

# RISTAL KEBA PARTNERID

Advokaadibüroo

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE ANDMINE  
DETAILPLANEERINGU ASEMELE JA  
DETAILPLANEERINGU TÄPSUSTAMISEKS

**Raul Keba**  
Vandeadvokaat  
telefon +372 5143434  
raul@ristal.ee

# Planeeringu eesmärk

---

- Kohalik omavalitsus kujundab üld- ja detailplaneeringute kaudu valla või linna **ruumilise arengu põhimõtteid** ning seab säästva ja tasakaalustatud **arengu tingimusi**, mis on aluseks ka maakasutusele ja ehitustegevusele, kusjuures kohalikul omavalitsusel on nimetatud tegevuses **ulatuslik kaalutlusruum** (*Riigikohtu 27.01.10 otsus nr 3-3-1-79-09*).
- Planeeringu eesmärk on ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine ning **planeeringulise terviklahenduse** loomine vastavas piirkonnas, laiemalt võttes – eelduste loomine **hea keskkonna kujunemiseks**.
- Planeering peab olema **üheselt ja selgelt mõistetav**, nii et sellest tulenev planeeringulahendus oleks **üksikisikule arusaadav**. Isik peab saama aru, millised teda mõjutavad tingimused võivad planeeringust tuleneda (*PlanSi seletuskiri*).

# Detailplaneeringu koostamise kohustus

---

PlanS § 125 – Detailplaneeringu koostamine on nõutav linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus **ehitusloakohustusliku**:

- hoone püstitamiseks;
- olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle **esialgu kavandatud mahust**;
- **olulise avaliku huviga rajatise**, näiteks staadioni, golfiväljak, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks;
- olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga.

Lisaks on detailplaneeringu koostamine nõutav KOVi üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.

# Tallinna RKK 29.04.2022 otsus nr 3-21-1299

---

- Klassikaline marsside ja mademetega **trepp ja lift**, milleni viib metallkonstruktsiooniga sild ning mille ehitisealune pind on 160,1 m<sup>2</sup>, kõrgus 34,4 m, pikkus 46 m ja laius 7,1 m, ei ole sellise **olulise avaliku huviga rajatis**, mis oleks nõudnud PlanS § 125 lg 1 p 3 mõttes uue detailplaneeringu kehtestamist.
- Uus trepp-lift ei erine oma **tähenduselt ja funktsionaalsuselt** olemasolevast trepist ning sellel pole sellist mõju nagu staadionil, golfiväljakul, laululaval või motoringrajal.
- Asjaolust, et kavandataval trepp-liftil on katus ja see on kahest küljest piiratud seintega, ei järeldu, et tegemist oleks hoonega. Trepp-lifti ainsaks otstarbeks on võimaldada inimestel liikuda maapinna erinevate tasapindade vahel ehk kõrgelt pangaklindilt madalamale tasapinnale. Katuse ja seinte eesmärk on pakkuda liikumisel kaitset välismõjude eest (nt vihm, lumi, jää jms) ning võimaldada võtta kasutusele lift, mis vajab tugistruktuure töötamiseks. Vaidlusalusel **trepp-liftil puudub hoonele omane funktsioon.**

# Tallinna RKK 29.04.2022 otsus nr 3-21-1299

---

- Kuigi **rattapark** on rajatud avalikes huvides, ei ole PlanS § 125 lg 1 p 3 mõttes tegemist **olulise avaliku huviga** rajatisega. Isegi kui seal nt korraldatakse mingeid võistlusi, ei saa rattapargi asukohta (tänavaga ja jõe vahelisel suhteliselt kitsal alal) arvestades olla tegemist väga rahvarohke üritusega.
- Rattaparki ei saa mastaapseks pidada ei **pindala** (võrreldes nt golfiväljaku või staadioniga) ega selle **külastatavuse** (võrreldes nt laululavaga) või kaasneva **müra intensiivsuse** (nt motoringrada) mõttes. Mastaapseks ei muuda seda ainuüksi asjaolu, et see asub elurajooni juures.
- Rattapargi rajamise idee väljavalimine kaasava eelarve **rahvahääletusel** ei muuda seda objekti samuti olulise avaliku huviga rajatiseks.

# Detailplaneeringu koostamise kohustuse asendamine

---

Kohaliku omavalitsuse üksus võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada **projekteerimistingimuste** alusel **olemasoleva hoonestuse** vahele jäävale kinnisasjale **ühe hoone** ja seda teenindavad rajatised, kui:

- **ehitis sobitub** mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud **keskkonda**, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;
- üldplaneeringus on määratud vastava ala **üldised kasutus- ja ehitustingimused**, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

# Õiguskantsleri 24.09.2018 seisukoht

---

- Omavalitsus **ei pea igal juhul ja alati lubama** hoonet püstitada projekteerimistingimuste alusel ja detailplaneeringut koostamata (PlanS § 125 lg 5). Sellist kohustust ei ole omavalitsusel isegi siis, kui kõik PlanS § 125 lg 5 p-des 1 ja 2 määratud tingimused on täidetud.
- Täidetud ei ole ka PlanS § 125 lg 5 p-s 2 sätestatud eeltingimus. Selle kohaselt võib lubada püstitada hoone ilma detailplaneeringuta siis, kui **üldplaneeringus on sätestatud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused**, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused.
- Viljandi linna üldplaneeringus ei ole kõnealuse piirkonna kohta esitatud ehitusnõuded projekteerimistingimuste kehtestamiseks piisavad. Üldplaneering näeb ette üksnes **hoone soovitusliku ehitusmaterjali**. Seda, et neid nõudeid üldplaneeringus ei ole, ei saa pidada üldplaneeringu puuduseks, kuna seaduse järgi tuleb hoone püstitamiseks koostada detailplaneering.

