



## JUSTIITS- JA DIGIMINISTEERIUM

Keskkonnaamet  
info@keskkonnaamet.ee

Teie 08.05.2026 nr 7-28/26/8878  
Meie 12.06.2026 nr 20-1/3779

### Vastus taotlusele

Edastasite Justiits- ja Digiministeeriumile taotluse algatada järelevalve Viljandi Vallavalitsuse korralduse nr 127 õiguspärasuse osas (leitav [siit](#)).

Täname Teid pöördumise eest. Informatsioon kohalike omavalitsusüksuste tegevuse kohta on meile oluline.

Antud juhtumi asjaoludest nähtuvalt otsustas Viljandi Vallavalitsus 24.03.2026 korraldusega nr 127 ning tuginedes maakatastriseaduse § 18 lõikele 1 punktile 3, § 18<sup>1</sup> lõikele 1 ning arvestades kinnisasja omaniku esitatud avaldust, määrata Võistre külas asuva Vesiroosi katastriüksuse (kinnistu nr 19674550, katastritunnus 89901:001:2073, pindala 7573 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100 % maatulundusmaa) sihtotstarbeks 100 % elamumaa.

Taotluse kohaselt püstitati Vesiroosi katastriüksuse metsamaa kõlvikule õigusliku aluseta ehitised. Vesiroosi katastriüksus piirneb Võistre järvega, millest lähtuvalt ulatub kinnisasjale kalda ehituskeeluvöönd ([looduskaitseaduse](#) (LKS) § 35 lõige 1, § 38 lõige 1), mis metsamaal laieneb kalda piiranguvööndi ulatuses (LKS § 37 lõige 1, § 38 lõige 2). Keskkonnaamet teavitas 31.12.2025 maaomanikku kirjas nr 7-28/25/24470 mittelubatud ehitustegevuse üle järelevalvemenetluse algatamisest.

Esmalt selgitame, et vastavalt [Vabariigi Valitsuse seaduse](#) (VVS) § 75<sup>3</sup> lõikele 1 teostab Justiits- ja Digiministeerium haldusjärelevalvet kohaliku omavalitsuse üksuste haldusaktide õiguspärasuse üle. Ministeeriumi poolt teostatava järelevalve eelduseks on VVS § 75<sup>3</sup> lõikest 4 tulenevalt kohaliku omavalitsuse üksuse haldusakti õigusvastasus ja avaliku huvi rikkumine. Mõlemad eeldused peavad olema täidetud samaaegselt. Sõltumata sellest, kas tingimused on või ei ole täidetud, on Justiits- ja Digiministeeriumil kaalutlusõigus küsimuses, kas järelevalvet alustada või mitte. Eelnev tähendab, et ainuüksi asjaolu, et kohaliku omavalitsuse üksus on olnud mõne juhtumi puhul õigusvastaselt tegevusetu, ei tähenda veel, et täidetud oleks ka avaliku huvi rikkumise kriteerium. Muidugi peab haldusorgani tegevus alati olema õiguspärane, aga ministeeriumi järelevalve objektiks on vaid sellised haldusaktid, mis kahjustavad ka mõnda olulist avalikku huvi.

Justiits- ja Digiministeerium pöördus ka Maa- ja Ruumiameti poole seoses [maakatastriseaduse](#) § 18 rakendamisega olukorras, kus maa sihtotstarvet muudetakse kinnistul, millel asub ebaseaduslik ehitis. Saime vastuseks, et sihtotstarbe kandmine maakatastrisse ei seadusta õigusliku aluseta püstitatud ehitist. Seetõttu ei anna elamumaa olemasolu veel õigustatud ootust ehituskeeluvööndisse ehitamiseks (vt Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus nr [2-15-18582/47](#)). Ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul. Märkime, et kui kohalik omavalitsus lubab ranna või kalda ehituskeeluvööndis ehitamist vastuolus LKS §-s 38 sätestatuga, ei teki isikul, kellele ehitusluba väljastati või kelle huvides ehitamine on, vastavalt haldusmenetluse seadusele õiguspärast ootust ehitamise õiguspärasuse osas.

Kuivõrd kõnealusel katastriüksusel asub ka metsamaa kõlvik ning metsaseaduse (MS) § 3 lõike 3 kohaselt ei loeta elamumaad metsamaaks, siis vastavalt LKS § 38 lõikele 2 ja MS § 3 lõikele 3 vähendab elamumaa sihtotstarbe määramine varem piiranguvööndi piirini ulatunud ehituskeeluvööndit automaatselt, sest tegemist ei ole enam metsamaaga. Nimelt vastavalt LKS § 38 lõikele 2 metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini. Vastavalt kõnealuse kinnisasja suhtes kehtivale üldplaneeringule ([Saarepeedi valla üldplaneering](#)) sihtotstarbe määramisel või muutmisel väljaspool detailplaneeringuga kohustusega alasid lähtutakse maakatastriseadusest. Mistõttu vaatamata sellele, et metsamaa kõlviku osas piiranguvöönd vähenes automaatselt maa sihtotstarbe muutmisega, ei tee see veel antud maakorraldustoiminguga seotud haldusakti õigusvastaseks. Maa sihtotstarve näitab, milleks maad võib kasutada, kuid piiranguvööndi või ehituskeeluvööndi ulatus tuleb seadusest, kaitse-eeskirjast või eraldi planeeringu- ja kooskõlastusmenetlusest.

Justiits- ja Digiministeeriumi hinnangul ei muuda haldusakti (katastriüksuse sihtotstarbe muutmiseks) õigusvastaseks see, kui kohalik omavalitsus määrab elamumaa sihtotstarbe maal, millel on piiranguvöönd. [Haldusmenetluse seaduse](#) § 54 kohaselt on haldusakt õiguspärane, kui ta on antud pädeva haldusorgani poolt andmise hetkel kehtiva õiguse alusel ja sellega kooskõlas, proportsionaalne, kaalutlusvigadeta ning vastab vorminõuetele.

[Keskkonnajärelevalve seaduse](#) § 7 lõike 4 kohaselt, kui Keskkonnaamet leiab, et kohaliku omavalitsusüksuse keskkonnavalve haldusakt või selle andmata jätmine on õigusvastane ja rikub avalikku huvi, võib ta 30 päeva jooksul haldusakti andmisest või sellest keeldumisest teadasaamisest arvates teha kirjaliku ettepaneku tunnistada haldusakt kehtetuks, viia see õigusnormidega vastavusse või anda nõutav haldusakt välja. Seega on ka Keskkonnaametil võimalik algtada järelevalve Viljandi Vallavalitsuse korralduse nr 127 õiguspärasuse osas.

Kokkuvõtteks ei tuvastanud me antud juhtumi puhul õigusvastast haldusakti. Juhul, kui tulevikus antakse õigusvastaseid haldusakte, on Justiits- ja Digiministeeriumil võimalik nende haldusaktide üle eraldi järelevalvet teostada.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Victoria Tamme  
nõunik

Victoria Tamme 53523094  
victoria.tamme@justdigi.ee