

# Riigikohtu praktika planeerimisasjades 2018-2023

Maarja Oras

[maarja\\_oras@hotmail.com](mailto:maarja_oras@hotmail.com)



JUSTITIA

# Tänased teemad

- ◆ Planeerimise põhimõtted
- ◆ Menetlusosalised ja nende kaasamine
- ◆ Menetluse algatamine
- ◆ Menetluse läbiviimine
- ◆ Planeeringu kehtestamine
- ◆ Planeeringute liigid
- ◆ Kohtumenetlus planeerimisasjades
- ◆ *Varia*



# Planeerimise põhimõtted I



- ♦ elukeskkonna parendamise põhimõte (§ 8)
- ♦ avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõte (§ 9)
- ♦ huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõte (§ 10)
- ♦ teabe piisavuse põhimõte (§ 11)
- ♦ otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõte (§ 12)

# Planeerimise põhimõtted II



- ◆ Müranormid loovad ümbruskonna elanikele subjektiivse avaliku õiguse ülenormatiivse müra tõrjumiseks. Maksimaalsest normtasemest allpool seevastu ei ole arendajal piiramatut õigust müra tekitada, vaid neis tingimustes on **planeeringu kehtestajal planeerimisdiskretsioonist tulenev ulatuslik otsustusruum. Arendaja ei saa normtaseme piires talle meelepärast planeeringulahendust dikteerida.** Seadusega määratud otsustusruumi välistesse piiridesse jäävates olukordades **peab planeerimistegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi. Olemasolevat elukeskkonna väärtust tuleb vähemalt säilitada ning võimaluse korral püüda seda parandada.** (3-20-2273/28 Adepte II, p 14)
  - ulatuslik planeerimisdiskretsioon
  - huvide tasakaalustamine ja lõimimine
  - arendaja ei saa planeeringulahendust dikteerida
    - elukeskkonna parendamine

# Planeerimise põhimõtted III



- ◆ Koostamisel olevat üldplaneeringut ei tule detailplaneeringu kehtestamisel järgida kui õigusakti. Samas ei ole kohalikul omavalitsusel keelatud planeeringu kaalumisel võtta arvesse asjakohaseid mittesiduvaid dokumente, sh koostamisel oleva kõrgema astme planeeringu eesmärke. Kaalutusõiguse teostamisel ei tule arvestada üksnes õigusaktidega, vaid kõigi oluliste asjaoludega (3-20-2273/28 Adepte II, p 17)
  - ulatuslik planeerimisdiskretsioon
  - teabe piisavuse põhimõte

# Planeerimise põhimõtted IV



- ◆ 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. (3-17-2013/31 Eurowind, p 22)
  - huvide tasakaalustamine ja lõimimine
  - tervikliku ruumilahenduse loomine
- ◆ Planeeringute seda tingimust tuleb tõlgendada ning pakutava lahenduse kooskõla planeeringutega hinnata proportsionaalsuse põhimõttest lähtuvalt (HMS § 3 lg 2). (samas, p 28)
  - proportsionaalsuse põhimõte

# Planeerimise põhimõtted V



- ◆ Omanik ei saa dikteerida uut planeeringulahendust, sh nõuda kinnistule meelepärase, maksimaalselt kasuliku sihtotstarbe määramist. Omanik saab nõuda enda huvide, sh äriplaanide õiglast kaalumist. (3-12-2486/130 Parem Kallas, p 29)
  - huvide tasakaalustamine ja lõimimine
  - arendaja ei saa planeeringulahendust dikteerida

# Planeerimise põhimõtted VI



- ◆ Ehkki planeeringu taotlejal puudub õigus planeeringulahendust dikteerida, ei või omavalitsus ilma piisavalt selge vajaduseta välistada ärimaa sihtotstarbega kinnistule ehitamist. Naabrite huvidega peab küll arvestama, ent tuleb ka silmas pidada, et erakinnistu teenib primaarsena siiski eraomaniku, mitte avalikku huvi. (3-18-1901/36 Kondsor, p 17)
  - huvide tasakaalustamine ja lõimimine
  - erakinnistul domineerivad erahuvid
- ◆ Planeerimisel peab võimaluse korral soodustama varem kasutuses olnud või ebapiisavalt kasutatud alade otstarbekamat kasutamist (PlanS § 12 lg 1). (samas, p 14)
  - otstarbekas maakasutus



# Menetlusosaliste kaasamine



- ◆ Menetluse raames, kus kaaluti kõnealuse ala avalik-õigusliku seisundi muutmist, tuli kuulata ära kinnistuomanikud (HMS § 40 lg 1) ja muud puudutatud isikud seoses korralduse vahetute mõjudega, st mõjudega, mis ei sõltu järgnevatest haldusmenetlustest. Tegemist on üldkorraldusega, mille puhul on haldusorganil iseenesest võimalus viia haldusmenetlus läbi puudutatud isikuid ära kuulamata (HMS § 40 lg 3 p 6). Sellegipoolest oleks kaebaja tulnud ära kuulata, arvestades tema omandiõigusest tulenevat erilist seost ühe harjutusvälja koosseisu jääva kinnistuga. (3-18-913/85 Soodla harjutusväli, p 14)
- ◆ PlanS v.r ei sätestanud nõuet kaasata puudutatud isikud maakonnaplaneeringu menetlusse. Vaidlustatud maakonnaplaneeringu suure üldistusastme ja ulatuse tõttu ei olnud kaebaja individuaalne kaasamine praegusel juhul nõutav ka haldusmenetluse põhimõtete alusel. Seega ei pidanud kaebajat maakonnaplaneeringu menetlusse kaasama ega tema seisukohti ära kuulama. (3-18-913/85 Soodla harjutusväli, p 27)
  - NB! aga PlanS § 57 lg 2?

# Menetlusosaliste kaasamine: naabri õigused

---

- ◆ Seadused tagavad naaberkinnistu omanikule projekterimistingimuste andmise ja detailplaneeringu koostamise menetluses võrdväärsed võimalused oma õiguste ja huvide kaitsmiseks: õiguse olla menetlusse kaasatud, õiguse avaldada oma arvamust ning õiguse, et tema õigusi ja põhjendatud huvisid kaalutakse. Seejuures on naaberkinnistu omanikul nii projekterimistingimuste kui detailplaneeringu menetluse käigus õigus välja tuua miljöoga seotud õigusi ja huve. HMS § 4 lg 2 järgi on naabril õigus, et mõlema menetluse käigus tema huve hinnatakse ning kui need on põhjendatud, siis kaalutakse. Miljöo kahjustamine võib riivata naabri omandiõigust, kuid välistada ei saa ka naabri miljöoga seotud huvide põhjendatust. (3-17-2023/83 Witkop jt, p 22)

# Menetlusosaliste kaasamine: riigiasutused



- ♦ Maakonnaplaneeringus ette nähtud arengu tulemuste ja planeeringu edasise elluviimise võimaluste väljaselgitamine on planeerimisseaduse järgi Rahandusministeeriumi ülesandeks. Olukorras, kus maakonnaplaneeringus ette nähtud lahenduse elluviimine eeldab erinevate oluliste riiklike huvide koordineerimist, võib kohalikul omavalitsusel olla otstarbekas kaasata ministeerium projekteerimistingimuste menetlusse (HMS § 11 lg 2). (3-17-2013/31 Eurowind, p 24)

# Menetluse algatamine



- ♦ Vabariigi Valitsuse otsus riigi eriplaneeringu algatamiseks on menetlustoiming, mille vaidlustamise õigus on määratletud HKMS § 45 lg-s 3. Haldusakti andmisega päädivas menetluses tehtava menetlustoimingu peale võib esitada kaebuse kahel juhul. Esmalt olukorras, kus menetlustoiming rikub iseseisvalt ja tulevasest haldusaktist sõltumatult kaebaja materiaalseid õiguseid. Teiseks olukorras, kus menetlustoimingu õigusvastasus tingib vältimatult kaebaja õigusi rikkuva haldusakti andmise tulevikus. (3-17-2132/17 puidurafineerimistehas, p 8)
- ♦ See, kas praegusel juhul on valitud tehase rajamiseks õige planeeringu liik, on planeeringu materiaalse õiguspärasuse küsimus, mille saab vajaduse korral tõstatada planeeringu kehtestamise otsuse vaidlustamisel. Kaebaja õigusi ei riku ka asjaolu, et tal tuleb oma huvide kaitseks osaleda riigi eriplaneeringu menetluses. Olulise keskkonnamõjuga otsuste tegemise menetluses osalemine on keskkonnaorganisatsioonide tavapärane ja oluline funktsioon. (sammas, p 10)

# Menetluse läbiviimine: mõistlik menetlusaeg



- ◆ Kuigi menetlusaeg on olnud pikk (detailplaneering algatati 2007. a), nähtub asja materjalidest, et vastustaja ei ole olnud õigusvastaselt tegevusetu ega ole detailplaneeringu menetlusega õigusvastaselt viivitanud. Samuti pole vastustaja rikkunud kaebaja õiguspärast ootust. (3-18-1901/36 Kondsor, p 23)

# Menetluse läbiviimine:

## KSH I

---

- ♦ KSH eesmärk on selgitada ja arvestada keskkonnamõju otsustusprotsessi varajases staadiumis, kui kavandatava tegevusega seotud põhimõttelised alternatiivid on veel otsustamiseks avatud. Mõju tuleks arvestada juba „raamistiku“ loomisel tulevase olulise keskkonnamõjuga projektide jaoks, kui tehakse strateegilisi valikuid. KSH ülesanne on kumulatiivsete ja laiahaardeliste mõjude väljaselgitamine varakult, tagades järgmiste põhimõtete realiseerimise: keskkonna kõrgetasemelise ja tervikliku kaitse põhimõte, lõimimispõhimõte, ettevaatuspõhimõte ja vältimispõhimõte. (3-16-1472/92 Hiiu Tuul, p 22)
- ♦ KSH toimub planeerimismenetlusega paralleelselt ning võimaldab välja selgitatava teabe jooksvat arvessevõtmist planeeringulahenduse väljatöötamisel. Seega peaks KSH mängima aktiivset rolli planeeringulahenduse kujunemisel, mitte piirduma planeerimisprotsessis väljatöötatud lahenduse mõjude hindamise, tagantjärgi korrigeerimise ja leevendusmeetmete väljapakkumisega. (samas, p 23)

# Menetluse läbiviimine:

## KSH II



- ◆ KSH direktiivist tuleneb nn reastamise põhimõte, st otsustusprotsessi kõrgemal tasandil tehtav hindamine peab andma raamistiku edasiste hindamiste jaoks ning jätma tulevaste menetluste raames hindamiseks küsimused, mida saab tõhusamalt hinnata otsustusprotsessi madalamal tasandil. Nn reastamise põhimõte ei tähenda, et KMH saaks asendada KSH-d või et KSH raames võiks jätta hindamata need mõjud, mille hindamine on just KSH ülesanne. KMH-l ja KSH-l on erinevad meetodid ja eesmärgid. Kui KMH puhul on üldjuhul keskseks küsimuseks, kuidas konkreetset arendustegevust teoks teha, siis KSH eesmärk on mõjutada arendustegevuse alternatiivide valikut otsustusprotsessi varases staadiumis, kui on veel võimalik analüüsida erinevaid alternatiive ja seeläbi mõjutada strateegilisi valikuid. Ka dokumendi abstraktne olemus ei vabasta KSH direktiivi nõuetele vastava KSH tegemise kohustusest, kui dokument on kava või programm direktiivi mõttes. (3-16-1472/92 Hiiu Tuul, p 24)