# Projekteerimistingimused

---

Projekteerimistingimused on vajalikud **ehitusloakohustusliku** hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus.

Pädev asutus annab projekteerimistingimused hoone või olulise rajatise:

- **püstitamiseks** või **rajamiseks**;
- **laiendamiseks üle 33 protsendi** selle esialgu kavandatud mahust.

Projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse:

- hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi;
- et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga;
- üldplaneeringus määratud tingimusi.



# Riigikohtu 28.12.2021 otsus nr 3-17-2023

---

- **Tühistamiskaebuse** rahuldamise üldise eelduse sätestab riigivastutuse seaduse § 3 lg 1. Selle järgi võib isik nõuda haldusakti kehtetuks tunnistamist üksnes selles ulatuses, **milles rikutakse tema õigusi**, kui seadusega ei ole sätestatud teisiti.
- Seadus ei näe ette projekteerimistingimuste kohtus vaidlustamise võimalust **avaliku huvi kaitseks**. Seega saab kohus kaebuse rahuldada ja projekteerimistingimused tühistada vaid siis, kui need rikuvad kaebaja õigusi.
- Kaebuse rahuldamiseks ei piisa ka sellest, kui kaebaja **subjektiivsete õiguste riive** ei ole välistatud ning projekteerimistingimused on õigusvastased. Kaebuse rahuldamiseks tuleb kindlaks teha kaebaja subjektiivsete õiguste rikkumine.

# Riigikohtu 28.12.2021 otsus nr 3-17-2023

---

- Kolleegium leiab, et PlanS § 125 lg 5 ei anna kaebajatele subjektiivset õigust nõuda **detailplaneeringu koostamist**.
- Naaberkinnistu omanikul on nii projekteerimistingimuste kui detailplaneeringu menetluse käigus õigus välja tuua **miljööga seotud õigusi** ja **huve** ning õigus nõuda, et tema õigusi ja põhjendatud huvisid kaalutakse. Elukeskkonna ja miljööga seotud huvide arvestamist saab kohus kontrollida **kaalutusõiguse teostamise** kontrolli raamides.
- Koosmõjus muude rikkumistega võib asjaolu, et projekteerimistingimuste andmiseks puudus PlanS § 125 lg-s 5 sätestatud materiaalsoiguslik alus, tuua kaasa projekteerimistingimuste tühistamise, kuid ainult juhul, **kui on rikutud kaebajate subjektiivseid õigusi**.

# Tallinna RKK 20.01.2022 otsus nr 3-20-2248

---

- Projekteerimistingimusi ei saa halduskohtus vaidlustada **avaliku huvi** kaitseks, vaid kohus saab tühistamiskaebuse rahuldada üksnes juhul, kui need rikuvad **kaebaja subjektiivseid õigusi**.
- PlanS § 125 lg 5 ei kaitse kaebajate huvi eelistada PT andmise menetlusele detailplaneeringu koostamise menetlust.
- PlanS § 125 lg 5 rikkumisele oleks asjakohane tugineda siis, kui kaebajad näitavad ära, et PT väljastamisel on rikutud nende **omandi- või muid õigusi**, sh **olulisi menetluslikke õigusi**. Sellisel juhul võiks PlanS § 125 lg-s 5 sätestatud **materiaalõigusliku aluse puudumine** tuua koosmõjus teiste rikkumistega kaasa väljastatud PT tühistamise.

# Tallinna RKK 12.10.2022 otsus nr 3-21-1377

---

- Sõltumata sellest, kas kaebaja kinnistu paikneb **hajaasustus- või tiheasustus**alal, ei sisalda Kuusalu valla üldplaneering tingimusi, mis on sätestatud PlanS § 125 lg 5 p-s 2, mistõttu ei ole üldplaneeringu alusel võimalik PT-d anda.
- PlanS § 125 lg 5 eesmärgiga on kooskõlas tõlgendus, et selle alusel projekteerimistingimuste väljastamine on võimalik **üksnes juhul**, kui üldplaneering sätestab **vajaliku täpsusastmega ehituslikud ja arhitektuurilised tingimused**, millest lähtuda. Nii on tagatud laiemad võimalused avalikkusele rääkida kaasa konkreetse piirkonna arhitektuuriliste ja ehituslike tingimuste kehtestamisel.
- **Maakasutuse juhtotstarvet** ei saa pidada ala kasutus- ja ehitustingimuseks. Üldplaneeringu tingimused peavad PlanS § 125 lg 5 p 2 eelduste täitmiseks olema **oluliselt täpsemad** ega saa piirduda isegi **maksimaalse ehitusmahu**, hoonestuse **kõrguspiirangu** ja **haljastusnõuete** määramisega, sest needki ei ole ala üldised kasutus- ja ehitustingimused.

