



KAMBJA VALLAVALITSUS

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium
Suur-Ameerika 1
10122 Tallinn
info@mkm.ee

18.11.2025 nr 6-3/2546-3

Teabenõue ja selgitustaotlus

Justiits- ja Digiministeerium on edastanud Kambja Vallavalitsusele 05.11.2025 dokumendi pealkirjaga „Tähelepanu juhtimine“, milles leiti, et Kambja Vallavalitsuse 22.05.2024 korraldused nr 298, 299, 300, 301, 302, 303 ja 304 projekteerimistingimuste (mis lubavad täpsustada detailplaneeringut hoone korruselisuse osas) väljastamiseks on õigusvastased ja ei vasta EHS § 27 lõigetes 3 ja 4 sätestatud nõuetele.

Nimetatud dokumendis tuginetakse ka Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi seisukohale. Täpsemalt on kirjeldatud, et: „Konsulteerisime käesoleva juhtumi lahendamisel ka Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumiga, kelle valitsemisalas on vastavalt VVS § 63 lõikele 1 muuhulgas ruumilise planeerimise korraldamine, maa- ja ruumivaldkonna ülesannete täitmine ning vastavate õigusaktide eelnõude koostamine. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium selgitas, et käesoleval juhul ei ole projekteerimistingimuste andmine õiguspärane seetõttu, et detailplaneeringus märgitud korruselisuse täpsustamine projekteerimistingimustega ei ole käesoleval ajal lubatav, kuna tegemist on detailplaneeringu põhilahenduse osaga. Korruselisus ja kõrgus ei ole samastatavad mõisted. Ehitusseadustiku (EHS) § 27 lõike 4 kohaselt saab detailplaneeringus toodud tingimusi täpsustada, mitte muuta. Korruselisus on tingimus, mis on seotud detailplaneeringu põhilahendusega ehk selle teabega, kui suure, kõrge ja millise mahuga ehitist on võimalik ehitada. Hoone kõrguse muutmise ei tähenda korruselisuse muutmise õigust.“

Palume meile esitada Justiits- ja Digiministeeriumi vastav pöördumine ning Teie vastuskiri pöördumisele.

Kohtupraktikas on leitud, et hoone korruselisuse muutmise projekteerimistingimustega on lubatud EHS § 27 lg 4 alusel ning nii mitmedki omavalitsused on seda oma praktikas rakendanud.

Haldusasjas 3-20-158 (detailplaneeringus 2 korrust, projekteerimistingimustega suurendati korruste arvu 3-ni), asus halduskohus seisukohale, et „EHS § 27 lg 4 p 3 kohaselt täpsustatakse PT-dega asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise DP-s käsitletud kõrguse ja vajaduse korral sügavuse muutmist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest ning p 4 kohaselt arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi. PT-dega on suurendatud ehitise kõrgust 0,9 m võrra (DP-ga lubatud kõrgus 9m), seega jääb kõrguse suurendamine EHS § 27 lg 4 p 3 lubatud piiridesse. Kuivõrd ÜP ei ole üksikelamu hoonete korruselisust ega kõrgust kehtestatud, ei ole PT-dega nimetatud parameetrite muutmise ka ÜP vastuolus ning puudub

Pargi 2 Ülenurme alevik
Kambja vald
61714 TARTUMAA

e-post vald@kambja.ee
tel +372 750 2601
<https://www.kambja.ee>

registrikood 77000275
EE791010102034606009
SEB Pank
Swedbank EE592200221068464111

vastuolu Ehs § 32 p-s 2 ja § 27 lg-s 3 sätestatud keeluga. Eeltoodust järeldub, et Tiiru tn 2 kinnistule kavandatava hoone kõrguse suurendamine PT-dega 10% ulatuses ning korruselisuse suurendamine 1 korruse võrra ei ole vastuolus Pärnu linna ÜP-ga". Samuti leidis samas kohtuasjas Tallinna Ringkonnakohus, et „projekteerimistingimustega on lubatud muu hulgas täpsustada hoone ehituslikke tingimusi (Ehs § 27 lg 4 p 4). Hoone korruselisust tuleb samuti käsitada ehitusliku tingimusena, kuna see puudutab hoone kõrgust ja on seeläbi seotud hoone konstruktsiooni küsimustega“ (p 14).

Palume Teie seisukohta Tallinna Ringkonnakohtu 30. septembri 2020. a otsusele haldusasjas 3-20-158, s.o osas, et hoone korruselisust tuleb käsitada ehitusliku tingimusena, kuna see puudutab hoone kõrgust ja on seeläbi seotud hoone konstruktsiooni küsimustega ning sellest tulenevalt on lubatud korruselisust täpsustada projekteerimistingimustega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marina Lehis
vallasekretär

Annika Kiisk, annika.kiisk@kambja.ee