# Menetluse läbiviimine:

## KSH III

---

- ◆ KSH aruanne peab sisaldama „põhjendatult nõutavat teavet, võttes arvesse olemasolevaid teadmisi ja hindamismeetodeid, kava või programmi sisu ja üksikasjalikkust, otsuse tegemise etappi ja mil määral saab mitmekordse hindamise vältimiseks teatavaid küsimusi täpsemalt hinnata otsustamise erinevatel tasanditel“. Viide „olemasolevatele teadmistele ja hindamismeetoditele“ ei tähenda, et piirduda võib juba teadaolevaga ja varem tehtud uuringutega, vaid viitab hindamise ajal mõistlikult kättesaadavatele, sh uute uuringutega kogutavatele teaduslikele andmetele. Vastasel korral ei saavutataks KSH direktiivi eesmärki tagada keskkonnakaitse kõrge tase. On oluline selgitada välja erinevate projektide kuhjuv ehk kumuleeruv keskkonnamõju, kusjuures see kohustus ei piirdu ainult samalaadiliste projektidega. Samuti on oluline välja selgitada mõistlikud alternatiivid, mille puhul võetakse arvesse kava või programmi eesmarke ja geograafilist rakendusala. (3-16-1472/92 Hiiu Tuul, p 25)



# Menetluse läbiviimine:

## KSH IV

---

- ♦ KSH raames ei tohi jätta mõju vajaliku täpsusega hindamata ja KSH ülesanded täitmata argumendiga, et kindlalt ei ole teada arendustegevuse parameetrid. Vaatamata maakonnaplaneeringu kõrgele üldistusastmele näeb seadus selle koostamisel ette KSH kohustuse. Põhjendatud pole väide, et täpsemat mõjuhindamist takistas määramatus seoses arendajate edasiste kavatsustega planeeringu elluviimisel. Riikliku tasandi (maakonna)planeeringu mõju hindamisel on lähtealusena määrav see, millist tegevust, millises asukohas ja millises mahus riik planeeringus kavandab ja põhimõtteliselt võimalikuks peab, mitte see, millises ulatuses ja kuidas täpselt arendajad kavandatu tulevikus tegelikult ellu viivad. (3-16-1472/92 Hiiu Tuul, p 28)

# Menetluse läbiviimine:

## KSH V

---

- ♦ Määratledes alad võimalike tuuleenergia tootmise aladena, pidi vastustajal planeerimismenetluse tulemusel kujunema veendumus, et need alad sobivad põhimõtteliselt, st vähemalt teatud tingimustel tuuleenergia tootmiseks. Vastustaja pidi ka veenduma, et paremad alternatiivid võimalike tuuleenergia tootmise alade kindlaksmääramiseks puuduvad, pidades seejuures silmas mh keskkonnakaalutlusi. Alternatiivide puudumine võib osutada eriti oluliseks juhul, kui selgub vajadus kavandatava tegevuse elluviimiseks hoolimata selle ebasoodsast mõjust Natura 2000 võrgustiku alale. (3-16-1472/92 Hiiu Tuul, p 29)
- ♦ KSH menetluse tõhusaks läbiviimiseks on hindajal esmalt võimalik näiteks lähtuda nn maksimumstsenaariumist, st kavandatava tegevuse elluviimisest suurimas mahus, mida koostatav planeerimisdokument võimaldaks. Kui maksimumstsenaarium osutub keskkonna seisukohast problemaatiliseks, on hindajal koostöös planeeringu koostajaga võimalik modelleerida ja hinnata täiendavaid tõenäolisi stsenaariume, mil planeering viidaks ellu tegevuse asukoha ja laadi mõttes piirataval kujul. (samal, p 30)

# Menetluse läbiviimine:

## KSH VI

---

- ◆ Kuidagi ei saa maakonnaplaneeringu abstraktne iseloom õigustada planeeringuala olemasoleva keskkonnaseisundi uurimata jätmist. (3-16-1472/92 Hiiu Tuul, p 30)
- ◆ Maismaal paiknev ei ole vaidlusaluse mereplaneeringu reguleerimisesemes, st mereplaneeringuga ei saa maismaaga seonduvat õiguslikult siduvalt kindlaks määrata ega peagi. Eeltoodu ei tähenda, et seosed maismaaga tuleks jätta tähelepanuta, kui on selge, et mereplaneeringuga kavandatav mõjutab merekaablite kaldaga ühendamise tõttu ka maismaad. (samas, p 33)

# Menetluse läbiviimine:

## KSH VII

---

- ◆ Elupaikade direktiivist ega KeHJS-st ei nähtu, et Natura hindamist puudutavad sätted ei kehtiks maakonnaplaneeringu puhul. (3-16-1472/92 Hiiu Tuul, p 38)
- ◆ Natura hindamine tuleb alati algatada ja läbi viia, kui on olemas ala olulise mõjutamise võimalus või oht, st võttes arvesse ala eriomaseid keskkonnatunnuseid ja -tingimusi, ei saa objektiivsete asjaolude alusel välistada, et kava või projekt mõjutab asjaomast ala olulisel moel. Seejuures on vajadusel nõutav kava või projekti alast väljapoole ulatuva mõju hindamine. (sammas, p 41)

# Menetluse läbiviimine:

## KSH VIII

- ♦ Kuna tuuleparkide ning neid teenindavate tehniliste rajatistega võib kaasneda oluline mõju naaberriikide keskkonnale, siis lasus riigil kohustus algatada piiriülese KSH menetlus sõltumata sellest, et vahetult vaidlusaluse maakonnaplaneeringu alusel keskkonda mõjutavat tegevust veel ei saa alustada ning vajalikud on täiendavad loamenetlused. Sarnaselt KSH direktiiviga on KSH protokollis eesmärk tagada teise mõjutatava riigi (ja selle avalikkuse) kaasamine võimalikult varases staadiumis, kui kõik variandid on lahtised. Viimast nõuab avalikkuse kaasamise puhul ka Århusi konventsiooni art 6 lg 4. Hiljem loamenetlustes, mille ajaks põhimõttelised otsused on juba tehtud, ei ole kaasatutel enam võimalik tuuleenergia tootmise alade valikul sama tõhusalt kaasa rääkida. (3-16-1472/92 Hiiu Tuul, p 48)

# Planeeringu kehtestamine

---

- ◆ PlanS § 91 lg 2 kohustab planeeringu koostamise korraldajat teavitama üldsust ÜP kehtestamisest kolmes eri liiki allikas: ajalehes, Ametlikes Teadaannetes ja oma veebilehel. Kuigi osas neist allikatest tuleb teade avaldada 14 päeva jooksul ja osas 30 päeva jooksul, on seadusandja pidanud vajalikuks avaldamist kõigil neil viisidel, et tagada üldsuse võimalikult laiaulatuslik teavitamine ÜP-st. Just kõigi nende teavituste koosmõjus saab lugeda üldsuse planeeringust teada saanuks. Neil tingimustel on põhjendatud asuda seisukohale, et isik tuleb lugeda ÜP kehtestamisest teada saanuks ja seega hakkab PlanS §-s 94 sätestatud 30-päevane kaebetähtaeg kulgema alates ÜP kehtestamise teate avaldamisest viimases seaduses nimetatud allikatest.
- ◆ Erisus on PlanS-ga ette nähtud planeeringust eriliselt puudutatud isikutele, keda PlanS § 91 lg 5 kohustab teavitama ÜP kehtestamisest isiklikult. Nende puhul algab kaebetähtaeg pärast planeeringust isiklikku teavitamist. (3-21-2678/13 SÜKU, p 13)

# Üleriigiline planeering



- ♦ Üleriigiline planeering on riigi ruumilise arengu kõige üldisemaid põhimõtteid ja suundumusi määrav dokument, kuid see sisaldab ka õiguslikult siduvaid tingimusi. (3-22-1312/15 Undrest, p 11)
- ♦ Merealal saab tuuleenergeetika arendamine toimuda just nimelt teemaplaneeringus määratud aladel. Seega on teemaplaneeringul edasist kaalumist suunav toime. Neil aladel seatakse tuuleenergeetika võrreldes muude huvidega põhimõtteliselt esikohale. Arendusalale või mõnele selle osale tuulikute ehitamise võivad seadusest tulenevalt välistada mitmesugused täiendavalt uuritavad ja hinnatavad asjaolud, nt oluline negatiivne mõju inimese elule, tervisele, keskkonnale (sh kaitstavatele elupaikadele või liikidele) või varale, mida pole võimalik leevendada, oht riigi julgeolekule või laeva- või lennuliiklusele jne. Kui aga seadus ei sätesta erandit, ei saa edasistes haldusmenetlustes vaidlustatud planeeringu kehtivusajal asuda uuesti kaaluma, kas vaidlusalune ala on põhimõtteliselt tuuleenergeetika arendamiseks sobiv. Eeltoodust tulenevalt on arendusala põhimõttelise sobivuse üle kohtuliku kontrolli taotlemiseks kohane staadium just teemaplaneeringu vaidlustamine. (sammas, p 13-14)

# Maakonnaplaneering



- ◆ Kõiki parameetreid, millest lähtudes KSH raames erinevaid variatsioone hinnatakse, ei ole tarvis planeeringuga siduvalt kehtestada, kui nende üle on hiljem kohasem otsustada loamenetlustes. Küll võib osutada vajalikuks arvestada nende lähteparameetritega hilisemates loamenetlustes. (3-16-1472/92 Hiiu Tuul, p 30)
- ◆ Õiguspärane oli lahendus, mille kohaselt seati planeeringuga tingimus, et Rääma rabas tuleb säilitada veerežiim, ent jäeti lahtiseks see, millist tehnilist lahendust raba ületamiseks kasutatakse. Oluline on see, et eesmärgi saavutamist võimaldavad lahendused on olemas ja põhimõtteliselt teostatavad. (3-18-529/137 Rail Baltic, p 17)



# Üldplaneeringu ülesanded



- ♦ Üldplaneeringu eesmärk on määratleda linnaruumi arengu põhimõtted ja suundumused (PlanS § 74 lg 1). Üldplaneeringu ülesanne on mh planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõude määramine (PlanS § 75 lg 1 p 18). Selliste linnaehituslike üksikasjade nagu ehitise ja krundipiiri vahekauguse määramine ei ole üldplaneeringu ülesanne. See on detailplaneeringu ülesanne. (3-18-1901/36 Kondsor, p 15)

