teinud temast oleneva, et lahendada isikute (nt piirinaabrite) vahelisi erimeelsusi, on kohaliku omavalitsuse volikogu õigustatud kasutama talle seadusest tulenevat diskretsioonivolitust.** Seejuures ei tule kohalikul omavalitsusel otsustada mitte ainult detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise küsimus, vaid ka valiku tegemine võimalike lahenduste vahel. Ka käesoleval juhul ei ole planeerimismenetluses saavutatud kõiki menetlusosalisi rahuldavat kokkulepet, kuna kaebaja planeeringuga ei nõustunud ja ehkki ta ei ole piirinaaber, esitab ta jätkuvalt nõudeid, mis eelnevalt kohtu poolt märgitud põhjustel ei tulene seadusest ega ole täimiseks võimalikud.
- **Selle tõttu ei saa planeeringut kehtestamata jätta,** vastavalt tuli kohalikul omavalitsusel teha otsus ja valida kõige parem lahendusvariant selle eesmärgi suhtes, milleks planeering oli algatatud.” TlnHK 22.12.2010, [3-09-2528](#).

- **Riikliku ja kohaliku kultuuripärandi kaitse**

- “Seetõttu on põhjendatud ka ainelise kultuuripärandi säilimise tagamist käsitleda riigi ja kohaliku omavalitsuse jagatud pädevusse kuuluva küsimusena, mille puhul omavalitsuse ülesandeks saab pidada eelkõige kohaliku kultuuripärandi kaitset.
- Ainelise kultuuripärandi hulka kuuluvad loodusobjektid on ühtlasi osa elu- ja looduskeskkonnast, mille säästmise kohustuse paneb igaühele PS § 53.
- 44. Ka seadusandja on kõnealuste ülesannete reguleerimisel arvestanud nende kuuluvust **jagatud pädevusse**.
- Planeerimisseaduses on ruumiline planeerimine jagatud riigi ja kohalike omavalitsuste vahel. Omavalitsusüksuse ülesanne on korraldada ruumilist planeerimist vallas või linnas (KOKS § 6 lõige 1, PlanS § 4 lõige 1), lähtudes seejuures kohalikest huvidest, kuid minemata vastuollu riikliku huvi väljendavate planeeringutega (PlanS § 10 lõige 3).” RKPJKo 06.12.2022, [5-22-5](#).



- 
- Kolleegium on jätkuvalt asjas nr [3-3-1-23-16](#) (otsuse p 21) võetud seisukohal, et **kuigi omavalitsusüksus peab planeerimismenetluses menetlusosalistega üksmeelt otsima ning püüdma põrkuvaid huve ühildada, ei saa see toimuda igavesti.**
 - Kui menetlusosalised mõistliku aja jooksul kokkuleppele ei jõua, peab omavalitsusüksus otsustama, kas vastuväited on põhjendatud, kaaludes ja tasakaalustades seejuures erinevaid põrkuvaid huvisid. Vastustajal tuleb kallasrajale juurdepääsu küsimus mõistliku aja jooksul üld- või detailplaneeringuga lahendada ning tagada seejärel ka selle planeeringu järgimine (kehtiva planeerimisseaduse § 4 lg 2 p 6).” RKHKo 01.03.2017, [3-3-1-79-16](#).

5. Teabe piisavuse põhimõte (PlanS § 11)


(1) Planeerimisalase tegevuse korraldaja peab planeerimisel arvesse võtma asjakohaseid ruumilist arengut mõjutavaid strateegiaid, riskianalüüse, kehtivaid planeeringuid, arengukavasid ning teisi ruumilist arengut mõjutavaid dokumente ja muud asjakohast teavet.


(2) Planeerimisalase tegevuse korraldajal on õigus saada planeeringu koostamiseks tasuta teavet. Planeerimisalase tegevuse korraldaja peab tagama planeerimismenetluses kogutud teabe säilitamise ja kättesaadavuse.

(3) Kooskõlastamine ja arvamus andmine on tasuta, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

+ HMS § 6 uurimispõhimõte: “Haldusorgan on kohustatud välja selgitama menetletavas asjas olulise tähendusega asjaolud ja vajaduse korral koguma selleks tõendeid oma algatusel.”

KOHUSTUS välja selgitada KÕIK asja lahendamiseks vajalikud asjaolud ja tõendid (nii isikute kahjuks kui kasuks), kaasata KÕIK menetluses osalejad, tagada tegelik osalus – haldusorgani omaalgatus ja kohustus kaaluda.