# Tallinna RKK 17.09.2019 otsus nr 3-18-506

---

- Eriti suure üldistusastmega planeeringute (sh üldplaneeringu) puhul tuleb iga kord eraldi hinnata, kas väidetavalt rikutud säte on mõeldud kaitsma **avalike huvide kõrval** ka näiteks **naabri õigusi** või mitte.
- Ajaolust, et piirkonnas puudub üldine **DP koostamise kohustus**, ei saa kuidagi järeldada, et sellega oleks vastuolus nõue järgida PT väljastamisel ÜP-s ettenähtud **maakasutus- ja ehitustingimusi**. Vastupidi, ÜP on muu hulgas aluseks PT andmisele, kui puudub DP koostamise kohustus.
- ÜP-s sätestatud maakasutus- ja ehitustingimused **rakenduvad ühetaoliselt igasugusele maakasutusele ja ehitamisele**, sõltumata sellest, kas see toimub DP või PT alusel.

# Tallinna RKK 3.12.2021 otsus nr 3-20-2041

---

- Projekteerimistingimuste muutmisel tuleb välja tuua **oluline avalik huvi** PT muutmiseks. Seda tuleb hinnata võrdluses kaebaja usaldusega – KOV peab põhjendama, milles seisneb avalik huvi **muuta** varasema PT-ga seatud **nõudeid miljöö kaitsele rangemaks**.
- Vastustajal ei olnud ainuvõimalik teha otsust projekteerimistingimusi muuta. Kehtima võis jätta varasemad projekteerimistingimused, neid muuta vaid kaebajale soodsamas suunas või muuta neid viisil, mis **piiraks kaebaja omandiõigust vähesemas ulatuses**.
- Olukorras, kus seadusega ei ole hoone välisilmele rangeid piiranguid kehtestatud, tuleb kohalikul omavalitsusel projekteerimistingimuste väljastamisel miljöö kaitset **hoolikalt põhjendada**, arvestades, et sellised nõuded kujutavad endast omandiõiguse piirangut. Omandiõiguse piiramisel projekteerimistingimuste kaudu on haldusorganil küll ulatuslik kaalutlusruum, kuid sellised piirangud peavad olema **proportsionaalsed taotletava eesmärgiga**.

# DP täpsustamine projekteerimistingimustega

---

- Planeerimisseaduse kohaselt on detailplaneering **lähiaastate ehitustegevuse aluseks**, mida on seadusandja defineerinud **viie aasta möödumisega DP kehtestamisest**.
- Viie aasta möödumisel DP kehtestamisest saab kohalik omavalitsus vajadusel valida, kas **tunnistada detailplaneering kehtetuks** või **väljastada PT detailplaneeringu täpsustamiseks EhS § 27 alusel**.
- “Vajadus” peab olema objektiivselt põhjendatud – eelkõige läbi **avalike huvide ja väärtuste**.

# Projekteerimistingimused DP olemasolul

---

Detailplaneeringu olemasolul võib **ehitusloakohustusliku hoone** või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks taotleda projekteerimistingimusi, kui:

- detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle **viie aasta**;
- detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud olulisi **uusi asjaolusid** või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või
- detailplaneeringu kehtestamise järel on **muutunud õigusaktid** või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.



# Projekteerimistingimused dp olemasolul

---

Detailplaneeringu olemasolu korral ei anta projekteerimistingimusi:

- detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse **olemuslikuks muutmiseks**;
- üldplaneeringut muutva detailplaneeringu **täiendamiseks**;
- avalikku veekogusse kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitistele lisatingimuste andmiseks ega
- riigi või kohaliku omavalitsuse **eriplaneeringu täiendamiseks**.

# Projekteerimistingimused DP olemasolul

---

Projekteerimistingimustega **täpsustatakse** asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud:

- **kasutamise otstarvet**, sealhulgas võib täpsustada elamu või büroohoone kasutusotstarvete aluseks oleva krundi **sihtotstarvete osakaalu**, kui vastavad sihtotstarbed on mõlemad varasemalt detailplaneeringus ette nähtud;
- hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui **10 protsendi** ulatuses esialgsest lahendusest;
- kõrguse ja vajaduse korral sügavuse muutmist, kuid mitte rohkem kui **10 protsendi** ulatuses esialgsest lahendusest;

