



Õiguskantsleri Kantselei

Tommi Allar Oja
Sambliku Doppelhaus OÜ
tommiallar.oja@gmail.com

Teie 02.06.2025

Meie 04.06.2025 nr 14-5/251162/2504037

Austatud Tommi Allar Oja

Palusite kontrollida, kas Kohila Vallavalitsus on käitunud õiguspäraselt, kui keeldus Sambliku maaüksuse jagamisega Teie soovidele vastavalt.

Teie avalduse põhjal ei näe me võimalust vallale etteheiteid teha. Vald on oma seisukohti põhjendanud, need põhjendused on taandatavad seaduslikule alusele. Kui leiate, et vald on Teie õigusi siiski rikkunud, tuleb pöörduda halduskohtusse. Kohus saab teha vallale siduva otsuse. Õiguskantsleri menetluse tulemus on üksnes soovitusliku tähendusega.

Eesti Vabariigi põhiseaduse (PS) §-s 32 kohaselt võib seadusega omandiõigust kitsendada. põhiseadusega kooskõlas oleval eesmärgil. Omandiõiguse piirang peab olema taandatav seaduslikule alusele ja piirang peab olema seatud menetlusreegleid järgides (PS § 3, § 154 lg 1). Õiguspärased on ka kitsendused, mis on vastu võetud üldplaneeringuga.

Planeerimisseaduse (PlanS) kohaselt võib omandikitsendusi seada ka üldplaneeringuga (PlanS § 74 lg 3). PlanS § 75 lõikes 1 on loetletud mitmeid ülesandeid, mida tuleb üldplaneeringuga lahendada. Nii näiteks tuleb üldplaneeringus muu hulgas määratleda krundi minimaalsuurus (PlanS § 75 lg 1 p 24). Seega on üldplaneeringust tulenevate omandikitsenduste puhul seaduslik alus olemas.

Vallal on oma territooriumi ruumilise arengu suunamisel ulatuslik kaalutusõigus (planeerimisdiskretsioon). See hõlmab muu hulgas otsustamist selle üle, kui väike võib olla elamute ehitamiseks ettenähtud kinnisasi. Kinnisasja miinimumsuurusele kehtestatud nõuete eesmärk on kontrollida ja suunata omavalitsuse ruumilist arengut – kinnisasja suurusest sõltub ehitusõiguse võimalik maht ja sellest omakorda asustustihedus. Selline eesmärk on õiguspärane.

Üldplaneeringu järgmine on kohustuslik. Seda peab vald järgima kõigis oma pädevuses olevates menetlustes.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Evelin Lopman
ettevõtluskeskkonna osakonna juhataja-õiguskantsleri nõunik
õiguskantsleri volitusel

Ago Pelisaar 693 8407
Ago.Pelisaar@oiguskantsler.ee

Õiguskantsleri Kantselei

Kohtu 8, 15193 TALLINN. Tel 693 8404. Faks 693 8401. info@oiguskantsler.ee www.oiguskantsler.ee