- 
- Eesmärk on tasakaalustatud planeering, mille koostamisel kasutatakse piisavat ja asjakohast teavet ning seostatakse vajalikul määral teiste ruumilist arengut mõjutavate dokumentidega.
 - Põhimõtte seostub kõikide planeerimistasanditega.
 - Planeeringu algatamisel ja selle koostamise käigus tuleb hinnata planeeringu koostamiseks vajaliku teabe kättesaadavust, piisavust ja kvaliteeti.
 - Millised andmed on olemas planeeringu koostamise korraldajal, kas need on piisavalt värsked, kas need on piisavalt täpsed? Millised andmed on teistes asutustes ja teistel huvirühmadel, kas need on piisavalt värsked, kas need on piisavalt täpsed, millistel tingimustel (avalikkusaste, maksumus jne) saab neid kasutada? Millised andmed on kättesaadavad erinevatest avalikest andmekogudest? Millised andmed tuleb juurde koguda?

- 
- “PlanS § 9 lg 6 kohaselt tuleb detailplaneeringu lisana esitada vähemalt üks **planeeringulahenduse illustratsioon, et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest. Seega ei sätesta planeerimisseadus, et illustratsioon peaks olema esitatud maketi kujul.**
 - Ühe kinnistu piires hoone juurdeehituse planeerimine ei ole ilmselgelt selline planeeringulahendus, mis vajaks ettekujutuse loomiseks maketi ehitamist. Vaidlustatud detailplaneeringule on lisatud arhitektuurse eskiisi illustratiivne materjal.
 - Kohus on seisukohal, et **planeeringu kaardimaterjal ja arvutigraafikas teostatud pildid annavad keskmisele mõistlikule inimesele täiesti piisava ettekujutuse nii kavandatavast keskkonnast kui hoonest.**
 - Ka planeerimismenetluses tuleb arvestada haldusmenetluse põhimõtteid. HMS § 5 lg 2 sätestab, et haldusmenetluses tuleb muuhulgas vältida üleliigsete kulutuste tekitamist isikutele.”
 - Tallinna HK 23.05.2012, [3-10-3378](#).

Kas põhimõtete sisu muutub ajas?

- Analoogia õiguse tõlgendamisega
- 1) normi sõnastus, 2) normi vastuvõtja mõte ja tahe, 3) kogu ülejäänud õigussüsteem ehk kõik teemakohased seadused jm õigusaktid nende koostoimes (Põhiseadus, Euroopa Liidu ja rahvusvaheline õigus, PlanS+HMS+LKS+MaaPS+EhS+erinevad planeeringud+...), ning 4) mis on normi eesmärk otsustamise ajal ja juhtumil (õigus/kohustus muuta senist halduspraktikat).
- „Erinevate tõlgendusvõimaluste puhul tuleb eelistada põhiseadusega kooskõlas olevat tõlgendust neile tõlgendustele, mis põhiseadusega kooskõlas ei ole. Samuti tuleks eelistada tõlgendust, millega oleks tagatud erinevate põhiseaduslike väärtuste kõige suurem kaitse“ RKPJKo [3-4-1-1-09](#).



HMSi kohaldumine

PlanS § 1 lg 3: Käesolevas seaduses ettenähtud haldusmenetlusele kohaldatakse haldusmenetluse seadust, arvestades käesoleva seaduse erisusi.

“Seadused tagavad naaberkiinnistu omanikule projekteerimistingimuste andmise ja detailplaneeringu koostamise menetluses võrdväärsed võimalused oma õiguste ja huvide kaitsmiseks:

- õiguse olla menetlusse kaasatud (EhS § 31 lg 3; PlanS § 127 lg 2; haldusmenetluse seaduse (HMS) § 11 lg 1 p 3),
- õiguse avaldada oma arvamust (EhS § 31 lg 4 p 2; PlanS § 133 lg 1; HMS § 40) ning
- õiguse, et tema õigusi ja põhjendatud huvisid kaalutakse (EhS § 31 lg 5; PlanS § 10 lg 1; HMS § 4 lg 2).
- HMS § 4 lg 2 järgi on naabril õigus, et mõlema menetluse käigus tema huve hinnatakse ning kui need on põhjendatud, siis kaalutakse.” RKHKo 28.12.2021, nr [3-17-2023](#)

Hea haldus

Haldusmenetluse seaduse § 5 lg 2 : “Haldusmenetlus viiakse läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele.”