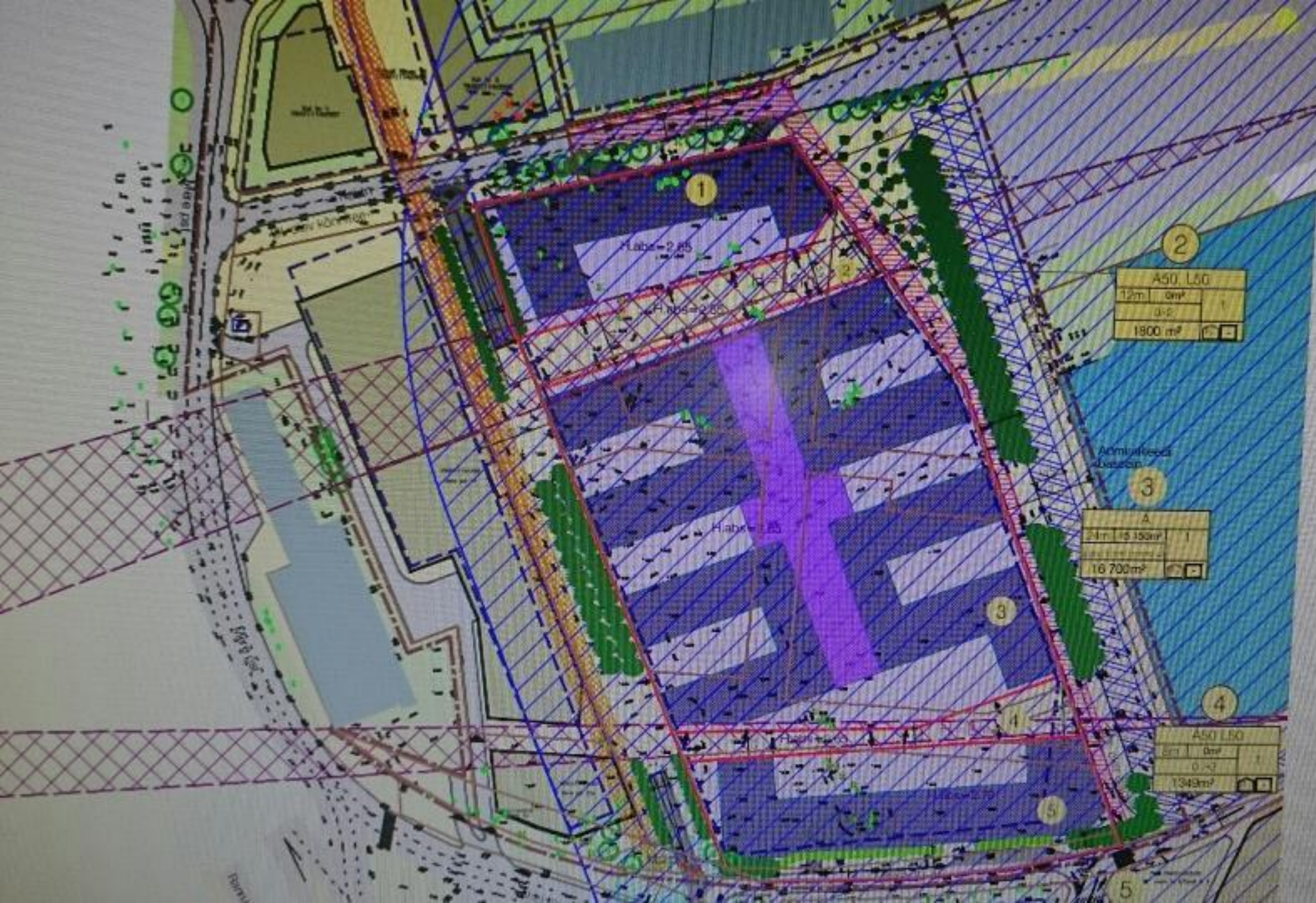
# Projekteerimistingimused DP olemasolul

---

Projekteerimistingimustega **täpsustatakse** asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud:

- arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi;
- maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta;
- ehitusuuringu tegemise vajadust;
- haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid;
- planeeringuala hoonestuslaadi, sealhulgas krundijaotust, kui see on seotud **ehitusliku kompleksi** ehitamisega, tingimusel et ei muutu planeeringualale esialgselt antud ehitusõigus.





pos. Nr.	krundi aadress	krundi pindala
1	-	A
2	-	1130 A
3	-	A
4	-	1130 A
5	-	A

### TINGMÄRGID

- PROJEKTIPIIRI MÄRKIVÄRTEVUS
- HOODUSTATAVA RAAMISTU PIIR
- KESKUSALA PIIR
- OLEVAD HOOD
- PLANEERINGU VÕRUSTUSKÄSIVÄRTEVUS
- 1. KÕRVALDUSE HOONETE LUBATUD HOOD
- 2. KÕRVALDUSE HOONETE LUBATUD HOOD
- 3. KÕRVALDUSE HOONETE LUBATUD HOOD
- KESTVA PLANEERINGU KÕRVALDUSE KÄSIVÄRTEVUS
- OLEVAD OLEVA ALA KÕRVALDUSE ALA
- PERSPEKTIIVNE ALA
- KÕRVALDUSE ALA
- KÕRVALDUSE ALA
- PLANEERINGU TÄRKAJAL
- OLEVAD HOOD KÕRVALDUSE KÕRVALDUSE ALA
- LUBATUD SAAMATA SAAMATA TÄRKAJAL
- LUBATUD SAAMATA SAAMATA TÄRKAJAL
- LUBATUD SAAMATA SAAMATA TÄRKAJAL
- TÄRKAJAL
- SAAMATA SAAMATA SAAMATA TÄRKAJAL
- SAAMATA SAAMATA SAAMATA TÄRKAJAL

