



RAHANDUSMINISTEERIUM

# Üldplaneeringuga kitsenduste seadmine

**Külli Siim**

**07.05.2020**

# Üldplaneeringuga kitsenduste seadmine

- **Omandiõiguse riive** - olukord kus piiratakse isiku õigust oma omandit vabalt kasutada (alus: PS § 32)

Põhiseaduse § 32 – Igaühel on õigus oma omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Kitsendused sätestab seadus. Omandit ei tohi kasutada üldiste huvide vastaselt.

- Omandiõiguse riived jagunevad:

- **omandi omaniku nõusolekuta võõrandamine** (PS § 32 esimene lause)

- lubatav vaid seaduses sätestatud juhtudel ja korras üldistes huvides õiglase ja kohese hüvituse eest

- **omandikitsendus** (PS § 32 teine lause)

- **kitsendused sätestab seadus, omandit ei tohi kasutada üldiste huvide vastaselt**

# Üldplaneeringuga kitsenduste seadmine

## Omandikitsenduse hüvitamine

- Seadused otsest kohustust omandikitsenduse hüvitamiseks ette ei näe
- Riigikohus:
- Teatud juhtudel on ka PS § 32 lõikes 2 sätestatud omandikitsenduste korral kinnisasja omanikel põhiseadusest tulenev õigus saada kitsenduste talumiskohustuse eest **mõistlikku hüvitist** (17. aprilli 2012 otsus [3-4-1-25-11](#))
- Hüvitise maksmise kohustus on juhul, kui omandipõhiõiguse riive on sedavõrd intensiivne, et ei ole võimalik leida mõistlikku tasakaalu üldiste ja üksikisikute huvide vahel (31. märts 2011 otsus [3-3-1-69-09](#))

# Üldplaneeringuga kitsenduste seadmine

Kitsendused ÜP alusel:

- **rohevõrgustiku** toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning sellest tekkivate kitsenduste määramine (PlanS § 75 lg 1 p 10)
- **kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil kaitstavate loodusobjektide** ja nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine (PlanS § 75 lg 1 p 13)
- **puhke- ja virgestusalade** asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine (PlanS § 75 lg 1 p 20)
- **asula või ehitiste kaitseks** õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisu eest või tuleohu vähendamiseks või metsatulekahju leviku tõkestamiseks lageraie tegemisel langi suurusele ja raievanusele piirangute seadmine (PlanS § 75 lg 1 p 21) + **MS § 23<sup>1</sup>**
- NB! Ka tingimus on kitsendus, kui sellega seatakse piiranguid.

Kitsenduse seadmine võimalik vaid **üldiste- ehk avalike huvide kaitse tagamiseks**, mis peab olema põhjendatud

# Üldplaneeringuga kitsenduste seadmine

Kohaliku kaitse alla võtmine:

## [RKHK 3-17-563](#)

- kohaliku kaitse alla võib võtta kogukonna jaoks olulisi ja väärtuslikke maastikke, millel on näiteks puhkeotstarve
- Loodusobjekti kohaliku kaitse alla võtmise eesmärgiks ei saa olla Eesti riigile loodusdirektiivist tulenevate kohustuste täitmine.

# Üldplaneeringuga kitsenduste seadmine

- Kitsenduse seadmise kaalumisel tuleb igakordselt asjaolusid hinnata ja põhjendada, et kitsenduse seadmine on vajalik avalike huvide tagamiseks.

Kaalumisel tuleb silmas pidada mh järgmisi asjaolusid:

- 1. kas kitsenduse tagajärjel muutub kinnistu senine sihtotstarbeline kasutamine võimalikuks;
- 2. kas kitsendus seatakse kogu kinnistu ulatuses või vaid kinnistu osale;
- 3. kas avalike huvide tagamiseks on seatav kitsendus proportsionaalne ehk parim ja eesmärgipärane vahend eesmärgi saavutamiseks;
- 4. kas kinnistuomanik on teinud investeeringuid, mida peale kitsenduse seadmist ei ole enam võimalik kasutada, jms.

# Koostöö ja kaasamine üldplaneeringu koostamisel

- **Koostöö ja kooskõlastamine**
- Koostööd tehakse vaid haldusorganitega (vt PlanS § 76 lg 1) kellega planeering ka kooskõlastatakse.
- Kooskõlastus on oma olemuselt siduv.
- Kooskõlastamata jätmisel peab viitama õigusaktile, millega planeering kooskõlas ei ole.

# Koostöö ja kaasamine üldplaneeringu koostamisel

- **Kaasamine ja arvamuse küsimine**
- **Kaasatakse isik, kelle põhiseaduslike õiguste kasutamist planeering osaliselt või täielikult nende tahte vastaselt välistab või oluliselt raskendab** (vt PlanS § 76 lg 2 ja 3), sh kinnistu omanik, kelle kinnistut planeeringuga seatav kitsendus hõlmab. **Sellised isikud tuleb planeeringu koostamisse kaasata personaalselt.**
- Kaastakse ka isik, kelle huve võib planeering puudutada – isik, kelle naabrusõiguslikke, majanduslikke või muid huve planeering puudutab (n planeeringualal tegutsevad ettevõtted)

*- „Välistada ei saa, et maantee ehitamise tagajärjel muutub kinnistu senine kasutus majanduslikult ebaotstarbekaks. See olukord poleks aga võrdsustatav senise kasutuse takistamise või piiramisega“. RK 20.12.2011 [3-3-1-59-11](#)*

**Kaasatavatel on õigus esitada planeeringu koostamisel arvamust, mida tuleb arvestada või arvestamata jätmist sisuliselt põhjendada.**





RAHANDUSMINISTEERIUM

# Aitäh!

Küllli Siim [kylli.siim@fin.ee](mailto:kylli.siim@fin.ee)

Planeeringute osakonna nõunik