- **Õigusnormi üksnes formaalsel kujul järgides võib ikkagi teha halva otsuse**

„Haldusorgani kohustuste hulka ei kuulu mitte üksnes formaalselt aktide andmiseks vältimatult vajaliku menetluse läbiviimine, vaid ka hoolitsemine selle eest, et ka õiguslaste teadmisteta ja asjaajamises vilumatul isikul oleks võimalus menetluses tulemuslikult osaleda. Nõustamine ja selgitamine võib toimuda nii taotleja palvel kui ka haldusorgani algatusel, iseäranis juhtudel, kui isiku õiguste kahjustamise oht on piisavalt suur ja tõenäoline.“ Riigikohtu otsus [3-3-1-90-04](#).

“Planeeringust huvitatud isikul on õigus nõuda, et kohalik omavalitsusüksus viiks planeerimismenetluse lõpule mõistliku aja jooksul ning teeks läbikaalutud ja põhjendatud otsuse.”
RKHKo 30.11.2016, [3-3-1-23-16](#), p 18.

Seaduslikkus


- Riik on seotud seadusega – pädevus, volitus
- Riigi ega ametniku tegevuses õigusvaba ruumi ei ole. Igal vastusel, e-kirjal, telefonivestlusel, küsimusel, tegevusel on oma kindel õiguslik tähendus.
- Pole olemas lihtsalt üht telefonikõnet ega kõigest üht e-kirja – sisu loeb, mitte vorm – kõik see on mõni haldustegevuse vorm.
- Kui räägime haldustegevuse vormidest, siis millest me räägime – kas neid on vähe või palju?

Ametnik peab teadma, millises haldustegevuse vormis ta tegutseb ja milles seisneb avalik huvi.

§ 2. Haldusmenetluse mõiste

(1) Haldusmenetlus on haldusorgani (§ 8) tegevus määruse (§ 88) või haldusakti (§-d 51 ja 52) andmisel, toimingu (§ 106) sooritamisel või halduslepingu (§ 95) sõlmimisel.

- *Kas telefonivestlus on toiminguna teavitamine või menetlustoiminguna ärakuulamisõiguse tagamine? Vt õiguskantsleri 06.02.2015 seisukoht [7-4/141315/1500593](#) ., p 30 jj.*
- RKHK [3-3-1-32-03](#), p 16: Taotluse, avalduse, kaebuse, pöördumise või muu tahteavalduse vaideks kvalifitseerimisel tuleb uurimisprintsipiibist lähtudes arvestada isiku tegeliku tahtega. **Kui puudutatud isik esitab vaidetähtaja (HMS § 75) jooksul akti andnud või kõrgemalseisvale haldusorganile tahteavalduse haldusakti muutmiseks või kehtetuks tunnistamiseks, tuleb eeldada, et isik soovib esitada vaiet**, kuigi isik ei ole oma tahteavaldust vaidena pealkirjastanud või ei ole viidanud Haldusmenetluse seaduse 5. peatükile.“

- 
- Planeeringu algatamise otsus on menetlustoiming (TrtHK 09.08.2019, [3-19-1372](#)).
 - PlanS § 132 ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamine detailplaneeringu koostamisel on haldusakt.
 - “Narva Linnavolikogu algatas 24. jaanuari 2019. a otsusega nr 1 (otsus nr 1) Narva tööstuspargi 3. etapi detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise. ... Otsuse põhjendustes märgitakse, et ala kasutusele võtmine tööstuspargina välistab selle potentsiaalse hilisema kasutamise maardlana. Lisaks märgitakse, et detailplaneeringu koostamise käigus võib tekkida vajadus kaaluda planeerimisseaduse (PlanS) § 132 alusel ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamist planeeringualal.”
 - Oluline osata teada ja eristada. Määrav, mida saab vaidlustada ja mida mitte. Menetlustoiminguid üldjuhul eraldi vaidlustada ei saa. Vastupidine on ülim erand (RKHKo 13.10.2005, 3-3-1-44-05, p 10) – kui on ilmselge, et lõplik haldusakt ei saa tulla õiguspärane.

Planeering on määrav

Tuulegeneraator oleks vastuolus detailplaneeringuga

- „Osaühing soovis püstitada oma Saaremaal asuvale kinnistule 149,5 meetri kõrguse tuulegeneraatori. Kinnistul kehtis detailplaneering, mille eesmärk oli luua maastikku sobiv asum kiigeplatsi, vabaõhulava, puhkekohtade ja majutushoonetega, ning üldplaneering, kus oli samasse piirkonda ette nähtud ka tootmisala.
- Kohalik omavalitsus (KOV) edastas generaatori eelprojekti Kaitseministeeriumile kooskõlastamiseks, kes jättis selle aga kooskõlastamata, kuna tuulegeneraator vähendaks Muhu saarel asuva radari kui riigikaitse ehitise töövõimet. KOV jättis Kaitseministeeriumi seisukohale tuginedes osaühingule ehitusloa andmata.
- Riigikohtu halduskolleegiumi hinnangul tuli vallal keelduda ehitusloa andmisest juba seetõttu, et see oleks olnud vastuolus planeeringutega. Kuigi kõnealune detailplaneering ei olnud hilisemas üldplaneeringus kehtima jäävate detailplaneeringute loetelus, kehtis see siiski. **Tuuliku püstitamiseks pidanuks osaühing taotlema uut detailplaneeringut** RKHKo 10.06.2020, 3-17-2766/33