A50, L50		1
12m	0m <sup>2</sup>	
0-0		
1800 m <sup>2</sup>		

A		1
24m	15 150m <sup>2</sup>	
0-0		
16 700m <sup>2</sup>		

A50, L50		1
0m	0m <sup>2</sup>	
0-0		
1349m <sup>2</sup>		



# Projekteerimistingimuste menetlus

---

- Kohalikku elu puudutavas küsimuses avatud menetluse algatamise teate võib avaldada **kohalikus** või **maakondlikus ajalehes**. Posti teel tuleb teavitada menetlusosalisi.
- Haldusorgan määrab ettepanekute ja vastuväidete esitamiseks tähtaja, mis ei või olla lühem kui **kaks nädalat** väljapaneku algusest arvates.
- Avatud menetluse korral otsustab haldusorgan õigusakti andmise pärast asja arutamist **avalikul istungil**. Menetlusosalisel on õigus avaldada istungil asja kohta suuliselt arvamust.

Õigusakti andmise võib otsustada **ilma avalikul istungil arutamiseta**, kui:

- tähtaja jooksul ettepanekuid või vastuväiteid ei esitatud ja menetlusosalised **loobusid** asja arutamisest avalikul istungil;
- see võimalus on ette nähtud seadusega.

# Tallinna RKK 21.11.2017 otsus nr 3-16-2496

---

- Detailplaneeringus määratud **ehituskeeluvööndi vähendamine** projekteerimistingimustega kujutab endast **planeeringulahenduse olemuslikku muutmist** EhS § 27 lg 3 tähenduses. Hoonestusala muutmine, nihutamine jms 10% ulatuses üksnes projekteerimistingimustega on võimalik juhul, kui ei rikuta keeluvööndeid.
- Samuti on planeeringuga paika pandud **ehitusjoon** ning paadikuur jääb sellest mere poole. Projekteerimistingimuste väljastamist oleks võimalik kaaluda olukorras, kus paadikuur asub ehitusjoonest maismaa pool, sõltumata sellest, et detailplaneeringu joonise kohaselt asub seal **ehituskeeluala**.



# Tallinna RKK 19.02.2021 otsus nr 3-19-1749

---

- Ringkonnakohus nõustub kaebajatega, et Valdeku tn 113 kinnistule **gaasivarustamise teenindamisega** seotud ärihoone asemel **tavandihoonekrematooriumi** rajamine **muudab olemuslikult** kehtivat planeeringulahendust.
- On ilmne, et tavandihoonekrematooriumi **kasutamise otstarve** erineb oluliselt detailplaneeringus ettenähtust: erinev on **ehitise eesmärk, käitamine** ning **külastajate arv**. EhS § 27 lg-s 4 sätestatud tingimuse täpsustamine ei tohiks olla puudutatud isikute jaoks **üllatuslik**.
- Isegi kui hoone arhitektuurne lahendus oluliselt ei muutu ja kaebajad ei näe, mis hoone sees toimub, **erineb selle käitamine** oluliselt detailplaneeringus **kokkulepitust**.

# Tallinna RKK 23.11.2022 otsus nr 3-21-2644

---

- EhS seletuskirja (lk 51) järgi võib olulise uue asjaoluna käsitada näiteks suurt muudatust **tehnoloogilises lahenduses** või **energiatõhususe nõuete** muutumist, millest tulenevalt on mõistlik DP lahendust täiendada, kuid mis ei nõua otseselt DP kehtetuks tunnistamist.
- Seega on oluline uus asjaolu seotud eeskätt DP-s kehtestatud **ehituslike tingimustega** (vt Tallinna Ringkonnakohtu 19.02.2021 otsus asjas nr 3-19-1749, p 34). Äripartneri nõudmistest tingitud vajadust laiendada müügisaali seal suurema arvu sõidukite eksponeerimiseks ei saa pidada oluliseks uueks asjaoluks EhS § 27 lg 1 p 2 mõttes.
- Lepinguliselt võetud kohustus ei ole piisav alus, et eirata planeerimismenetluses saavutatud **kogukonna kokkulepet** konkreetse ala lähiaastate ehitustegevuse kohta.

# Tallinna RKK 23.11.2022 otsus nr 3-21-2644

---

- **Ehitusjoone** asukoha muutmist tuleb lugeda planeeringulahenduse **olemuslik muutmiseks**. Olukorras, kus kehtiva DP-ga on paika pandud ehitusjoon, mida on järgitud ka teistes samal tänavalõigul kehtestatud DP-des, ei ole ehitusjoone muutmise puhul tegemist pelgalt DP-s määratud hoonestusala tingimuste vähetähtsa täpsustamisega.
- Vastuolu ÜP-ga on üks PT andmisest keeldumise alustest (EhS § 32 p 2). PT taotluse läbi vaatamata jätmine iseenesest ei välista hoone laiendamist kaebaja soovitud viisil, kuid selle üle saab otsustada **DP menetluses**.