# Üldplaneeringu ajaline kehtivus



- ♦ Üldplaneeringu kohaselt kehtivad detailplaneeringud seitse aastat. Kui selleks ajaks ei ole asutud menetlema ehitusluba, kaotab detailplaneering kehtivuse. Kehtivuse piirang laieneb vaid pärast üldplaneeringu jõustumist kehtestatud detailplaneeringutele. Vastasel juhul omistatakse üldplaneeringule ebaehtne tagasiulatuv jõud. Üldplaneeringule võib erandjuhul küll tagasiulatuvat jõu anda, kuid otsus seda teha peab olema selgelt väljendatud ja põhjendatud. Seejuures tuleb kaaluda erinevaid huve. Liati puuduvad üldplaneeringus sätted, mis selgitaks, millest alates tuleks seitset aastat arvestada varem kehtestatud detailplaneeringute puhul (detailplaneeringu või üldplaneeringu kehtestamisest). (3-17-2766/33 Adepte I, p 21)

# Üldplaneeringu mõju detailplaneeringutele



- ◆ Kolleegium ei nõustu vastustaja seisukohaga, et ÜP nõudeid ei pidanud järgima, kuna DP jäi pärast ÜP kehtestamist kehtima algsel kujul ning kolmandale isikule ei olnud võimalik ÜP-le või hiljem jõustunud seadusele tuginedes esitada nõudeid, mida DP ei sisaldanud. ÜP-st ei nähtu, et valla tahteks oli välistada ÜP nõuete laienemine maatükkidele, kus juba kehtis DP. Sellekohast rakendussätet ÜP-s ei ole. HMS § 60 järgi on kehtiv ÜP kui haldusakt täitmiseks kohustuslik, kui vastupidist ei tulene seadusest või haldusaktist endast. (3-17-1930/93 Saluse jt, p 14)
- ◆ DP suurema täpsusastme tõttu tuleb ÜP ja DP vastuolu korral üldjuhul lähtuda DP-st. Praegusel juhul ei nähtud DP-s koormusindeksit ette, st DP oli selles küsimuses neutraalne. Seega tuli lähtuda nii DP-st kui ka ÜP-st. (samam, p 14.2)

# Riigi eriplaneering

---

- ♦ Suur riiklik huvi võib esineda ka siis, kui ehitis teenib eeskätt ettevõtja huve. Ehitise asukohta või toimimise vastu võib esineda suur riiklik huvi ka seetõttu, et ehitisel või selle kasutamisel võib olla oluline negatiivne kõrvalmõju üleriigilise tähtsusega avalikele huvidele. KOV üksused asuvad Eesti riigi territooriumil ning PS-ga pole vastuolus suure riikliku huvi esinemise korral planeerimispädevuse teostamine riigi poolt. (3-17-2132/17 puidurafineerimistehas, p 11)
- ♦ Põhimõtteliselt on lubatav riigi eriplaneeringu raames ka kogu riigi territooriumist väiksema planeeringuala käsitlemine. Seda, milliste kriteeriumite alusel planeeringuala kindlaks määratakse, planeerimisseaduses lähemalt ei selgitata. (samas, p 12)

# Riigi eriplaneering: asukohavalik

- ◆ Planeeringu algatamise korralduses märgitud esialgne teadaolev planeeringuala ei piira ehitise asukoha valikut üksnes selle alaga. See oleks vastuolus asukohavaliku menetluse eesmärkidega, milleks on muuhulgas avalikkuse ja huvitatud isikute tõhus kaasamine otsustusprotsessi ning käitisele ka keskkonnakaalutluste seisukohast sobivaima asukoha leidmine. Ettepanekud kavandatava ehitise asukoha kohta ei ole piiratud planeeringu algatamise otsuses kindlaks määratud esialgse planeeringualaga. (3-17-2132/17 puidurafineerimistehas, p 14)
- ◆ Käitise asukohavalikul tuleb arvestada KeÜS § 18 lg-ga 1, mis sätestab käitajale kohustuse lähtuda käitise asukoha valikul eesmärgist vähendada võimalikult suures ulatuses keskkonnahäiringuid. Norm on suunatud küll käitajale, kuid sellest kinnipidamist peavad planeeringute kehtestamise ja lubade andmise käigus jälgima haldusorganid. Seejuures tuleb silmas pidada mõistlikkuse põhimõtet. Sellegipoolest annab KeÜS § 18 lg 1 keskkonnakaalutlustele käitise asukoha valikul olulise kaalu. Seetõttu ei tohiks asukohta, kus käitise rajamise või hilisema käitamisega võiksid kaasneda väiksemad keskkonnahäiringud, juba ette valikust välistada üksnes põhjusel, et sinna käitise rajamine oleks käitajale mõnevõrra kulukam või selle käitamisel saadav tulu väiksem. (samas, p 15)

# Riigi eriplaneering: rakendussätted

- ◆ EhSRS § 9 lg-t 1 ei saa tõlgendada nii, et riigi eriplaneeringu menetlust võib alustada detailse lahenduse koostamisest alati, kui kehtivas maakonnaplaneeringus on ehitise põhimõtteline asukoht kindlaks määratud. EhSRS § 9 lg-s 1 on viidatud spetsiifilistele planeerimismenetlustele, mitte tavapärasele maakonnaplaneeringule.
- ◆ a) PlanS v.r § 29<sup>2</sup> sätestas ORMO asukohavaliku maakonnaplaneeringu alusel olukorras, kus ORMO võimalik asukoht jäi mitme KOV territooriumile ja üldplaneeringute koostamine nende omavahelisel kokkuleppel ei olnud otstarbekas või võimalik. ORMO-de nimekiri hõlmab kaitseväe keskpõlügooni, aga mitte kaitseväe harjutusvälja.
- ◆ b) PlanS v.r § 34 reguleeris riiklikult tähtsa ehitise asukohta määrava planeeringu koostamist. Sätestatud korda võis rakendada juhul, kui ehitise võimaliku asukoha KOV-d olid keeldunud ehitise oma territooriumile paigutamisest ning võimalused kokkulepe saavutada olid ammendatud. See eeldas, et ministeerium oli teinud KOV-le kirjaliku asukohaettepaneku ning KOV omakorda esitanud kuue kuu jooksul kirjaliku põhjenduse keeldumise kohta. (3-18-913/85 Soodla harjutusväli, p 25)

# Detailplaneering



- ♦ PlanS § 124 lg 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus. Detailplaneeringu alusel tehakse põhimõtteline otsus, milliseks kujuneb planeeringuala lähiaastate kasutus ning milliseid ehitusõiguslikke objekte võib tulevikus planeeringualale rajada. Detailplaneering koostatakse kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa kohta ning selle koostamisel võetakse arvesse planeeringuala ning selle lähiala tervikuna. Detailplaneering ei ammendu ehitusloa realiseerimisel, vaid planeeringuga hõlmatud alal on võimalik ehitusõigust realiseerida korduvalt (nt lammutades varasema ehitise ja ehitades uue). Seega pole detailplaneering üksnes konkreetse ehitusloa menetluses antav eelhaldusakt, vaid hõlmab kinnistu lähiaastate ehitustegevust ja maakasutust loamenetluste üleselt. (3-20-19/62 Paikuse politseikool, p 17)

# Detailplaneeringu kohustuslikkus



- ♦ PlanS § 125 lg-st 1 ei tulene luba ehitada või laiendada ehitist vastuolus kehtiva DP-ga. DP alusel püstitatud ehitise laiendamisel tuleb sõltumata PlanS § 125 lg-s 1 sätestatust arvestada Ehs § 27 lg-s 4 ettenähtud piirangutega, sh viidatud lõike p-ga 2. Selle sätte järgi võib hoonestusala tingimusi projekteerimistingimustega muuta mitte rohkem kui 10% ulatuses esialgsest lahendusest. Rajatavast autodroomist lähtuvad negatiivsed mõjutused (eelkõige müra) naaberkinnistutele ning sellel on oluline mõju piirkonnale. Sellisel juhul oleks vastustaja pidanud lähtuma PlanS § 125 lg 1 p-st 3, mille järgi on DP koostamine nõutav mh alevites olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks. (3-20-19/62 Paikuse politseikool, p 22)
- ♦ Ka PlanS §125 lg 5 ei anna alust ignoreerida asjaomase ehitise kohta käivat kehtivat planeeringut, isegi kui see ei hõlma tervet ehituskrunti. Lisaks on PlanS § 125 lg 5 p-des 1 ja 2 tegemist kumulatiivsete tingimustega, st need peavad olema täidetud samaaegselt. (sammas, p 24)



# Detailplaneeringu ülesanded I



- ◆ Detailplaneering on kohaliku omavalitsuse, mitte arendaja või kinnistuomaniku tegevuskava. Omavalitsustes levinud praktika kehtestada detailplaneeringuid killustatult üksikute kinnistute kaupa ei tohi kahjustada kujundatava ruumilise lahenduse terviklikkust. Seepärast peab planeering määrama kindlaks kõigi tehnovõrkude asukohad, mis on tarvis paigutada planeeringualale. (3-17-1909/65 Madar, p 19)
- ◆ 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. (3-20-1310/52 Tammelaane, p 23)

# Detailplaneeringu ülesanded II



- ◆ PlanS § 126 lg 4 p-dest 1 ja 2 tulenevalt on krundi ehitusõiguse määramisena käsitatav ka krundi kasutamise sihtotstarbe kindlaksmääramine ning ka see, kui nähakse ette, et krundil hooneid asuma ei hakka. Kuna PlanS § 126 lg 4 p 2 kohaselt võib krundi ehitusõiguse sisuks olla ka hoonete või avaliku huviga rajatiste puudumine maa-alal, siis võib planeerimisseaduse mõttes krundiks olla ka maa-ala, kuhu ühtegi hoonet ehitada ei tohi. (3-20-952/55 Pärloja, p 15)

# Detailplaneering: krundi sihtotstarve

- ◆ Krundi sihtotstarbe muutmise eelduseks ei ole kinnistuomaniku nõusolek. Katastriüksuse sihtotstarbe määramise pädevus on KOV-l kas DP menetluses või DP kohustuseta aladel ÜP alusel eraldi menetluses, kusjuures ükski seadusesäte ei nõua muutmisele kinnistuomaniku heakskiitu. Kinnistuomaniku soov oma kinnistut kindlal viisil kasutada on üks huvidest, mida KOV peab sihtotstarvet määraes kaaluma. (3-20-1310/52 Tammelaane, p 20)
- ◆ Kinnistu kuulumine rohevõrgustikku ei tingi maatulundusmaa sihtotstarbe muutmist. Metsa kasvatamise mõistega hõlmatud raie ei tähista ainult lageraiet, mis takistaks metsamaa edasist kasutamist puhkeotstarbel või rohevõrgustiku funktsioonis vähemalt lähiaastatel, vaid ka teisi raieliike, mis võimaldavad metsa osalist säilitamist. Maatulundusmaa omanikul ei ole automaatselt õigust teha metsas lageraiet, vaid tema tegevust piiravad paratamatult erinevad õigusaktid, sh planeeringud. (samal, p 21)
- ◆ KOV üksus peab planeeringutega tagama avaliku juurdepääsu kallasrajale. Kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine on DP ülesanne. Igaühe õigus kallasrada kasutada hõlmab ka õigust sellele juurde pääseda, kusjuures juurdepääs peab olema tagatud mõistlike vahemaade tagant. (samal, p 23)

# Üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga



- ◆ Kolleegium on PlanS varasemat redaktsiooni tõlgendades selgitanud, et DP koostatakse üldjuhul selleks, et saavutada ÜP-ga kavandatu elluviimine. Kuivõrd DP koostamisel vaadeldakse vaid väikest osa ÜP-ga hõlmatud alast, ei ole selle menetlemisel võimalik samaväärselt arvesse võtta kogu KOV territooriumil valitsevat olukorda. Seetõttu on DP-ga ÜP muutmine erandlik võimalus, mis võimaldab paindlikumalt reageerida muutuvatele oludele ja vajadustele. Kolleegium jääb nende seisukohtade juurde. (3-20-1310/52 Tammelaane, p 17)
- ◆ DP menetlemine ÜP-d muutvana on võimalusena erandlik. Kuna arendajal puudub subjektiivne õigus nõuda erandi kohaldamist, on KOV-l kõrgendatud põhjendamiskohustus erandi rakendamisel, mitte rakendamata jätmisel. Ettevõtlusvabadus ei anna alust eeldada, et KOV muudab maa kasutustingimusi ettevõtluse arendamise huvides, kuid kohalike elanike elukeskkonna arvel. (3-20-2273/28 Adepte II, p 19)

# Detailplaneeringu koostamise üleandmine

- ◆ Asjakohased ei ole argumendid, mille kohaselt vastustaja otsustas menetlust puudutavate küsimuste üle ning korraldas planeerimist, esitades sisulisi ettepanekuid planeeringulahenduse ümber kujundamiseks. Ka olukorras, kus sõlmitakse leping planeeringu koostamise või selle tellimise üleandmiseks, peab menetlust juhtiv ja korraldav roll jääma KOV-le. Asjaolu, et mõningates avalikku huvi intensiivsemalt riivavates olukordades nagu ÜP muutmine on halduslepingu sõlmimine täielikult keelatud isegi KOV korraldavat rolli arvesse võttes, näitab, et seadusandja on pidanud oluliseks KOV rolli täiendavat suurendamist planeeringu koostamisel. On selge, et kui KOV on ise planeeringu koostaja või selle tellija, võib erinevate huvide tasakaalustatud arvesse võtmise võimalus olla tõhusam kui juhul, kui DP tellijaks on arendaja, kes on otseselt huvitatud arendustegevuse kasumlikkusest ja seetõttu just talle kõige soodsama planeeringulahenduse kehtestamisest. ÜP-d muutva DP menetluses tuleb avalikke huve ning ÜP-järgset vallaülest terviklahendust tavapärasest tugevamalt arvesse võtta. Seega on sellises menetluses arendaja roll planeeringu koostaja või koostamise tellijana keelatud. (3-20-1310/52 Tammelaane, p 33)
- ◆ Juhul, kui vajadus ÜP muutmiseks selgub alles planeeringu koostamise käigus, tuleks vastav leping kohe lõpetada ja planeeringu koostamine haldusorganile üle anda. (samas, p 34)

# Detailplaneeringu osaline kehtestamine



- ◆ Puuduvad põhjendatud väited ja tõendid selle kohta, et DP lahendus ei ole ilma tuulegeneraatorita põhimõtteliselt ellu viidav. Sellel, kas planeeringu elluviimine ilma kehtestamata jäetud osata oleks kaebajale majanduslikult tasuv, ei ole määravat tähtsust, sest nagu eespool selgitatud, ei ole planeeringu elluviimiseks ja üldplaneeringu erandlikuks muutmiseks praegusel juhul sedavõrd kaalukat huvi, mis annaks alust kõnelda omavahel põrkuvate huvide ekslikust väärtustamisest. (3-20-2273/28 Adepte II, p 21)

# Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine I

- ◆ PlanS § 140 lg 1 p 2 ei välista DP elluviimisest loobumist ja DP kehtetuks tunnistamist ka siis, kui hoone ehitamisega on alustatud. DP-s sätestatud ehitusõigust on võimalik realiseerida korduvalt (st vahepealne ehitis lammutada ja püstitada uus). (3-20-2247/53 Hõimud, p 18)
- ◆ PlanS § 140 lg 1 p 2 on kaalutusõiguslik säte. DP kehtetuks tunnistamine ei eelda sellises olukorras ülekaalukat avalikku huvi, kuid arvestada tuleb seaduse ja ÜP nõuetega ning naabrite huviga DP kehtima jäämise suhtes, sest hoonele DP-ga seatud ehituslikud piirangud täidavad piirkonda sobivuse kõrval ka naabrite huvide ja õiguskindluse kaitse eesmärgi. Huvide kaalumisel tuleb arvesse võtta ka kehtetuks tunnistamise eesmärki. Eesmärk peab olema legitiimne ja kooskõlas kaalutusõigust andva volitusnormi eesmärgiga. (samam, p 19)
- ◆ Olukorras, kus omanik soovib ehitada suuremas ulatuses, kui seda võimaldab kehtiv DP, ei tohi DP kehtetuks tunnistamine toimuda kergekäeliselt. Vastasel korral muutuksid EHS §-s 27 toodud piirangud sisutuks. (samam, p 21)
- ◆ Sätte mõtteks on tagada paindlikkus tulevase ehitustegevuse ümberkavandamisel, mitte ulatuslike ehitusõiguslike minetuste ehitusprojektist kõrvalekaldumiste tagasiulatuvaks legaliseerimiseks. (samam, p 22)

# Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine II

---

- ◆ DP kehtetuks tunnistamise eelnõu tuleb kooskõlastada samade asutustega ning anda võimalus arvamuse avaldamiseks samadele asutustele ja isikutele, keda seadus kohustab kaasama DP koostamisse. DP muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav DP, lähtudes PlanS-s DP koostamisele ettenähtud nõuetest. Samas on DP koostamine nõutav üldjuhul üksnes täiendava ehitusõiguse saamiseks. Kehtiva DP alal asuva kinnisasja jagamiseks, kui selle käigus ei soovita muuta DP-ga määratud ehitusõigust, kogu DP-ala hõlmava uue DP koostamise nõue ei oleks proportsionaalne vahend eesmärgi saavutamiseks. Kehtiva DP kehtetuks tunnistamisel kinnisasja osas, mida jagada soovitakse, kaotatakse selle kinnisasja osas planeeringulahendus, milles on DP-d kehtestades avalikkusega koostöös kokku lepitud. (3-20-952/55 Pärloja, p 19)



# Detailplaneeringu kehtetuks muutumine



- ◆ Planeeringut ei muuda kehtetuks see, et seda polnud nimetatud üldplaneeringus esitatud kehtima jäävate detailplaneeringute loetelus. PlanS v.r § 24 lg 6 kohaselt muutub planeeringu kehtestamisega kehtetuks üksnes samale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeering. Seega ei muuda üldplaneeringu kehtestamine samale alale kehtestatud detailplaneeringuid kehtetuks. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist reguleeris PlanS v.r § 27, mis eeldas selle kohta põhjendatud otsuse tegemist. (3-17-2766/33 Adepte I, p 20)

# Ehitise seadustamine



- ♦ Täielikult valmis ehitatud ehitise seadustamist saab kohalik omavalitsus kaaluda näiteks kasutusloa menetluses. Kolleegium on varem märkinud, et iga kõrvalekalle ehitusloast, detailplaneeringust või projekteerimistingimustest ei too vältimatult kaasa kasutusloa andmisest keeldumist. Selline tagajärg ei oleks mõnelgi juhul proportsionaalne. Seejuures ei tohi kasutusloa andmine kaasa tuua naabrite õiguste ülemäärast riivet või rikkumist. Näiteks saab erinevate õiguste ja huvide kohase tasakaalu saavutamiseks kasutusloale seada kõrvaltingimusi. Praegusel juhul, arvestades detailplaneeringust kõrvalekaldumise ulatust, ei oleks kolmandate isikute õiguste riive ebaproportsionaalsele tuginemine kasutusloa andmisel tõenäoliselt kohane. (3-20-2247/53 Hõimud, p 26)

# Planeeringu elluviimine

- ♦ Kuna PlanS ega MaaKS ei sätesta erisusi kehtiva DP alusel moodustatud katastriüksuste hilisemaks jagamiseks, saab ka kehtiva DP alal kohaldada kinnisasja jagamisele MaaKS-s üldiselt sätestatud. MaaKS § 2 lg 3 järgi tuleb kehtiva DP alal kinnisasja jagamise taotluse lahendamisel lähtuda lisaks kinnisasja omaniku õigustele, maakorralduse nõuetele ja avalikule huvile ka planeeringulahendusest. PlanS § 6 p 15 kohaselt on planeeringulahendus planeeringuala kohta koostatav terviklik ruumilahendus, mis elluviimisel võimaldab planeeringuga kavandatud maa ja ehitiste sihtotstarbelist kasutamist planeeringuga määratud maakasutus- ja ehitustingimustest kinnipidamisel. Seega peab KOV kehtiva DP alal asuva kinnisasja jagamise taotluse lahendamisel arvestama, et kinnisasja jagamine ei tohi minna vastuollu kehtiva DP maakasutus- ja ehitustingimuste ega ehitiste kasutamise otstarvetega. Kolleegium meenutab, et kui DP-d on asunud ellu viima, peab KOV tagama, et DP-ga ettenähtu viiakse ellu nii, nagu planeering naabrite õigusi või avalikke huve kaitsvaid tingimusi silmas pidades kindlaks määras. Seetõttu saab kehtiva DP alal asuva kinnisasja jagamine DP-d muutmata olla lubatav pigem erandlikel juhtudel. (3-20-952/55 Pärloja, p 21)

# Planeeringu tõlgendamine



- ◆ Planeeringust tulenevad nõuded selguvad planeeringu joonist ja tekstiosa koos tõlgendades. (3-14-52416/72 Harkmaad, p 26)
- ◆ Planeeringu seletuskiri on planeeringu koosseisu kuuluv tekstiline osa, mis moodustab koos jooniste ja planeeringu kehtestamise otsusega ühtse terviku. Planeeringu elluviimisel tuleb võimalike küsitavuste või vastuolude lahendamisel lähtuda konkreetse planeeringu tervikliku planeeringulahenduse mõttest ja sõnastusest (vrd PlanS § 3 lg 2). Kui tarvis, tuleb lünga täitmisel arvestada planeeringulahenduse vaheversioone ja kooskõlastamise dokumente. Kuna planeeringulahenduse kooskõlastamise tulemusena oli kaebaja ettepanekuid sõnaselgelt arvestatud, saab detailplaneeringu seletuskirja p 2.14 viidatud sätet lugeda kaebajale subjektiivseid õigusi andvaks. (3-13-385/90 Rapla Põhjakeskus, p 11)