Planeerimisotsuste põhjendamine



Kokkuvõtvalt peab konkreetne isik, kogukond ja ühiskond planeeringu teksti lugedes:

- aru saama, millised on tema haldusaktist tulenevad õigused ja kohustused,
- teada saama, miks üldse selline otsustus tehti (peab selguma haldusaktis sisalduvast põhjendusest).

See annab talle võimaluse mõista või, vaidlustada.



Põhjendamise eesmärgid:

- halduse enesekontroll - ollakse jõutud õigele otsusele;
- isikute õiguste kaitse - mõistmine, miks ja millisel õiguslikul alusel otsus tehti;
- kohtu tehtav kontroll (“planeeringu põhjendus selle kehtestamise aja seisuga peab kohut veenma, kas haldusorgan järgis menetlusnorme, kas pole kaalutusvigu ja kas arutluskäik otsuse tegemisel oli mõistlik.”).
- Kohtumenetluse käigus täiendavaid põhjendusi üldjuhul lisada ei saa (haldusorgan ei pea ennast õigustama kohtule, vaid pidi selgitama kõike olulist planeeringu kehtestamise hetkel).

- “14.10.2003 lahendis nr 3-3-1-54-03 leiab Riigikohus, et: kohus ei hinda ümber kaalutusotsuse otstarbekust, vaid kontrollib üksnes seda, ega kaalutusotsuse tegemisel ei esinenud menetlus- ja vormivigu, mis võisid mõjutada sisulist otsustamist, kas diskretsiooniotsus on kooskõlas õigusnormide ja õiguse üldpõhimõtetega, kas otsus tugineb seaduslikule alusele, ega ei ole väljutud diskretsiooni piiridest ning ega ei ole tehtud muud sisulist diskretsiooniviga. /.../Kohus võib sekkuda kaalutusõiguse teostamisse ka siis, kui otsustus jääb küll kaalutusõiguse piiridesse, kuid tekivad kahtlused otsuse ratsionaalsuses.
- Iseäranis on diskretsiooniveega tegu juhtudel, kui haldusorgan on lähtunud lubamatutest kaalutlustest või jätnud mõne olulise aspekti tähelepanuta. 16.01.2008 lahendis nr 3-3-1-81-07 märgib Riigikohus ka seda, et diskretsioonivolituse mittetäielik kasutamine ja olulistele asjaoludele mittetuginev kaalumise võivad endast kujutada sellist olulist diskretsiooniviga, mis on kaalutusotsuse tühistamise aluseks.
- Riigikohtu halduskolleegium on korduvalt rõhutanud põhjendamise olulisust planeeringute kehtestamisel, kuna tegemist on ulatusliku kaalutusruumiga otsustega. 18.10.2004 lahendis nr 3-3-1-37-04 on Riigikohus juhtinud tähelepanu sellele, et eriti hoolikalt tuleb põhjendada selliseid planeeringuotsuseid, millega kitsendatakse isikute maakasutuse ja ehitamise õigust või mille vastu on esitatud vastuväiteid planeeringu koostamise käigus.” TlnHK 22.12.2010, [3-09-2528](#).