# Tartu RKK 18.06.2020 otsus nr 3-19-674

---

- Erinevalt hoone ehitusalusest pinnast, on projekteerimistingimustega võimalik täpsustada nii hoones **korterite arvu** kui ka **konstruktsioonimaterjali**.
- Kaebaja kinnistu puhul nähti ette korterite arv vahemikus 4-8. Kohus leiab, et asjaolu, et minimaalne korterite arv on kindlaks määratud, näitab, et detailplaneeringuga on püütud välistada 1-2-3 korteriga elamute/üksikelamute püstitamist. Arvestades projekteerimistingimuste väljastamise nõudeid, oleks seega **korterite arvu** võimalik vaid detailplaneeringuga **etteantud vahemikus täpsustada**.
- Ühe kuni kolme korteri ettenägemisega projekteerimistingimustes oleks tegemist juba **detailplaneeringu olemusliku muutmisega**, milleks EhS § 27 lg 3 võimalust ei anna.

# Üldplaneeringut muutev DP

---

ÜP põhilahenduse muutmine on:

- ÜP-s määratud **maakasutuse juhtotstarbe** ulatuslik muutmine;
- ÜP-s määratud hoonestuse **kõrguspiirangu** ületamine;
- krundi minimaalsuuruse vähendamine;
- DP-ga kohustuslike alade ja juhtude muutmine;
- muu KOV hinnangul **oluline** või **ulatuslik** ÜP muutmine.

Koostamisele kohaldatakse ÜP koostamisele ettenähtud menetluse nõudeid. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse DP koostamisele ettenähtud nõudeid (PlanS §127).

# Üldplaneeringut muutev DP

---

## PlanS § 142

### ÜP-d muutva DP erisused

- Valdkonna eest vastutaval ministril või tema volitatud ametnikul on õigus määrata täiendavalt **isikuid** ja **asutusi**, kellega tuleb teha üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel koostööd või keda tuleb üldplaneeringu koostamisse kaasata.
- ÜP-d muutva DP puhul on alati vajalik Rahandusministeeriumi (RaM) heakskiit.
- Kui DP sisaldab kehtestatud ÜP põhilahenduse muutmise ettepanekut, kuulub DP koosseisu **ÜP teksti** ja **jooniste** vastava osa muudatuste ettepanek.

# Üldplaneeringut muutev DP

---

## PlanS § 142

- ÜP-d muutva DP korral tuleb alati kaaluda **KSH** vajalikkust.
- KeHJS § 33 lg 6 kohaselt peab KOV KSH algatamise/mittealgatamise otsuse eelnõule küsima seisukoha asjaomastelt asutustelt, sh RaM-ilt.
- ÜP-d muutva DP algatamine, vastuvõtmine ja kehtestamine ning KSH algatamise/algatamata jätmise otsustamine on **volikogu** ainupädevus.

# ÜP muutmise vajaduse põhjendamine

---

DP seletuskirjas tuleb välja tuua sisulised argumendid ÜP muutmiseks.

Põhjendused peavad käsitlema vähemalt järgmist:

- ÜP muutmise **vajalikkus** – välja tuleb tuua **avalikud huvid ja väärtused**, mis tingivad ÜP muutmise. Omaniku huvid on teisejärgulised;
- ÜP muutmise **mõju** – loodus- ja ehitatud keskkonnale, naabritele jne. Tuleb mõõta planeeringuga kaasnevat mõjutust väljapoole, sh millist kasu saab KOV või kogukond planeeringu kehtestamisest.



# Riigikohtu 19.04.2007 otsus nr 3-3-1-12-07

---

- Kuivõrd detailplaneeringu koostamisel vaadeldakse vaid väikest osa üldplaneeringuga hõlmatud alast, ei ole selle menetlemisel võimalik samaväärselt arvesse võtta kogu linna või valla territooriumil valitsevat olukorda. Seetõttu peaks detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine jääma **erandlikuks võimaluseks**, mis tagab paindlikuma reageerimisvõimaluse muutuvatele oludele ja vajadustele.
- Ettepanek üldisema planeeringu muutmiseks ei saa toetuda **suval**, selleks on vajalikud piisavad teadmised, **milline on muudatuse tagajärg**. Seega peab planeerimisdiskretsiooni teostamiseks olema kehtestatud asjakohane **seaduslik raamistik**.

## Riigikohtu 19.04.2007 otsus nr 3-3-1-12-07

---

- Linna või valla arengu põhisuundade ja tingimuste määramine on omavalitsusüksuse otsustuspädevuses ning nõuetekohase menetluse läbiviimisel on omavalitsusüksus õigustatud **varemtehtud otsuseid muutma**.
- Üldplaneeringu muutmine võib toimuda nii uue üldplaneeringu kehtestamisega kui vajadusel ka detailplaneeringus sisalduva muudatusettepanekuga. Seejuures on oluline, et kohalik omavalitsus täidaks piisava tõhususega PlanS-st tulenevaid kohustusi **avalikkuse kaasamisel**, erinevate seisukohtade arvessevõtmise võimalikkuse kaalumisel ja erinevate huvide vahel **tasakaalustatud lahenduse** leidmisel ning teeks temast oleneva, et lahendada **isikutevahelisi erimeelsusi**.