# Planeeringust tulenevad õigused I

---

- ◆ Planeeringu nõuded, millega lahendatakse naaberkinnisasjade omanike vahelisi ehituslikke huvikonflikte, võivad luua isikutele iseseisva subjektiivse õiguse. Kohtumenetluses enda kui naabri huve kaitsvale planeeringu sättele tuginemiseks ei pea isik ära näitama omandiõiguse või muu põhiõiguse riivet. (3-14-52416/72 Harkmaad, p 15)
- ◆ Vastustaja on vaidlustatud teemaplaneeringus pidanud tuulepargi visuaalse mõju hindamist ja leevendamist oluliseks. Sellistel tingimustel on ka rannal elavate või seal kinnisvara omavate isikute huve kaitsev toime. Planeeringu tingimused ei anna isikutele õigust vaidlustada planeeringut ennast. Küll aga saavad rannal elavad või seal kinnisvara omavad isikud nii haldus- kui ka kohtumenetluses tugineda kõnealustele tingimustele teemaplaneeringu elluviimise käigus. (3-22-1312/15 Undrest, p 20)

# Planeeringust tulenevad õigused II

---

- ◆ DP elluviimine ei ole arendajale kohustuslik, kui seadus või planeering ei näe ette teisiti. Seega ei ole naaberkinnisasja omanikul üldjuhul õigust nõuda arendajalt DP realiseerimist. Kui aga DP-d on asutud elluviima, tuleb selle käigus järgida DP-ga kehtestatud nõudeid. KOV peab väljastatud lubadega ja sõlmitud lepingutega tagama, et DP-ga ettenähtu viiakse ellu nii, nagu planeering naabrite õigusi või avalikke huvi kaitsvaid tingimusi silmas pidades kindlaks määras. Kui avalikuks kasutamiseks planeeritud tee väljaehitamist pole väljastatud lubadega tagatud, on tee väljaehitamise kohustus KOV-l. Kaebajal on selle alusel võimalik kohustamisnõude kaudu taotleda mahasõitude valmishitamist KOV-lt kui planeeringu korraldajalt. (3-13-385/90 Rapla Põhjakeskus, p 12)

# Planeeringu elluviimise ajatelg I

---

- ♦ Tänavalaiendus oli ette nähtud DP-s ning PES § 9 lg 1 kohaselt oli DP lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Seega võis kaebaja lähtuda eeldusest, et tal avaneb võimalus omandamisnõue esitada lähiaastatel pärast DP kehtestamist. Määratlemata õigusmõiste „lähiaastad“ oli planeeringute regulaarset ümbervaatomist (PES § 29 lg 4) arvestades paindlikult ja ligikaudselt seotud kohalike valimiste tsükliga. (3-12-2486/130 Parem Kallas, p 43)
- ♦ DP ei ole lõplik avalik-õiguslik kinnitus, et arendusprojekti elluviimine vastab kõigile nõuetele, sh keskkonnanõuetele. Mida enam möödub aega DP kehtestamisest, seda suurem on risk, et uued asjaolud võivad planeeringu elluviimise välistada. (3-16-245/91 Merko Ehitus, p 24)

# Planeeringu elluviimise ajatelg II

- ◆ Planeeringute seletuskirjadest pole võimalik järeldada, et tuulepargi rajamist kavandati alles aastakümnete pärast. Sellisel juhul oluks võimalik näiteks ala reserveerida tuuleenergia tootmiseks või märkida, et tuulepark on kavas rajada pikas perspektiivis ammendatud maardlaalade korrastamise raames. Tõdemus, et arvestada tuleb erinevate tegevuste ajastamisest tingitud viivitustega, sellist tähendust ei kanna. 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. (3-17-2013/31 Eurowind, p 22)
- ◆ 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. PlanS järgi tuleb nii maakonna- kui ka üldplaneeringud üle vaadata iga viie aasta tagant, seejuures hinnatakse ka planeeringukohase arengu tulemusi ja planeeringu edasise elluviimise võimalusi (vrd PlanS § 72 ja § 92). (samas, p 23)



# Kaabeõigus planeerimisasjades I



- ◆ Üleriigilise planeeringu vaidlustamise õiguse kohta puudub PlanS-s erisäte. Üksikisikute kaabeõiguse üleriigilise planeeringu vaidlustamisel määrab seega kindlaks HKMS § 44 lg 1, mille järgi on isikul õigus pöörduda kohtusse enda õiguste kaitseks. Samadel tingimustel tuleneb üksikisiku jaoks kaabeõigus üleriigilise planeeringu vaidlustamiseks KeÜS § 30 lg-st 1. Lisaks on keskkonnaühendustel võimalik vaidlustada üleriigiline planeering KeÜS §-s 31 sätestatud tingimustel. Üksikisik ei saa eeltoodust tulenevalt kohtule esitatava kaebusega keskkonnaasjas kaitsta avalikke huve, vaid ainult enda isiklike õigusi, nende seas KeÜS § 23 lg-s 1 sätestatud õigust tervise- ja heaoluvajadustele vastavale keskkonnale, millega tal on oluline kokkupuude. Århusi konventsiooni art 9 lg 2 teise lõigu teisest ja kolmandast lausest koostoimes KeÜS § 30 lg-ga 2 nähtub, et avalikes huvides võivad keskkonnaasjas kaebuse esitada keskkonnaühendused, kui avalik huvi seostub ühenduse eesmärkidega. (3-22-1312/15 Undrest, p 9)

# Kaabeõigus planeerimisasjades II

---

- ◆ Mereplaneering algatati PlanS v.r kehtivusajal, kuid viidi lõpule PlanS u.r kehtivusajal. EhSRS § 1 lg 1 sätestab, et enne PlanS u.r jõustumist algatatud planeeringud menetletakse lõpuni, lähtudes PlanS v.r-s sätestatud nõuetest. Kui varem kehtinud seadus nägi ette maakonnaplaneeringu vaidlustamise populaarkaebuse vormis, siis kehtiv seadus seda ette ei näe. EhSRS ei reguleeri kaabeõigusega seonduvat. HKMS § 1 lg 4 sätestab üldreegli, mille kohaselt tehakse halduskohtumenetluse toiming toimingute tegemise ajal kehtiva seaduse järgi. Kohtukaabeõiguse küsimus ei ole osa planeerimismenetlusest, vaid osa kohtumenetlusest, mistõttu PlanS v.r § 26 lg 1 kohaldatavust EhSRS § 1 lg-st 1 ei tulene. Avalikes huvides kaebuse esitamise õigust ei saa tuletada ka õiguskindluse põhimõttest ega PlanS v.r ja PlanS u.r maakonnaplaneeringu sätete, sh maakonnaplaneeringu ülesannete võrdlusest. Mereplaneering ei olnud PlanS u.r jõustumise hetkeks veel kehtestatud (st kaabeõigus ei olnud tekkinud) ning füüsilistel isikutel puudub selles asjas ka materiaalõiguslik positsioon, mille kaitseks õiguskindluse põhimõtet kohaldada. (3-16-1472/92 Hiiu Tuul, p 15)

# Kaebeõigus

## planeerimisasjades III

---

- ◆ PlanS § 141 ei anna kaebeõigust DP kehtetuks tunnistamise otsuse vaidlustamiseks avalikes huvides. Tegu on kaebeõiguse üldisest regulatsioonist tehtud erandiga, mida tuleb kohaldada vastavalt seadusandja selgele tahtele. Populaarkaebuse esitamise õigus ei ole kaitstud põhiseaduse §-ga 15. Sellise õiguse sätestamine on seega puhtalt seadusandja valik. Kolleegium märgib, et ei vasta seda asja lahendades küsimusele, kas populaarkaebuse võib esitada sellise otsuse vaidlustamiseks, millega planeering tunnistatakse kehtetuks osaliselt. (3-19-1627/28 Tamme, p 11)
- ◆ DP on topeltmõjuga haldusakt. Ühelt poolt annab see huvitatud isikule võimaluse kinnistut arendada, teisalt seab sellele piirangud. Seejuures võib DP olla keeruliste arutelude tulemusena sündinud erinevaid huve tasakaalustav kompromiss. DP kehtetuks tunnistamise tagajärjel planeeringus sätestatud piirangud kaovad, mistõttu võib selline otsus riivata naabrite õigusi. See ei tähenda, et DP-d ei tohiks põhjendatud juhul ja pärast asjakohaste huvide kaalumist kehtetuks tunnistada. Puudutatud isikutel on aga õigus pöörduda sellise otsuse õiguspärasuse kontrollimiseks halduskohtusse. (samam, p 13)

# Kaabeõigus planeerimisasjades IV



- ◆ Millal esineb subjektiivsete õiguste riive, mis annab aluse kohtusse pöörduda?
  - ◆ tuulikud ~10km eemal meres – EI (3-22-1312/15 Undrest)
  - ◆ lisakorrus (sh maa-alune korrus) naabritele – JAH (koosmõjus muude näitajatega; 3-17-1930/93 Saluse jt)
  - ◆ ÜP koormusindeksi ületamine naabritele – JAH (3-17-1930/93 Saluse jt)

# Kaebeõigus planeerimisasjades V



- ◆ Kaebaja võis ära oodata menetluse lõpptulemuse (ehitusloa andmisest keeldumise) ja vaidlustada seda, tuginedes argumendile, et valla jaoks siduva Kaitseministeeriumi kooskõlastuse andmata jätmine kui menetlustoiming oli õigusvastane. HKMS § 45 lg-s 3 käsitletud iseseisvalt vaidlustatava menetlustoiminguna on kohtupraktikas käsitatud ka kooskõlastuse andmisest keeldumist, ilma milleta haldusakti anda ei või. Selline siduva menetlustoimingu vaidlustamine on võimalus, mitte kohustus, ning isik võib ära oodata ka lõpliku haldusakti. Selle vaidlustamisel saab kaebaja ühtlasi vaidlustada ja kohus kontrollida menetlustoimingu õiguspärasust. Seega ei mineta isik kaebeõigust, kui jätab siduva menetlustoimingu vaidlustamata ja piirdub lõppotsuse vaidlustamisega. (3-17-2766/33 Adepte I, p-d 25–25.1)

# Keskkonnaorganisatsiooni kaebeõigus



- ◆ Lisaks sellele, et vaidlustatud haldusakt või toiming peab olema seotud organisatsiooni keskkonnakaitsete eesmärkide või tegevusvaldkonnaga, tuleneb sellest ka loogiline järeldus, et keskkonnaorganisatsiooni kaebuse alus (HKMS § 41 lg 2) peab eelnimetatutega seonduma. Kaebuses võib tõstatada nii materiaalse kui ka formaalse õiguspärasuse küsimusi ning tugineda võib nii rahvusvahelisele kui ka riigisisesele õigusele. (3-16-1472/92 Hiiu Tuul, p 17)
- ◆ Üldsuse osalemisõigus on keskkonnakaitsetel eesmärkidel kehtestatud menetluslik õigus. Seetõttu saab keskkonnaorganisatsioon tugineda sellele, et vaidlustatud haldusakt on õigusvastane põhjusel, et üldsus ei saanud nõuetekohaselt menetluses osaleda. (3-18-529/137 Rail Baltic, p 17)