- “On oluline, et planeeringu kehtestamise otsust, jooniseid ja teksti koostoimes hinnates mõistaks lugeja, millised on haldusakti põhimotiivid ja kaalutlused ning miks tehti valik just selle planeeringulahenduse kasuks.
- Küll ei saa eeldada, et lugeja peaks põhjendusi otsima planeeringu lisadest.
- Planeeringu lisad (PlanS § 2 lg 4) ei ole planeeringu kui haldusakti osad ning neis toodud põhjendusi ei saa ilma täpse ja arusaadava viiteta lugeda planeeringu kui haldusakti põhjendusteks. (p 27)
- Kui detailplaneeringu tekst on mahukas ja kaalutluste eristamine muust informatsioonist on keeruline, tuleks KOV-l põhimotiivid ja kaalutlused esitada kokkuvõtlikult ka detailplaneeringu kehtestamise otsuses. (p 30)
- Praegusel juhul **sisaldab planeeringu kehtestamise otsus** vaid detailplaneeringu pindala, sihtotstarvet ja koostamise eesmärki, samuti toimunud menetluse kirjeldust. Kehtestamise otsuses pole esile toodud põhimotiive, sh kaalutlusi, miks leiab vastustaja, et menetluse käigus korduvalt vastuväiteid esitanud isikute õigused ja huvid on vähem kaalukad kui motokrossiraja kasutamist pooldavad argumendid.
- 29. Detailplaneeringu **lahutamatuks osaks olevas detailplaneeringu tekstis** on selgitatud kõiki kaebajate esile toodud sisulisi probleeme ehk liikluskorralduse, müra ja kõrgepingeliinidega seonduvat. Lisaks planeeringuga kaasneva kirjeldusele on esitatud meetmed, mille abil leevendada tolmu- ja mürareostust, et vähendada riiveid kohalikele elanikele; samuti on selgitatud kõrgepingeliinide ohtlikkusest tulenevat. Volikogu kehtestatud detailplaneeringu tekstist nähtub vastandlike huvide kaalumise neis küsimustes, sh miks peab vastustaja motokrossirajaga seonduvat avalikku huvi ja kolmanda isiku erahuvi kaalukamaks planeeringu vastu rääkivatest argumentidest.” RKHko 28.06.2017, [3-3-1-73-16](#).

▪ § 3. Planeering

- (1) Planeering on konkreetse maa-ala (edaspidi *planeeringuala*) kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse seaduses sätestatud juhtudel maakasutus- ja ehitustingimused.
- (2) Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
- (3) Planeeringu seletuskirjas esitatakse planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.
- (4) Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad teavet planeeringu algatamise taotluse ning planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta, planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste ja vajaduse korral nende järjekorra kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet. Kui planeerimismenetluses viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine, siis on keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne planeeringu juurde kuuluv lisa. Kui planeerimismenetluses sõlmitakse käesoleva seaduse § 130 või 131 alusel haldusleping või § 4 lõike 2¹ kohane leping, loetakse nimetatud lepingud planeeringu juurde kuuluvateks lisadeks.
- (5) Ehitusprojekti koostamise aluseks oleva planeeringu kehtestamise otsusega võib sätestada planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja vajaduse korral nende järjekorra. Planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord lisatakse hiljemalt planeeringu vastuvõtmise otsusele.

- HMS
- Planeering on üldkorraldus

§ 51. Haldusakti mõiste

(1) Haldusakt on haldusorgani poolt haldusülesannete täitmisel avalikõiguslikus suhtes üksikjuhtumi reguleerimiseks antud, isiku õiguste või kohustuste tekitamisele, muutmisele või lõpetamisele suunatud korraldus, otsus, ettekirjutus, käskkiri või muu õigusakt.

(2) Üldkorraldus on haldusakt, mis on suunatud üldiste tunnuste alusel kindlaksmääratud isikutele või asja avalik-õigusliku seisundi muutmisele.

▪ § 56. Haldusakti põhjendamine

(1) Kirjalik haldusakt ja soodustava haldusakti andmisest keeldumine peab olema kirjalikult põhjendatud. Haldusakti põhjendus esitatakse haldusaktis või menetlusosalisele kättesaadavas dokumendis, millele on haldusaktis viidatud.

(2) Haldusakti põhjenduses tuleb märkida haldusakti andmise faktiline ja õiguslik alus.

(3) Kaalutusõiguse alusel antud haldusakti põhjenduses tuleb märkida kaalutlused, millest haldusorgan on haldusakti andmisel lähtunud.

(4) Haldusakti andmise faktilist alust ei pea põhjenduses näitama, kui haldusakti adressaadi taotlus rahuldati ja kolmanda isiku õigusi ega vabadusi ei piirata.

▪ § 58. Menetlus- ja vorminõuete rikkumise tagajärjed

Haldusakti kehtetuks tunnistamist ei saa nõuda üksnes põhjusel, et haldusakti andmisel rikuti menetlusnõudeid või et haldusakt ei vasta vorminõuetele, kui eelnimetatud rikkumised ei võinud mõjutada asja otsustamist.

Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded

- **Rahandusministri määrus**

§ 2. Üldnõuded planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele

(1) Planeeringu vormistatavad osad on:

- 1) seletuskiri;
- 2) joonised, mis koosnevad esituskujudest ja digitaalsetest kihtidest;
- 3) planeeringu juurde kuuluvad lisad.

(2) Planeering peab olema selge ja üheselt mõistetav ning planeeringu seletuskiri ja joonised peavad olema omavahel kooskõlas.

