Õiguskantsleri Kantselei

Liis Ahlberg
Eesti Majutajate Liit MTÜ
liis@eestimajutajateliit.ee

Teie 17.11.2026

Meie 26.11.2026 nr 14-5/262722/2610074

Austatud Liis Ahlberg

Pöördusite seoses Jõelähtme vallas tekkinud vaidlusega väikemajade kasutamise üle majutusteenuse osutamiseks. Soovisite, et õiguskantsler aitaks selles valdkonnas selgust luua ja annaks vaidluste vältimiseks soovitusi.

Sama vaidlusega seoses on õiguskantsleri poole varem pöördunud ettekirjutuste adressaadid. Me ei saanud nende avalduste alusel menetlust alustada. Ettekirjutuste õiguspärasust tuleb vajaduse korral kontrollida selleks ettenähtud vaide- või kohtumenetluses. Ka üldise probleemina esitletuna ei pea me põhjendatuks Teie avalduse alusel ombudsmani menetlust ega ka põhiseaduslikkuse järelevalve menetluse algatamist.

Ehitusseadustiku (EhS) § 16 lõike 2 järgi tuleb ehitist kasutada selle kasutusotstarbe kohaselt ning kohalik omavalitsus kontrollib ehitise kasutusloa olemasolu ning kasutusotstarbest tulenevate nõuete täitmist (EhS § 130 lg 2 p-d 4 ja 5). Hoone kasutusotstarbest tulenevate nõuete täitmist tuleb kontrollida riikliku järelevalve korras (RKHKo 31.01.2017, 3-3-1-69-16, p 39). Riikliku järelevalve kaudu sekkumine peab mõistagi olema proportsionaalne.

Õiguskantsleril ei ole kohane anda hinnanguid kohtuotsustele.

Tallinna Halduskohus on haldusasjas nr 3- 23-2913 asunud seisukohale, et elamumaa sihtotstarbega kinnistul asuva suvila püsiv kasutamine majutusteenuse osutamiseks oli vastuolus kehtiva detailplaneeringu ja ehitise lubatud kasutusotstarbega ning et ettekirjutus sellise tegevuse lõpetamiseks oli õiguspärane.

Õiguskantsleri ülesanne ei ole otsustada õiguspäraste õigusloome valikute otstarbekuse üle. Teie avalduse põhjal ei näe me praegu põhjust alustada asjakohaste õigusnormide põhiseaduspärasuse kontrolli.

Vastava valdkonna õigusnormide muutmise vajadust saavad hinnata Riigikogu ja valdkonna eest vastutavad ministeeriumid. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium on koostanud turismiseaduse muutmise väljatöötamiskavatsuse, mille eesmärk on muu hulgas täpsustada majutusteenuse mõistet ja ajakohastada majutusettevõtete liigitust. Muudatuste ettevalmistamisel käsitletakse ka ehitiste kasutusotstarbega seotud küsimusi. Olete esitanud oma seisukoha eelnõu

väljatöötamiskavatsusele. Loodetavasti on Teil võimalik avaldada arvamust ka eelnõu kohta, kui see valmib.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Evelin Lopman
ettevõtluskeskkonna osakonna juhataja-õiguskantsleri nõunik
õiguskantsleri volitusel

Ago Pelisaar 693 8407
Ago.Pelisaar@oiguskantsler.ee