# Kaebetähtaeg



- ◆ Kaebaja on MTÜ, mis asutati ÜP kehtestamise ja kaebuse esitamise vahel. Vastustajal on õigus selles, et uue juriidilise isiku asutamisega ei saa kaebetähtaega edasi lükata. Asja materjalidest ei nähtu aga ka, et kaebaja oleks seda soovinud. Juhul kui asutatud MTÜ oleks seni sama nimega tegutsenud seltsingu õigusjärglane, tuleks kaebetähtaega arvestada sellest lähtudes, millal algas kaebetähtaeg kaebaja õiguseellase jaoks. Ringkonnakohus leidis aga õigesti, et õigusjärglust ei ole tõendatud. Pärast vaidlustatud haldusakti andmist asutatud üldsuse huve esindava ühenduse jaoks hakkab kaebetähtaeg kulgema ajal, mil üldsus aktist või toimingust teada sai või pidi teada saama. Seega ei ole kaebetähtaja arvutamisel praegusel juhul tähtsust sellel, millal kaebaja juhatuse liikmed said teada ÜP kehtestamisest, vaid määrav on aeg, mil üldsus sellest teada sai või pidi teada saama (PlanS § 94). (3-21-2678/13 SÜKU, p 12)

# Planeeringu tühistamise tagajärjed I

---

- ◆ MP osalise tühistamise järel on vastustajal võimalik valida, kas algselt uus või uuendada vana planeerimismenetlus. Kui vastustaja otsustab menetluse uuendamise kasuks, tuleb KSH-d täiendada Luitemaa Natura hindamisega ning teha sellega seotud ja selle järeldest tulenevad menetlustoimingud. Juba tehtud menetlustoiminguid, millel tuvastatud veaga seost ei ole, kordama ei pea. Menetluse uuendamise korral tuleb planeerimismenetlusele kohaldada menetluse alguses kehtinud menetlusnorme. (3-18-529/137 Rail Baltic, p 36)



# Planeeringu tühistamise tagajärjed II



- ◆ Ehitusloa tühistamise järel peab vastustaja jätkama ehitusloa andmise menetlust. Juba hinnatud keskkonnamõjusid uuesti hindama ei pea. Sellest tulenevalt oleks uue ehitusloa andmisel käesoleval juhul ülemäärane arvestada ka vahepeal muutunud riigisiseseid kasvuhoonegaaside vähendamise eesmärke ja seda seni, kuni sellised eesmärgid kehtestatakse seadusandlikul teel. (3-20-771/103 õlitehas, p 59)

# Juhendmaterjalid kohtumenetluses

---

- ◆ Ei komisjoni Natura hindamise juhendid ega Eesti vastavad juhised ei ole siduvad õigusaktid, vaid eeskätt on tegu õigusnormide tõlgendamist abistavate halduseeskirjadega. (3-16-1472/92 Hiiu Tuul, p 39)
- ◆ Keskkonnaagentuuri 2018. aastal avaldatud rohevõrgustiku planeerimisjuhend on mittesiduv halduseeskiri, mille kolleegium võtab asja juurde kui asjakohaseid õigusküsimusi puudutava taustateabe (HKMS § 58). (3-20-1310/52 Tammelaane, p 14)

# Projekteerimistingimused I



- ◆ Projekteerimistingimuste väljastamine on eelhaldusakt, millega määratakse kindlaks osa ehitisele esitatavatest nõuetest. Projekteerimistingimustest ei või haldusorgan ehitusloa väljastamisel meelevaldselt mööda minna. HMS § 60 lg 2 kohaselt tuleb projekteerimistingimusi ehitusloa andmisel järgida, sõltumata nende võimalikust õigusvastasusest. Ehitusseadustiku eelnõu seletuskirja kohaselt on projekteerimistingimuste eesmärk mh ära hoida hilisemaid vaidlusi ehitusloa taotlemisel, kaasata puudutatud isikud ning anda siduvaid nõudeid ehitise projekteerimiseks. (3-20-19/62 Paikuse politseikool, p 16)
- ◆ Projekteerimistingimused pole siiski samastatavad DP-ga, sõltumata sellest, kas nende väljastamiseks viiakse läbi avatud menetlus või mitte. Projekteerimistingimused on võimalik väljastada nii DP kohustuse puudumisel kui ka DP olemasolul üksnes konkreetse ehitusloakohustusliku hoone või olulise (avaliku huviga) rajatise ehitusprojekti koostamiseks. Projekteerimistingimuste andmine on üks osa ehitusloa menetlusest, sest nende väljastamine on seotud konkreetse ehitusloa ning selle alusel rajatava ehitisega. Ehitusloa andmisega projekteerimistingimuste õiguslik tähendus ammendub. Projekteerimistingimustega ei lahendata ruumilise planeerimise küsimusi nii laialt kui DP-ga. (samas, p 18)

# Projekteerimistingimused II

---

- ◆ Kui projekteerimistingimustes on DP-d täpsustatud ulatuses, mille puhul seaduse kohaselt piisab projekteerimistingimustest, tuleb Ehs § 42 lg 1 esimese lause rakendamisel DP täpsustatud tingimuste asemel kohaldada vastavas osas projekteerimistingimusi. Kui aga tegemist on ehitustegevusega, mis seaduse kohaselt nõuab DP-d, ei asenda kehtivad projekteerimistingimused puuduolevat planeeringut. See põhimõte kehtib nii uue ehitise püstitamisel kui ka olemasoleva ehitise laiendamisel. See kehtib muu hulgas ka olukorras, kus ehitist soovitakse laiendada suuremas ulatuses, kui seadus võimaldab DP-d projekteerimistingimustega täpsustada. Kehtivaid, aga õigusvastaseid projekteerimistingimusi on ehitusloa menetluses võimalik muuta, kui sellega ei kahjustata ülemääraselt ehitusloa taotleja või muu isiku usaldust. Ehitusloa taotlejal ei saa siiski üldjuhul tekkida kaalukat õiguspärast ootust seoses ehitise või selle kasutamise mõjudega, mida projekteerimistingimuste andmisel piisaval määral ei uuritud. Kui ehitusloa andmise otsustamisel ilmneb, et projekteerimistingimused on õigusvastased ja ehitusloa andmine kahjustaks üleliia selle mõjuväljas olevaid isikuid, tuleb projekteerimistingimused tunnistada kehtetuks või neid muuta ning ehitusloa andmisest keelduda. Niisuguse olukorraga võib näiteks tegemist olla, kui projekteerimistingimuste väljastamisel ei uuritud ehitisest endast lähtuvat või selle kasutamisega kaasnevat võimalikku müra ning ehitusloa andmise otsustamisel selgub, et ehitise kasutamine tooks kaasa otseselt lubamatu või ülemäärase müra. (3-20-19/62 Paikuse politseikool, p 19)

# Projekteerimistingimused III



- ◆ Erinevalt detailplaneeringust ei saa täiesti uute projekteerimistingimustega legaliseerida juba toimunud ehitustegevust, ehkki HMS § 64 lg 1 teise lause kohaselt on põhimõtteliselt võimalik tagasiulatuvalt muuta varem kehtinud projekteerimistingimusi. Projekteerimistingimused on vaid eelhaldusakt konkreetse ehitusloa menetluses, mitte terviklik ruumilahendus ja menetlusülene maakasutus- ja ehitustingimuste regulatsioon (vrd PlanS § 3 lg 1). (3-20-2247/53 Hõimud, p 25)
- ◆ Juhul, kui kolmandate isikute õiguste riive ulatus selgub alles projekteerimise käigus, ei ole põhjust projekteerimistingimuste andmisest EhS § 32 p 5 alusel keelduda. Seda eriti olukorras, kus projekteerimistingimuste olemasolu võib aidata saavutada erinevaid huve tasakaalustavat kokkulepet. Lisaks eeltoodule ei ole projekteerimistingimuste andmisele vastu vaielnud kõik kaevandamislubade omanikud. Arendusala sees võib leiduda piirkondi, mille kohta kokkuleppe saavutamine on tõenäolisem kui mujal. (3-17-2013/31 Eurowind, p 29)
- ◆ Projekteerimistingimused nagu DP-gi kehtivad igaühe, mitte üksnes nende taotleja suhtes. (sammas, p 30)

# Projekteerimistingimused IV



- ◆ PlanS § 125 lg 5 ei anna kaebajatele subjektiivset õigust nõuda DP koostamist. Naaberkinnistu omaniku subjektiivsele õigusele ei viita selle sätte sõnastus ega eesmärk. Säte on ilmselt kehtestatud ehitusõigust taotleva isiku halduskoormuse vähendamise, haldusmenetluse kiirema ja ökonoomsema läbiviimise ning avalike vahendite säästlikuma kasutamise eesmärgil. Sätte rakendamine ei pane naaberkinnistu omanikku oma õiguste ja huvide eest seismisel halvemasse menetluslikku olukorda. Seadused tagavad naaberkinnistu omanikule projekteerimistingimuste andmise ja DP koostamise menetluses võrdväärsed võimalused oma õiguste ja huvide kaitsmiseks. (3-17-2023/83 Witkop jt, p 22)
- ◆ Eeltoodu ei välista puudutatud isikute võimalust tugineda PlanS § 125 lg-le 5 olukorras, kus nad näitavad ära, et projekteerimistingimuste väljastamisel on rikutud nende omandi- või muid õigusi, sh olulisi menetluslikke õigusi. Koosmõjus muude rikkumistega võib asjaolu, et projekteerimistingimuste andmiseks puudus materiaalõiguslik alus, tuua kaasa projekteerimistingimuste tühistamise. Seejuures loob ehitustingimuste kehtestamine DP-ga tulevikus toimuva ehitustegevuse osas suurema õiguskindluse kui nende kehtestamine projekteerimistingimustega. Olenevalt asjaoludest võib see avaldada mõju naaberkinnisasjade väärtusele. (samas, p 24)

# Müranormid I



◆ AÕKS § 56 lg 2:

Välisõhus leviva müra normtasemed on:

- 1) müra piirväärtus – suurim lubatud müratase, mille ületamine põhjustab olulist keskkonnahäiringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid;
- 2) müra sihtväärtus – suurim lubatud müratase uute üldplaneeringutega aladel.