(3) Planeering vormistatakse digitaalselt.

(4) Planeeringu seletuskiri, jooniste esituskujud ja planeeringu juurde kuuluvad lisad esitatakse sellises mõõtkavas ja kujunduses, et neid on võimalik loetaval kujul välja trükkida ning avada vabavaralise tarkvara ja veebilehitseja abil.

(6) Planeeringu seletuskiri ja jooniste digitaalsed kihid vormistatakse masinloetaval kujul.

(7) Planeeringus eristatakse:

- 1) planeeringuga määratavaid maakasutus- ja ehitustingimusi;
- 2) planeeringulahenduse kaalutlusi ja põhjendusi;
- 3) alusandmeid koos viidetega andmete päritolule.


▪ § 3. Nõuded planeeringu seletuskirjale

(1) Planeeringu seletuskirjas märgitakse:

- 1) planeeringuala kirjeldus ja üldandmed (asukoht ja suurus);
- 2) planeerija, asjakohasel juhul keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdi ja planeeringu koostamises osaleva muu eriteadmistega isiku andmed (nimi, pädevust tõendav dokument) ning planeeringu koostamise korraldaja;
- 3) planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused;
- 4) ruumilise arengu eesmärgid;
- 5) planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, sealhulgas vastavus liigilt üldisemale planeeringule;
- 6) planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused;
- 7) planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused tervikliku ruumilahenduse saavutamiseks;
- 8) andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta;
- 9) planeeringu sisukord, sealhulgas jooniste ja lisade nimekiri;
- 10) muu vajalik teave.

(2) Planeeringu seletuskirja lisatakse planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed.

(3) Lehekülgedena vormistatud seletuskirja leheküljed peavad olema nummerdatud.



“HMS § 54 sätestab, et haldusakt on õiguspärane, kui ta on antud pädeva haldusorgani poolt andmise hetkel kehtiva õiguse alusel ja sellega kooskõlas, proportsionaalne, kaalutusvigadeta ning vastab vorminõuetele. HMS § 56 lõikest 1 tulenevalt peab kirjalik haldusakt olema kirjalikult põhjendatud. Haldusakti põhjendus esitatakse haldusaktis või menetlusosalisele kättesaadavas dokumendis, millele on haldusaktis viidatud. HMS § 56 teise lõike kohaselt tuleb haldusakti põhjenduses märkida haldusakti andmise faktiline ja õiguslik alus ning kolmanda lõike kohaselt peab kaalutusõiguse alusel antud haldusakti põhjenduses märkima kaalutlused, millest haldusorgan on haldusakti andmisel lähtunud. [---]

Isiku õigusi piiravast haldusaktist peab isikule selguma, miks ja millisel õiguslikul alusel selline otsus on tehtud.


Haldusakti põhjendamine on aga üldine nõue, mis peab tagama põhiseaduse §-s 15 sätestatud kaebeõiguse reaalse teostamise võimaluse [...]. Kui haldusakti adressaat ei tea, millised olid haldusakti andmise põhjused selle andmise hetkel, siis ei ole tal võimalik efektiivselt ja argumenteeritult vaidlustada haldusakti andmise asjaolusid. Isik mõistab haldusakti õigusliku ja faktilise aluse kaudu, miks selline haldusakt tema suhtes anti.” [3-10-3351](#)



Haldusakti kohustuslikud elemendid

1. motivatsioon ehk põhjendus,
2. resolutiivosa ehk haldusaktiga kindlaksmääratavaid õigusi ja kohustusi sisaldav osa (planeeringus sisalduvad nõuded, piirangud, tingimused, nt hoone lubatud ehituskõrgus 20 meetrit),
3. vaidlustamisviide,
4. muud haldusakti kohustuslikud andmed.


Neil on erinev õiguslik tähendus.



Põhjenduse vormistamisel ei ole võimalik üldiselt määratleda, kui pikk peaks motivatsioon olema – see sõltub konkreetsest üksikjuhtumist, lahendatava probleemi keerukusest ja sellest, kui põhjalikult haldusorgan *uurimispõhimõttest* tulenevalt juhtumiga tegelema pidi.

Põhendus peaks olema eesmärgipärane, loogiline, lihtne, arusaadav.

