



## Õiguskantsleri Kantselei

Angela Kase  
Advokaadibüroo Walless OÜ  
angela.kase@walless.com

Teie 12.05.2026

Meie 27.05.2026 nr 14-5/261288/2604503

### Avalikult kasutatava maa tasuta üle andmise nõue

Austatud Angela Kase

Palusite kontrollida Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määruse nr 23 „[Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord](#)“ § 3 punktide 7 ja 9 kooskõla planeerimisseadusega. Nende sätete alusel nõuab Rae Vallavalitsus halduslepingu sõlmimist, millega planeeringust huvitatud isik nõustub andma tasuta vallale üle avalikuks kasutamiseks ettenähtud maa. Teie hinnangul ei anna [planeerimisseaduse](#) (PlanS) § 131 vallale alust nõuda avalikuks kasutamiseks ette nähtud maa tasuta võõrandamist vallale.

Teie avaldus puudutab eeskätt konkreetse detailplaneeringu menetluses esitatud halduslepingu projekti tingimusi. Sellise lepingu tingimuste lubatavus, nende seos planeeringulahendusega ning kohustuste proportsionaalsus sõltuvad planeeringulahendusest, kavandatavate rajatiste olemusest, nende avaliku kasutuse vajadusest ning muudest konkreetse juhtumi asjaoludest.

Õiguskantsler ei võta Teie avaldust menetlusse, kuna Teil on võimalik pöörduda halduskohtusse ([Õiguskantsleri seaduse](#) § 25 lg 3 p 4). Õiguskantsleri võimalik hinnang ei ole vallale siduv ega sunniks valda muutma halduslepingu tingimuste läbirääkimistes oma nõudmisi. Kõiki avalduses tõstatatud küsimusi on vajaduse korral kohasem hinnata halduskohtu menetluses. Halduskohus saab teha vallale siduva otsuse. Ka Riigikohtu hinnangul on planeeringust huvitatud isikule halduslepinguga pandavate kohustuste puhul sobiv õiguskaitse halduskohtusse pöördumine (vt RKPJKo 19.06.2025, [5-24-34/13](#), p-d 54-60).

Õiguskantsleri põhiseaduslikkuse järelevalve on abstraktne, see tähendab, et hinnangu kujundamisel peab õiguskantsler arvestama põhiseaduskonformse lahenduse võimalusega. Kui normi on võimalik rakendada või tõlgendada põhiseadusega kooskõlas, ei saa see norm olla põhiseadusega vastuolus.<sup>1</sup>

Praegusel juhul on määrust võimalik põhiseadusega kooskõlas rakendada, sest selles ei ole sätteid, mis sunniks valda määrust rakendama põhiseadusega vastuolus ehk nii, et arendajale pandaks ebaproportsionaalseid kohustusi, mis ei seendu planeeringulahendusega.

Teie avalduse väide, nagu välistaks PlanS § 131 igal juhul avalikuks kasutamiseks ette nähtud maa tasuta üleandmise kokkuleppe, ei ole veenev. Olete tähelepanuta jätnud normid, mis toetavad kohaliku omavalitsuse õigust nõuda avalikuks kasutamiseks ette nähtud maa tasuta üleandmist.

PlanS § 131 lõike 3 järgi peab planeeringu koostamise korraldaja tagama, et planeeringualalt oleks juurdepääs avalikult kasutatavale teele ning et muid avalikes huvides olevaid rajatise oleks võimalik kasutada nende otstarbe kohaselt. PlanS § 131 lõike 5 punkt 4 näeb ette, et planeeringu koostamise korraldaja ja huvitatud isik lepidavad kokku rajatiste üleandmises.

Seaduses ei ole sätestatud, kas rajatiste üle andmine hõlmab ka maa tasuta või tasu eest üle andmist. Ainuüksi asjaolust, et seaduses ei ole selgelt sätestatud, et kohalik omavalitsus võib halduslepingus seada detailplaneeringu kehtestamise eelduseks avalikult kasutatavate rajatistega seonduva maa tasuta üleandmise, ei saa järeldada, et sellist tingimust ette nägev Rae valla määrus on vastuolus planeerimiseseadusega.