# Riigikohtu 19.04.2007 otsus nr 3-3-1-12-07

---

- Eraõigusliku isikuga planeeringu koostamise lepingu sõlmimine võib vähendada kohaliku omavalitsuse võimalust planeeringulahendust kujundada.
- Juhul, kui kohalik omavalitsus korraldab ise planeeringu koostamist, võib erinevate huvide tasakaalustatud arvessevõtmise võimalus olla **tõhusam** kui juhul, kui planeeringu tellijaks on eelduslikult arendustegevuse kasumlikkusest huvitatud eraõiguslik isik.
- Oluline on, et avalikule huvile vastavad lahendused sobitatakse planeeringusse juba selle **koostamise käigus**, mitte ei tuleks arvessevõtmisele alles planeeringu vastuvõtmise otsuse langetamisel. Arendaja huvide ning avalike huvide vastuollu sattumise oht on suurem juhul, kui detailplaneeringuga tehakse **ettepanek üldplaneeringu muutmiseks**.

# Riigikohtu 4.03.2014 otsus 3-3-1-96-13

---

- Üldplaneeringut võib detailplaneeringuga muuta vaid **erandjuhtudel**. Sellises olukorras ei ole isiku huvi detailplaneeringu kehtestamise vastu sedavõrd kaalukas kui üldplaneeringuga kooskõlas olevate detailplaneeringute puhul.
- 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**.
- 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.

# Riigikohtu 23.03.2023 otsus nr 3-21-125

---

- Rohevõrgustik on eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning **asustuse ja majandustegevuse mõjusid tasakaalustav** looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev süsteem, mis koosneb tugialast ja tugialasid ühendavatest rohekoridoridest.
- Kõrgema tasandi planeeringuga terviklikult kujundatud rohevõrgustiku tõhusust ei tohi ohtu seada selle **tükkhaaval muutmisega** DP tasandil. Uute arenduste kavandamisel on oluline hinnata nii üksikute, puhveralasad tükikaupa vähendavate arenduste mõju **rohevõrgustiku toimimisele** eraldi kui ka erinevate, juba ellu viidud või kehtivate haldusaktidega kavandatud arenduste koosmõju võrgustikule kui tervikule.
- Tulenevalt keskkonna säästmise põhimõttest ja igäihe kohustusest (põhiseaduse §-d 5 ja 53) peab rohevõrgustiku ebasoodne mõjutamine olema **proportsionaalne taotletava eesmärgi** suhtes.

# Riigikohtu 15.12.2022 otsus nr 3-20-1310

---

- Selleks, et tagada kahe küla vahelise **ühendustee** kasutatavus ning **juurdepääs kallasrajale** mõlema küla poolt, tulnuks DP menetluse käigus ette näha vähemalt võimalik lahendus juurdepääsu probleemile, näiteks **servituudi vajaduse märkimisega** vastavalt PlanS § 126 lg 1 p-le 17 või eelkokkuleppe sõlmimise teel naaberkinnistu omanikuga.
- Vajaduse korral tulnuks **planeeringuala laiendada** selliselt, et oleks võimalik välja töötada **terviklahendus** (vt ka PlanS § 124 lg 2). DP-ala ei peaks piirduma ühe kinnistuga, eriti kui sellega muudetakse ÜP-s kindlaks määratud ulatuslikumate objektide (nt rohekoridori) lahendusi.
- Planeeringualale juurdepääsu küsimuse olulisust planeeringu kehtestamise kaalumisel on kolleegium rõhutanud ka varasemas praktikas (otsus asjas nr 3-3-1-78-12, p 10). Praegusel kujul jäi kahe küla ühendustee teostatavus DP kehtestamise ajal üksnes teoreetiliseks.

# Riigikohtu 15.12.2022 otsus nr 3-20-1310

---

- DP kehtestamist toetas **avalik huvi** arendada vaidlusalusel metsaalal puhkevõimalusi, rajada senisest kvaliteetsem **ühendustee** kahe küla vahel ning saada osa vaidlusalusest maast valla omandisse selle tõhusamaks **puhkeotstarbeliseks kasutamiseks**, kuid DP negatiivne mõju **rohevõrgustikule on ebaproportsionaalne**, vastustaja võttis ÜP muutmisel, sh rohevõrgustiku toimivuse ebasoodsal mõjutamisel arvesse ka mitut asjakohatut kaalutlust (maatulundusmaa sihtotstarbe ning puhkeotstarbelise maa juhtotstarbe ja rohevõrgustiku ala väidetav kokkusobimatus), ei lahendanud DP-ga **kallasrajale juurdepääsu** küsimust ning rikkus PlanS § 130 lg 2 p 2.