- *lihtne ja arusaadav*: kuna planeeringud on mh suunatud isikutele, kellel puuduvad õigusosalased ja planeerimise, ehitamise, maakasutuse jm vastava valdkonna eriteadmised, siis tuleb tähelepanu pöörata *keelekasutusele*. Võimaluse korral tuleb vältida kantseliiti, erialatermineid, seaduse teksti lihtsat kopeerimist. Haldusorgan peab suutma ennast väljendada viisil, *et tavaline inimene mõistaks*, milline otsus ja miks tema suhtes või avalikus huvis tehti; ametnik peab olema erialaterminite lahtiseletaja ja seaduseteksti „tõlkija” tavalisele inimesele arusaadavasse keelde;

- 
- - *eesmärgipärane*: põhjendus peab olema loogiliselt ülesehitatud, nii et motivatsiooni lugedes on võimalik rekonstrueerida haldusorgani mõttekäiku. Põhjendusest peab üheselt tulenema, et arvestades antud juhtumi asjaolusid oli võimalik üksnes taolise sisuga haldusakti andmine.

Miks ikkagi on miljööväärtus suurem kui erahuvi ehitada järjekordne kaubanduskeskus?

Kui õigusnorm kasutab **määratlemata õigusmõisteid**, tuleb need sisustada (nt, “lähedal asuv piirkond”, “oluline mõju”, “avalik/üldine huvi”).

Kui õigusnormis on jäetud **kaalutusõigus**, on motiveerimisel lisatähtsus, sh tuleb põhjendada ka nt konkreetse meetme valikut. (õigus otsustada, kas otsust teha (võib/tohib/on õigus), või milline otsus teha. Põhjenduses tuleb märkida konkreetsed *kaalutlused*, millest haldusorgan on haldusakti andmisel lähtunud (§ 56 lg 3).

Planeerimispõhjendus – vastata kõikidele esitatud küsimustele, põhjendada kõiki juhtumeid, kui ettepanekut ei arvestata.



HMS § 56 ega PlanS ei kohusta viitama **kõigile** toimikus olevatele dokumentidele, mida akti andmisel arvesse võeti. Esitatakse asjassepuutuv teave.

Põhjendus koosneb:

1. õiguslik alus: ehk ehk viide konkreetsele õigusakti normile, mis võimaldab vastavat otsustust teha (paragrahvi lõike ja punkti täpsusega.; viide peab olema asjakohane, täpne, õige, piisav.; puudub vajadus RT avaldamismärke äratoomiseks);
2. faktiline alus ehk kirjeldus “mis juhtus?” - tegeliku elu asjaolud, mis tingisid palneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise, vm.

RKHKo 19.03.2002 [3-3-1-13-02](#): “Oluline on ka faktilise ja õigusliku motivatsiooni omavaheline loogiline sidumine, mis peab haldusakti adressaati ja aktiga tutvujat veenma, et juhtumi asjaolud koostoimes kohaldatavate õigusaktidega toovad tõepoolest kaasa just sellesisulise haldusotsustuse tegemise.”



NB!

Tagantjärgi (nt kohtumenetluse käigus) ei ole põhjenduse täiendamine üldjuhul lubatav.


RKHK [3-3-1-49-08](#), p 11 “Kui haldusakti adreassaat ei tea haldusakti andmise tegelikke põhjuseid selle andmise hetkel, siis ei ole tal efektiivselt ja argumenteeritult võimalik vaidlustada haldusakti andmise asjaolusid.”

Kas põhjendus peab sisalduma alati haldusaktis endas?



Põhjenduse võib esitada muus dokumendis, millele haldusaktis on viidatud. Eeldused:

- motivatsioon eaproportsionaalselt mahukas;
- põhimotiivid kokkuvõtlikult haldusaktis;
- viide dokumendile konkreetne, arusaadav (RKHKo [3-3-1-79-08](#): “Viide ei tohi olla umbmäärane, kuna see võib haldusakti adressaati eksitada, eriti olukordades, kus haldusakti põhjendused sisalduvad mitmes lisa”, RKHKo [3-3-1-13-11](#) “Abstraktsel viitamisel menetluses esitatud dokumentidele ei ole menetlusosalistel ega kohtul võimalik üheselt aru saada, millised olid haldusakti andja kaalutlused. Samuti ei sunni see haldusorganit otsustamisel kõiki poolt- ja vastuargumente läbi mõtlema”, RKHKo [3-3-1-39-07](#) “haldusakti motiveeringuks ei saa pidada dokumenti, mida ei tehta teatavaks koos vaidlustatud haldusakti endaga, vaid mis pannakse üles haldusekandja kodulehele, ilma et sellele dokumendile oleks haldusaktis viidatud. “);
- viidatud dokument õiguslikult ja faktiliselt ligipääsetav.