Kui detailplaneeringulahenduse elluviimiseks on vaja avalikult kasutatavaid teid, haljastust, mänguväljakuid, sademeveesüsteeme või muid rajatise, peab olema tagatud ka nende püsiv avalik kasutus ja korrashoid (PlanS § 131 lg 3). Selliste rajatiste üleandmine võib eeldada ka nendega seonduva maa üleandmist. Kui arendusala teed ja muu taristu teenindavad elanikke ja avalikkust, kuid jäävad arendajale või arendaja pankroti korral satuvad mõne muu isiku omandisse, võib see planeeringualal elavate inimeste jaoks kaasa tuua keerulisi ja kulukalt lahendatavaid probleeme, mida olnuks mõistlik ennetada nii, et avalikult kasutatav taristu ja sellega seonduv maa antakse vallale tasuta üle.

Alternatiivselt on mõeldav ka selline lahendus, mille puhul vald lähtub seaduse sõnastusest ja piirdub üksnes kulu kandmise nõudega ega nõua otseselt maa tasuta üle andmist. See aga ei pruugi viia teistsugusele tulemusele. Kui PlanS § 131 lubab kokku leppida vaid rajatiste ehitamise ja sellega kaasneva kulu kandmises, siis see kulu võib hõlmata ka rajatiste ja nende aluse ning nende teenindamiseks vajaliku maa omandamise kulu. See aga tekitaks olukorra, kus lepitakse kokku selles, et arendaja ehitab planeeringulahenduse elluviimiseks vajaliku taristu ning maksab vallale selle taristu ja sellega seonduva maa omandamise jaoks vajaliku summa ning vald omandab arendajalt saadud raha eest nii taristu kui ka sellega seonduva maa.

Kohtupraktikas on tunnustatud kohaliku omavalitsuse õigust nõuda arendajalt planeeringu elluviimisega omavalitsusele kaasneva otsese kulu hüvitamist, kui see kulu on põhjuslikus seoses planeeringulahendusega (vt RKPJKo 19.06.2025, [5-24-34/13](#), p 54). Ka planeerimiseseadus ei välista maa tasuta üle andmise nõuet.

---

<sup>1</sup> Riigikohus on rõhutanud, et erinevate tõlgendusvõimaluste puhul tuleb eelistada põhiseadusega kooskõlas olevat tõlgendust neile tõlgendustele, mis ei ole põhiseadusega kooskõlas. Riigikohtul puudub alus seadust põhiseadusvastaseks tunnistada, kui normi on võimalik tõlgendada põhiseaduskonformselt ehk kui mõistliku pingutusega on võimalik leida põhiseaduspärane käitumisjuhised (vt RKPJKo 31.03.2011, [3-4-1-19-10](#), p 31; RKPJKo 19.03.2014, [3-4-1-66-13](#), p 37).

Avalikult kasutatav tee, kergliiklustee, sademeveesüsteem, mänguväljak või haljasala ja nende alla jääv maa ei ole tavapäraselt tsiviilkäibes ega ka vabalt kasutatav kinnisasi. Nende väärtus seisneb eelkõige täisväärtusliku elukeskkonna loomises ja selle kasutamise võimaldamises. Nende olemasolu võimaldab ehitusõigusega krunte müüa või kasutada; vallale tähendab sama objekt aga pikaajalist korrashoiu-, hooldus- ja uuendamiskohustust (ehk kulu). Kui vald peaks sellise maa ostma, tähendaks see sisuliselt, et vald maksab arendajale kasuliku planeeringulahenduse elluviimiseks vajaliku avaliku taristu eest, kuigi PlanS § 131 võimaldab selle kulu arendaja kanda jätta. Sellises olukorras oleks vallal kohane kaaluda detailplaneeringu algatamisest või kehtestamisest keeldumist (PlanS § 128 lg 2 p 2, § 129).

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Evelin Lopman  
ettevõtluskeskkonna osakonna juhataja-õiguskantsleri nõunik  
õiguskantsleri volitusel

Ago Pelisaar 693 8407  
Ago.Pelisaar@oiguskantsler.ee