# Tallinna RKK 30.11.2022 otsus nr 3-21-60

---

- Vastustaja on välja toonud avaliku huvi Nõmmel **olemasolevate rohealade**, sh Pääsküla raba, **säilitamise vastu**, mille kaudu tagatakse linnaosas sellele omase **metsalinna miljöö** püsima jäämine.
- Ringkonnakohus nõustub vastustajaga, et rohealade säilitamine Nõmmel on **väga kaalukas avalik huvi**. Ka kohtupraktikas on leitud, et ÜP-s fikseeritud keskkonnakaitselised ja muud valla säästva ning tasakaalustatud arengu kriteeriumid on olulisteks asjaoludeks, mida vältimatult tuleb arvestada ÜP muutmise ettepaneku ja seeläbi ka DP algatamise taotluse põhjendatuse hindamisel.



# Tallinna RKK 30.11.2022 otsus nr 3-21-60

---

- Praegusel juhul seisneb avalik huvi eelkõige **linnasisese looduskeskkonna** säilitamises. DP algatamise taotlusega hõlmatud kinnistud piirnevad kohalikul tasandil kaitse alla võetud Pääsküla raba alaga, seejuures jääb osa kaitsealusest alast nende kinnistute vahele.
- Asjaolu, et kaebajate kinnistud jäävad **kaitseala piiridest välja** ning kaebajate tellimusel tehtud uuringute (taimestiku ja linnustiku inventuurid) järgi **puuduvad** DP alal **kaitstavad loodusobjektid**, ei tähenda, et asjassepuutuvatel kinnistutel puuduks kaitsmist vääriv looduskeskkond.
- Isegi kui Nugise tn 19 jt kinnistutel asuv puistu ei ole kõige kõrgema väärtusklassiga ja liigirikas, on alal omaette väärtus ka **looduslikuna säiliva haljasalana**.

# Tallinna RKK 29.10.2021 otsus nr 3-19-1256

---

- Olukorras, kus seniste planeeringute tagajärjel on hoonestatud alade vahele tekkinud kiilukujuline ala ja naabruses on olemas uus **lasteaed** ning sama DP on juba osaliselt kehtestatud valla jaoks olulise **ühiskondliku hoone** ehitamiseks, samuti on Viimsi vallas elamukinnisvara järele jätkuvalt suur nõudlus, on põhjendatud suunata elamuarendus just kohtadesse, kus on võimalik tagada **kompaktne ja terviklik asustus**.
- Sihipärasest kasutusest ammu välja langenud ja senise elamuarenduse tõttu reaalse põllumajandusliku tootmise perspektiivita rohumaa hoonestamist üksikelamutega ei saa läheduses asuvat ning DP alale rajatavat **avalikku taristut** arvestades pidada ebaratsionaalseks või avalikke huviseid eiravaks. Mäealuse maastikukaitsealale jäävast alast iseseisva üldkasutatava maa sihtotstarbega krundi moodustamine on samuti avalikes huvides, sest tagab ala avaliku kasutuse jätkumise.

# Tallinna RKK 25.02.2019 otsus 3-17-2721

---

- **Menetluses olevat üldplaneeringut** ei tule küll järgida kui õigusakti, kuid see ei piira kohaliku omavalitsuse üksuse võimalust võtta õigusaktidega lubatud piirides kaalumise teostamisel arvesse ka üldplaneeringu tööversioonis väljendatud **arengueesmärke** ja tugineda selles dokumendis esitatud põhjendustele.
- Tuginemine on võimalik ka **haldusesisesele juhisele** või **soovituslikule dokumendile**, sest seeläbi välditakse haldusorgani vastuolulist käitumist erinevates menetlustes või isikute ebavõrdset kohtlemist (vt Tallinna RKK 31.01.2019 otsus asjas nr 3-17-155, p 15).

# Riigikohtu 25.11.2019 otsus nr 3-17-1930

---

- Detailplaneeringu suurema täpsusastme tõttu **tuleb** üldplaneeringu ja detailplaneeringu vastuolu korral üldjuhul **lähtuda detailplaneeringust**.
- Konkreetsetes detailplaneeringus ei ole ette nähtud koormusindeksit, st detailplaneering oli selles küsimuses neutraalne. Kuna koormusindeksit on käsitletud hilisemalt kehtestatud üldplaneeringus, tuli ehitusloa menetluses lähtuda nii detailplaneeringust kui ka üldplaneeringust.
- Praegusel juhul on korterelamusse planeeritud 25 korterit ning selline korterite arv ei vasta **üldplaneeringu koormusindeksile**.
- Kolleegiumi hinnangul on **kõrvalekalle oluline** ning vastustaja on jätnud selle asjaolu tähelepanuta. Seega on ehitusluba **vastuolus üldplaneeringus** sätestatud koormusindeksi nõudega.

# RISTAL KEBA PARTNERID

Advokaadibüroo

## TÄNAN KUULAMAST

**Raul Keba**

Vandeadvokaat

telefon +372 5143434

[raul@ristal.ee](mailto:raul@ristal.ee)