# Müranormid II



- ◆ AÕKS § 56 lg-st 2 tuleneb, et varem kavandatud müratundlike alade läheduses võivad senises õiguspärases kasutuses olnud müraallikate käitajad jätkata oma tegevust müra piirväärtusest lähtudes. Leebemast normatiivist lähtumist õigustavad niisuguses olukorras müraallika käitaja vabadusõigused koostoimes õigustatud ootuse põhimõttega. Vaatamata sellele, et AÕKS § 56 lg 2 p 2 kohaselt on müra sihtväärtus suurim lubatud müratase uute ÜP-dega aladel, ei tähenda see, et muudel aladel oleks müra sihtväärtus kaalumisel asjakohatu. Müraolukorra olulist halvendamist tuleb püüda vältida ka allpool müra piirväärtust, kui see on mõistlikult võimalik. Müra sihtväärtused on kehtestatud terviseriskide ennetamiseks. Risk ei sõltu seejuures asjaolust, kas tegemist on uue üldplaneeringu alaga või muu alaga. Seega ei saa siht- ja piirväärtuse vahele jäävat müra ka väljaspool uute ÜP-dega alasid lugeda inimese tervise seisukohast ebaoluliseks. Väljaspool AÕKS § 56 lg 2 p-s 2 nimetatud alasid tuleb haldusorganitel müra sihtväärtust arvestada avalikku huvi väljendava eesmärgina koos muude oluliste asjaolude ja huvidega. Eelnevast tulenevalt ei ole väljaspool uute üldplaneeringutega alasid uute müraallikate kavandamisel müra sihtväärtusest lähtumine välistatud. Sihtväärtus on oluline ja seda tuleb kaalumisel arvesse võtta, kui olemasolev müraolukord võib uue müraallika lisandumise tõttu inimese jaoks tajutaval määral halveneda. (3-20-2273/28 Adepte II, p 13)



# Müranormid III



- ◆ Kuigi praegusel juhul tuleb müra normtasemena kohaldada piirväärtust, ei takista see KOV-I kaitsta piirkonna elanike tervist mõjusamalt kui hädavajalik. AÕKS § 56 sätestab maksimaalsed normtasemed, millest intensiivsema müraallika kavandamist ei tohi planeeringu kehtestaja lubada. Müranormid loovad ümbruskonna elanikele subjektiivse avaliku õiguse ülenormatiivse müra tõrjumiseks. Maksimaalsest normtasemest allpool seevastu ei ole arendajal piiramatut õigust müra tekitada, vaid neis tingimustes on planeeringu kehtestajal planeerimisdiskretsioonist tulenev ulatuslik otsustusruum. Arendaja ei saa normtaseme piires talle meelepärast planeeringulahendust dikteerida. Seadusega määratud otsustusruumi välistesse piiridesse jäävates olukordades peab planeerimistegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi. Olemasolevat elukeskkonna väärtust tuleb vähemalt säilitada ning võimaluse korral püüda seda parandada. (3-20-2273/28 Adepte II, p 14)

# Müranormid IV



- ◆ Rajatava autodroomi lähedale jäävatel elamualadel tuleb müra suurima lubatud normtasemena käesoleval juhul kohaldada müra piirväärtust. Ümberkaudsed kinnistud ei asu uue planeeringuga alal. Rajatava autodroomi naabruses asuvatele kinnistutele ei kavandata uut müratundlikku ala, vaid tegemist on olemasolevate elamualadega. (3-20-19/62 Paikuse politseikool, p 32)
- ◆ Eelnev ei tähenda, et olemasolevatel aladel oleks müra sihtväärtus asjakohatu. Planeerimismenetluses tuleb olemasolevaid keskkonnaväärtusi põhimõtteliselt säilitada. Ruumilisel planeerimisel ei tule lähtuda üksnes õigusnormidega seatud piiridest, vaid leida optimaalne tasakaal kõigi puudutatud isikute huvide vahel. Müraolukorra olulist halvendamist tuleb järelikult püüda vältida ka allpool müra piirväärtust, kui see on mõistlikult võimalik. Müra sihtväärtused on kehtestatud terviseriskide ennetamiseks. Risk ei sõltu seejuures asjaolust, kas tegemist on uue planeeringu alaga või muu alaga. Seega ei saa sihtväärtust ületavat müra ka väljaspool uute planeeringutega alasid lugeda inimese tervise seisukohast ebaoluliseks. Seal tuleb haldusorganil müra sihtväärtust arvestada avalikku huvi väljendava eesmärgina koos muude oluliste asjaolude ja huvidega. Selliselt tuleb sihtväärtusi arvesse võtta ka projekteerimistingimuste kehtestamisel ja ehitusloa andmisel, kui müraga seonduvat pole piisavalt hinnatud ja kaalutud varasemates menetlustes. (samas, p 33)

# Müranormid V



- ◆ Lisaks määrusega kehtestatud müra normtasemetele saab isik tugineda neile detailplaneeringu tingimustele, mille eesmärk on tema huvide kaitse. Ka allapoole piirnorme jäävat müra peab isik taluma vaid juhul, kui seda põhjustav tegevus toimub kooskõlas kõigi isiku huve kaitsvate asjakohaste õigusnormidega. (3-14-52416/72 Harkmaad, p 20)

# Rohevõrgustik I



- ◆ Kahtlemata on haljasaladel eriti tiheasustusalade läheduses oluline roll ümbruskonna elanikele aktiivse puhkuse võimaldamisel. See ei ole aga rohevõrgustiku ala ja eriti rohekoridori ainus funktsioon. Rohevõrgustiku säilimise ja planeerimise olulisemad eesmärgid on elurikkuse kaitse ja säilitamine, kliimamuutuste leevendamine ja nendega kohanemine ning rohemajanduse, sh puhkemajanduse edendamine. Selleks, et rohevõrgustik täidaks oma ülesandeid, on vaja, et selle struktuurid oleksid planeeritud sidusalt, st et tugialad oleksid koridoridega ühendatud ühtseks tervikuks, kusjuures veelgi olulisem on, et rohevõrgustiku struktuurid toimiksid liikide ja populatsioonide jaoks sidusalt funktsioneeriva elupaikade ja liikumisteede võrgustikuna - see aitab vähendada liikide elupaikade killustatust. Rohekoridoride kui rohevõrgustiku elemendi funktsioon on tagada rohevõrgustiku sidusus, vähendada elupaikade hävimise ja killustumise mõju elustikule. (3-20-1310/52 Tammelaane, p 26)
- ◆ Kõrgema tasandi planeeringuga terviklikult kujundatud rohevõrgustiku tõhusust ei tohi ohtu seada selle tükkaaval muutmisega DP tasandi, st väiksemale alale fokusseeritud otsustega. Tulenevalt keskkonna säästmise põhimõttest ja igaühe kohustusest (põhiseaduse §-d 5 ja 53) peab rohevõrgustiku ebasoodne mõjutamine olema proportsionaalne taotletava eesmärgi suhtes. (samas, p 27)
- ◆ Rohevõrgustiku alal tuleb elurikkuse kaitset pidada oluliseks eesmärgiks. (samas, p 28)

# Rohevõrgustik II



- ◆ Rohevõrgustiku säilimise ja planeerimise olulisimad eesmärgid on elurikkuse kaitse ja säilitamine, kliimamuutuste leevendamine ja nendega kohanemine ning rohemajanduse, sh puhkemajanduse edendamine. Rohevõrgustiku puhverala puhul on tegu tuumalade tugialasid ja astmelaudu ümbritseva üleminekuvalaga, mille põhieesmärgiks on leevendada inimtegevuse survet rohevõrgustiku teistele elementidele. Seega tuleb puhveralaid kaitsta eeskätt mitte nende endi pärast, vaid tuumalade ja tugialade kaitse eesmärgil ning selleks, et võrgustik tervikuna tõhusalt toimiks. (3-21-125/47 Ulm, p 16)
- ◆ Selle tõttu, et DP ala paikneb rohevõrgustiku puhveralal, tuli vastustajal seega esmalt välja selgitada, kas ja mil määral mõjutab kavandatav tegevus rohevõrgustiku toimimist. Seda nii eraldivõetuna kui ka koosmõjus teiste valla territooriumil rohevõrgustiku toimimisele survet avaldavate arengutega. Juhul, kui selline mõju pole tühine, tuli vallal kaaluda ärihoone rajamise kasuks rääkivaid huve rohevõrgustiku puhverala senisel kujul säilitamise kasuks rääkiva huviga. (sammas, p 19)

# Rohevõrgustik III



- ◆ Tulenevalt PlanS § 6 p-st 17 on rohevõrgustiku eesmärk iseäranis eri tüüpi ökosüsteemide, sh erinevat tüüpi metsade kui elupaikade säilitamine, mitte pelgalt senise metsaala säilitamine loodusliku alana. Ka raiesmiku või noore uueneva metsa elustik kujutab endast looduskooslust, kuid lageraie toob aastakümneteks kaasa hoopis teistsugused keskkonnatingimused kui raieküps mets ning need ei pruugi tagada kõigile liikidele piisaval hulgal elupaiku ja ühendusteid ning seeläbi geneetilist mitmekesisust. Üksnes ala looduslikuna säilitamiseks ei oleks rohevõrgustikku tarvis. Selleks piisaks enamasti planeeringutes metsamaa senise kasutusotstarbe allesjätmisest. (3-21-979/44 Päraküla, p 12)
- ◆ Rohevõrgustiku ruumielementide kaitse ei ole kõikjal range. Rohevõrgustiku toimimise tagamiseks ei ole selle elemente tarvis tingimata loodusobjekti või vääriselupaigana kaitse alla võtta, kuid see ei tähenda, et rohevõrgustiku ökosüsteeme mõjutava majandustegevuse kohta käivad nõuded ei erineks millegi poolest muudel aladel kehtivatest. Rohevõrgustiku säilitamise tingimused sõltuvad esmajoones riigi ja kohaliku omavalitsuse planeeringutest. (samas, p 14-15)

# Rohevõrgustik IV

- ◆ Lähtuda tuleb sellest, et ükski ruumielement ei ole rohevõrgustikku haaratud tarbetult. Üksnes puhkealadel ja aleviku ümber kehtivad raiepiirangud ei saa põhimõtteliselt tagada rohevõrgustiku kõigi elementide toimimist elurikkuse seisukohast. Rohevõrgustiku toimimist mõjutavad ka raied, mitte ainult ehitamine ja maa sihtotstarbe muutmine. Rohevõrgustiku säilitamine ei ole vaid KOV, vaid ka riigi pädevate asutuste vastutusalas. (3-21-979/44 Päraküla, p 19)
- ◆ PlanS § 75 lg 1 p-st 10 ei tulene kohustust sätestada kõik rohevõrgustikuga seotud kitsendused eranditult ÜP-s. Selle sätte alusel ei tehta ÜP-s lõplikku otsust raie lubatavuse kohta. KOV-l on võimalik anda vaid põhimõtteline eelhindang, kas raiumine võib rohevõrgustiku seisukohast kõne alla tulla. ÜP peab tagama rohevõrgustiku toimimise koos muude instrumentidega. Metsateatise registreerimist mõjutavad rohevõrgustikuga seotud normid võivad sisalduda ka teistes õigusaktides, k.a maakonnaplaneeringus. Maakonnaplaneeringu nõuete kordamata või täpsustamata jätmine ÜP-s ei tähenda, et maakonnaplaneeringu nõuded kaotaks oma õigusliku tähenduse ega peaks realiseeruma praktikas. (samas, p 20)
- ◆ Rohevõrgustikku võib ebasoodsalt mõjutada vaid ülekaaluka huvi korral. Selliseks huviks võib olla omaniku või kasutaja huvi kinnistul metsa majandada, kui selline kasutus ei ole välistatud kehtiva planeeringuga. See ei tähenda, et ÜP-st tuleneva selgesõnalise kitsenduse puudumisel oleks metsateatise esitaja omandipõhiõigus või ettevõtlusvabadus igal juhul olulisem rohevõrgustiku eesmärkidest. (samas, p 21)



