



Saue Vallavalitsus
info@sauevald.ee

Teie 05.02.2026 nr 5-5/1435

Meie 06.03.2026 nr 3-4/454-4

Vastus selgitustaotlusele (vabaehitised)

Saue Vallavalitsus palus 05.02.2026 kirjaga selgitada, millele tuginedes on muudetud planeerimine.ee keskkonnas seisukohta osas, mis puudutab alla 20 m² hoonete ehitamise enne 30.06.2015 kehtestatud detailplaneeringutes (DP). Kui eelneva seisukoht tugines arusaamale, et alla 20² hoonete ehitamine on jäetud nn vabaks ja neid võib planeeringualale ehitada, olenemata DP-s määratud hoonete arvust jm tingimustest. Hilisem selgitus aga asub seisukohale, et arvestama peab ka kehtivast DP-st tulenevaid teisi piiranguid (nt täisehituse protsent, kujad, hoonetusala, lubatud hoonete arv jne).

Rahandusministeeriumi seisukoht anti 2015. aastal ehk enam kui 10 aastat tagasi. Selle aja jooksul on õiguslikud arusaamad, muu hulgas kohtupraktika, muutunud. Senine seisukoht tuli ümber kujundada, kuna see ei vasta käesolevaks ajaks väljakujunenud tõlgendustele.

DP on juurdunud kohtupraktika kohaselt haldusakt ja seega täitmiseks kohustuslik kogu oma ulatuses¹ (haldusmenetluse seaduse (HMS) § 60 lõige). DP on haldusakt (planeerimisseaduse (PlanS) § 1 lõige 3, § 3), millele kohaldatakse seega haldusmenetluses haldusaktile seatud nõudeid ja tingimusi. Sama põhimõtet kandis ka PlanS v.r § 1 lõige 6.

PlanS v.r § 2 lõige 1 märkis, et planeering on planeerimise käigus valmiv dokument. Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. PlanS v.r § 1 lõige 3 ütleb, et ruumiline planeerimine PlanS tähenduses on demokraatlik, erinevate elualade arengukavasid koordineeriv ja integreeriv, funktsionaalne, pikaajaline ruumilise arengu kavandamine, mis tasakaalustatult arvestab majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi. Käesoleval ajal vastab sellele põhimõtteliselt sisuliselt PlanS § 124 lõige 2 ehk DP eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine.

Ruumiline terviklahendus sõltub planeeringualast ja selle omapäradest, aga ka planeeritava hoone kasutusotstarbest ja avalikust huvist. Ruumilise terviklahenduse puhul on oluline, et lahendatud oleksid vähemalt PlanS § 126 lõike 1 punktides 1 – 5 nimetatud ülesanded (PlanS v.r § 9 lõige 2). Erilist tähelepanu peab pöörama aga PlanS v.r. § 9 lõikele 4, mis sisustas krundi ehitusõiguse, milleks on krundi kasutamise sihtotstarve või -otstarbed, hoonete suurim lubatud arv või hoonete

¹ viimati Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumi otsus asjas nr [5-25-6](#), punkt 49

puudumine krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala ja hoonete suurim lubatud kõrgus. Nimetatud tingimused pidi DP-ga siduvalt kindlaks määrama. See tähendab, et kui DP on kindlaks määratud ehitiste võimaliku maksimaalse ehitisealuse pindala, siis on selline regulatsioon täitmiseks kohustuslik.

Alla 20 m² pindalaga hoonete puhul ei ole DP koostamine kohustuslik (PlanS § 125 lõige 1 ja PlanS v.r § 3 lõige 2) ning selles osas seisukoht ei ole muutunud. See aga ei tähenda, et need hooned ei oleks DP-ga lahendatava ehitusõiguse² ja seega tervikliku ruumilahenduse osaks.

Varasem seisukoht on antud olukorras, kus eeldati, et DP kui selline on üksnes ehitusloakohustuslike (kehtivas seaduses) või PlanS v.r § 3 lõikes 2 toodud hoonete ehitamiseks. Edasine kohtupraktika aga ütleb selgelt, et DP ruumiline lahendus hõlmab kogu ehitusõigust, mis tähendab, et hoonete ehitamisel peab lähtuma DP terviklahenduse sisust üldiselt. Kui DP-s on märgitud hoonete arvuks krundil mingi kindel number, siis ei saa kuidagi eeldada, et seniks, kui hoone pindala jääb alla 20 m² võib neid kinnistule ehitada nii palju kui soovitakse. Selline lähenemine ei haaku ehitusõiguse sisuga ja DP eesmärkidega.

Kokkuvõtvalt saame öelda, et ka enne 30.06.2015 kehtestatud planeeringute puhul tuleb edaspidi arvestada DP-s sätestatud piiranguid nagu täisehituse protsent, kujad, hoonestusala, lubatud hoonete arv krundil, kuna tegemist on osaga ehitusõigusest ja seega DP terviklikust ruumilisest lahendusest.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Ivan Sergejev
planeeringute asekanstler

Lisaadressaadid: Maa- ja Ruumiamet

Ahto Pahk
+372 5307 2548 ahto.pahk@mkm.ee

² viimati Riigikohtu halduskolleeegiumi 20.06.2023 kohtuotsus haldusajjas nr [3-20-19](#), punkt 17