RKHKo [3-3-1-28-04](#): “Ka kohaliku omavalitsuse volikogu otsuses peab olema esitatud haldusakti motivatsioon. Kui motivatsioon esitatakse selle mahukuse tõttu mõnes muus dokumendis, peavad haldusaktis olema välja toodud põhimotiivid. Viide muule dokumendile peab olema niivõrd täpne, et võimaldab isikul mõista, milline osa dokumendist kujutab endast haldusakti põhjendust.”

Nt viide detailplaneeringule

Resolutiivosa

HMS § 55 lg 1: "Haldusakt peab olema selge ja üheselt mõistetav."


RKPJK [3-4-1-16-05](#) : "[...] põhiseadusega nõutav normi määratletuse ehk õigusselguse aste ei ole kõikide normide puhul sama. Selgemad ja täpsemad peavad olema normid, mis võimaldavad isiku õigusi piirata [...]. Normi määratletust ei tule hinnata konkreetse vaidluse poolte seisukohalt vaadatuna. Mõodupuuks on normi adressaadiks olev kujuteldav keskmiste võimetega isik."


NB! Tea, millised on planeeringus sisalduvad resolutiivosa tähendusega normid!

Vrd: RKHK [3-3-1-23-06](#) : "Halduskolleegium peab igati põhjendatuks eeldada, et selline ehitaja mõistab nõudeid, millest lähtuda, ka oludes, kus ehitusluba ei ole piisavalt selge ja detailne. AS XX on pikema aja vältel teostanud ehitustöid, mis seonduvad ajaloolist või muinsuskaitsealast tähtsust omavate objektide rekonstrueerimisega või restaureerimisega. Halduskohtusse esitatud kaebuses märkis AS XX, et ta suhtub Tallinna Vanalinna muinsuskaitsealasse suure respektiga kui pikaajaliste kogemustega restaureerimis- ja rekonstrueerimistöde spetsialist. Halduskolleegium peab igati põhjendatuks eeldada, et selline ehitaja mõistab nõudeid, millest lähtuda, ka oludes, kus ehitusluba ei ole piisavalt selge ja detailne. AS XX ei ole väitnud, et ta ei saanud ehitusloast tulenevalt aru rekonstrueeritava hoone esiseina osalise säilitamise nõudest. Vastupidi, käesolevas asjas on AS XX kinnitanud, et ta oli teadlik välisfassaadi (esiseina) osalise säilitamise nõudest. [---]."



- Iga planeering on sellest kõrgemal asuva abstrakstema ja üldisema akti või normi konkretiseerija. Kui üldaktides väljendab riik oma seisukohta abstraktselt, siis üksikaktiga teeb riik seda konkreetses küsimuses.
- Isikule ja avalikkusele peab olema üheselt arusaadav, mida riik tervikuna planeeringuga kehtestab ning millised õigused ja kohustused sellest temale tulenevad:
 - kellel on õigus/kohusts millele, millistel tingimustel või
 - kes peab tegema mida, millise tähtaja jooksul.

- 
- HMS § 60 lg 2 sätestab, et **resolutiivosa on kohustuslik igapähele**, sh ka haldus- ja riigiorganitele.
 - *NB! Kui üldine või konkreetne peaks olema üldplaneeringu kohustus?*
 - Üldjuhul koosneb resolutiivosa käsust, keelust või loast.
 - Luba ei pane küll peale kohustust loa adressaadile, küll aga haldusele endale ja kolmandatele isikutele.
 - Nt ehitusloa saanud kinnistuomanikul ei saa ei riigiasutused ega naabrid keelata ehitustöid, kui need toimuvad kooskõlas ehitusloas heakskiidetud projektiga.

- 
- “Kaebaja väited sellest, et üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetluse läbiviimise nõudmine on antud juhul liialt koormav ning ebamõistlikult ressurrssimahukas, ei tingi kaebuse rahuldamist.
 - Kohus ei nõustu kaebajaga selles, et tal on subjektiivne õigus lihtsamale (projekteerimistingimuste väljastamise) menetlusele PlanS § 125 lg 5 p 2 alusel (milline olukord on hetkel aga välistatud).
 - Kohus selgitab, et PlanS § 125 lg 5 järgi võib kohalik omavalitsus erandina lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel ühe hoone ja seda teenindavad rajatised samas lõikes nimetatud tingimuste täidetuse korral. Antud juhul ei ole vastavad tingimused täidetud ning kaebajal puudub ka subjektiivne õigus nõuda, et vastustaja vastavad tingimused tema jaoks eraldi looks.
 - Kaebajal puudub subjektiivne õigus konkreetsele menetlusele.”
 - Seda kõike tuleb haldusaktis selgitada.
 - Tallinna Halduskohtu 02.07.2019, [3-18-1830](#).