# Rohevõrgustik V



- ◆ Kui seda nõuab maakonnaplaneering, peab KOV ÜP tingimustega tagama just elupaikade, mitte lihtsalt looduslike alade piisava hulga ja sidususe. Selleks tuleb vaadelda iseäranis lageraiete mõju konkreetsel tugialal esinevatele elupaikadele ja kasvukohtadele. Neid kahjustavate raiete reguleerimisel tuleb ligikaudseltki prognoosida, kas samal tugialal säilib piisavalt ja kestvvalt teisi samalaadseid elupaiku, millele elustik saab pärast raiet veel toetuda ja mis tagavad looduse võime taastuda. (3-21-979/44 Päraküla, p 23)
- ◆ Erandlike asjaolude puudumisel võib Keskkonnaamet raie lubatavust rohevõrgustiku vaates eeldada, kui KOV on ÜP-s seadnud raietele asjaomasel rohevõrgustiku osal üldjoonteski rohevõrgustiku eesmärkidest lähtuvad kitsendused ning raie vastab nendele kitsendustele. (samam, p 28)



# Kliima

- ◆ PS §-des 5 ja 53 avalduvast keskkonna ja loodusvarade säästmise kohustusest tuleneb globaalse soojenemise tingimustes Eesti Vabariigile kohustus piirata kasvuhoonegaaside heiteid. Teaduspõhist kahtlust pole asjaolus, et kasvuhoonegaaside kontsentratsiooni suurenemine atmosfääris aitab kaasa globaalsetele kliimamuutustele ning et sellel on omakorda rasked tagajärjed inimkonnale. PS ega muu kehtiv õigus ei keela aga tingimata arendusi, mis toovad kaasa suures koguses kasvuhoonegaaside heiteid. Neid heiteid ei saa piirata iga hinna eest ja vajadus kliima soojenemist pidurdada ei ole ülekaalukas igas olukorras. Küll aga tuleb olulise kliimamõjuga arenduste lubamisel jälgida, et kavandatav tegevus oleks põhjendatud ülekaaluka huviga ega tooks kaasa vajadust ülemäära piirata kliimamuutuste ohjeldamiseks isikute vabadusi või avalikku huvi tulevikus. (3-20-771/103 õlitehas, p 17)
- ◆ Õlitehase tegevusega seotud kasvuhoonegaaside heidet tuli arvestada ja esialgne otsus selle lubatavuse kohta teha juba planeerimismenetluses. Käitisele ei ole võimalik leida asukohta, kui juba planeeringu menetlemise ajal on ilmne, et kliimamõju tõttu ei saa käitisele ehitus- või keskkonnakompleksluba anda. Kliimamõju arvestamine ja selle lubatavuse üle otsustamine planeerimismenetluses ei tähenda siiski, et kliimamõju ei tule järgnevates loamenetlustes enam käsitleda või et kliimamõju tõttu ei või loa andmisest hiljem keelduda. (samas, p 28)

# Sundvõõrandamine I



- ◆ Omandi sundvõõrandamine on eriti intensiivne sekkumine isiku omandipõhiõigusesse, mistõttu on juba põhiseaduse tasandil loodud erilised õiguslikud tingimused ja piirangud selle riive mõju tasakaalustamiseks. (5-22-15/13 Titan Engineering, p 45)
- ◆ Üldjuhul on õiglaseks hüvitiseks sundvõõrandatava asja harilik väärtus ehk asja kohalik keskmine turuhind, kuid põhiseadusega võib kooskõlas olla ka väiksem hüvitis, kui täielik hüvitamine ei ole sundvõõrandamise asjaolusid arvestades põhjendatud. Hüvitise õiglusele hinnangu andmiseks tuleb üksikisiku huve kaaluda üldiste huvidega. (sammas, p 46)

# Sundvõõrandamine II

---

- ◆ Omandipõhiõiguse riived jagunevad sõltuvalt intensiivsusest omandi nõusolekuta võõrandamiseks ja muudeks omandiõiguse kitsendusteks. Sundvõõrandamisega võib olla tegemist juhul, kui kinnisasjale kehtestatud piirangud jätavad omaniku täielikult või peaaegu täielikult ilma omandiõiguse teostamise võimalusest. Hüvitis sundvõõrandamise eest peab olema kohene ja õiglane, mis üldjuhul tähendab asja hariliku väärtuse ehk turuväärtuse täielikku hüvitamist. (3-12-2486/130 Parem Kallas, p 17)
- ◆ Ka muude omandiõiguse piirangute põhiseaduspärasuse tagamiseks võib olla vajalik maksta hüvitist, kui muul viisil ei ole võimalik leida mõistlikku tasakaalu üldiste ja üksikisiku huvide vahel. Hüvitise maksmise vajadus võib tekkida olukorras, kus üldistes huvides on vajalik piirata üksikisiku omandipõhiõigust rohkem, kui see oleks konkreetse, piirangute „ohvriks“ sattunud üksikisiku huve arvestades proportsionaalne. Üks või mõni juhuslik isik ei peaks üldistes huvides kandma suuremaid kulutusi kui teised, kes sarnaselt kasutavad üldistes huvides olevaid vahendeid ja ressursse. Põhiseadus ei nõua, et sundvõõrandamise künnist mitteületavate omandikitsenduste hüvitamine peaks tingimata olema täielik ja kohene. Hüvitis tuleb määrata üldist talumiskohustust ületavas osas, kui hüvitiseta poleks riive mõõdukas. Hüvitist tuleb maksta mõistliku aja jooksul selliselt, et hüvitis saaks täita oma funktsiooni huvide tasakaalustamisel. (samam, p 18)

# Sundvaldus: tee



- ◆ KOV-I lasub kohustus tagada, et DP-s juurdepääsuteena määratletud ligipääsud oleksid tegelikult kasutatavad, ning sundvalduse seadmine piisava avaliku huvi korral ei eelda, et tee kasutamist oleks varem takistatud. (3-20-1280/62 Roosileht, p 10.1)
- ◆ KOV planeerimisautonoomia hõlmab ka sundvalduse seadmise vajadusega seotud planeerimisotsustusi ning juba planeerimismenetluses tehakse esialgne kaalumine sundvalduse seadmist õigustava avaliku huvi ja muude õiguste ning huvide vahel. Asjakohane planeering või projekteerimistingimused on nende koostamise kohustuslikkuse korral sundvalduse seadmise alus. (samas, p 10.2)
- ◆ Olukorras, kus eratee on DP järgi ainus võimalik juurdepääs avalikult kasutatavale teele paljude kinnisasjade omanike jaoks, ei ole eraõiguslikud mehhanismid kõigi isikute huvide tasakaalustatud kaitseks piisavad. Olukorras, kus eraõiguslikule isikule kuulub kinnistu, mis on DP ja sihtotstarbe järgi piirkonna kinnistute jaoks ainus võimalik juurdepääsutee avalikult kasutatavale teele, oleks kõigi isikute jaoks, kes planeeringu järgi peaksid kõnealust teekinnistut kasutama juurdepääsuks avalikule teele, kõige mõistlikum lahendus, kui eratee määrataks avalikuks kasutamiseks kas piiratud asjaõiguse seadmise teel või sundvalduse seadmisega. (samas, p 11.1)

# Sundvaldus: tehnorajatised

---

- ◆ Lisaks võimalusele seadustada ehitis eraõigusliku servituudi seadmise abil, pole praegusel juhul välistatud ka kaebaja kinnistule sundvalduse seadmine. AÕS § 158<sup>1</sup> kehtestab vaid erikorra teatud juhtudel tehnovõrkude ja -rajatiste tarvis sundvalduse seadmiseks, välistamata muude tehnovõrkude ja -rajatiste suhtes üldkorra kohaldamist. AÕS § 158<sup>1</sup> lg-s 1<sup>1</sup> sätestatud juhtudel on sundvalduse seadja kaalutusõigus kitsendatud ning selge ülekaal on antud talumiskohustuse kasuks rääkivatele avalikele huvidele. Seega, kui kolmanda isiku elektriõhuliin AÕS §-s 158<sup>1</sup> nimetatud tingimustele ei vasta, on vastustajal siiski võimalik kaaluda sundvalduse seadmist KAHOS alusel, hinnates seejuures liini rajamise kasuks rääkivat avalikku huvi selle mõiste tavapärasel tähenduses (näiteks huvi taastuvenergia kasutuselevõtu vastu). Kui energia tootmiseks oleks asjakohaseid huve kaaludes põhimõtteliselt võimalik kinnisasi sundvõõrandada, on samade asjaolude korral võimalik ka omaniku õigusi vähem riivava sundvalduse seadmine. (3-18-2022/30 Veidemann, p 25)

# Kohtulik kompromiss



- ◆ Arvestades poolte vahel sõlmitud kompromissi, sai vastustaja praeguses olukorras kontrollida eelkõige vaid nime vastavust KNS § 6 lg 10 p 1 nõuetele. Nime määramisest keeldumine KNS § 6 lg 10 p 2 alusel põhjendusega, et puudub selgesti eristatav nimeobjekt, oli vastuolus sõlmitud kompromissiga, sest keeldumine hõlmas endas ka põhjendusi sadamana tegutsemise võimalikkuse, sh akvatooriumi määramise võimalikkuse kohta. (3-16-647/19 KÜ Sadama 4, p 11)

# Elutingimused maal ja linnas



- ◆ Linnakeskustele on omane tihedam asustus, sh sageli hoonete vahetu külgnemine üksteisega. Naabritel tuleb südalinnas selle eripäraga leppida. Naabrile avara vaate ja õueala õhulisuse tagamine ei ole linnakeskuses kaalukad argumendid piiramaks kinnisasja vaba kasutamise õigust. (3-18-1901/36 Kondsor, p 16)

# Tulevikumuusika



- ◆ 3-21-1266 (linnurahu)
- ◆ 3-20-1329 (Ihaste rohealal elamuarendus)
- ◆ 3-21-459 (DP kehtetuks tunnistamine)
- ◆ 3-21-1658 (ÜP-s raiepiirangute kehtestamata jätmine)



# Küsimused



- ◆ Hinnates lahendeid, siis millised oleksid soovitud regulatsioonide muudatuseks?
- ◆ ÜP kohasest elamuarendusest keeldumine, kuna sotsiaaltaristu ei ole võimeline vastu võtma uusi elanikke/lapsi
  - ◆ vt TlnRko 3-21-1051, RKHko-d 3-3-1-96-13, 3-3-1-37-10 ja 3-3-1-26-10
- ◆ Sooviks selgitust kohtulahendile 3-18-2387 – kuidas rahva arvamus otsuseid mõjutada saab ja mõjutab
  - ◆ TrtRkm 3-18-2387
  - ◆ RKHKm-d 3-17-2132/17 puidurafineerimistehas, 3-21-150/44 Jägala Kalateed
- ◆ Ranna ehituskeeluvöönd vs. kehtiv DP (DP kehtestatud enne LKS muudatust seoses korduvalt üleujutatava alaga)
  - ◆ LKS § 35 lg 3<sup>1</sup> ja lg 4, § 38 lg-d 5 ja 5<sup>1</sup>

# Tänan kuulamast!

Maarja Oras

[maarja\\_oras@hotmail.com](mailto:maarja_oras@hotmail.com)

