Õiguskantsleri Kantselei

Heiti Salumets
Farmada Lõvikäpa Elurajoon OÜ
info@farmada.ee

Teie 17.11.2026

Meie 20.11.2026 nr 14-5/262723/2609839

Lugupeetud Heiti Salumets

Pöördusite seoses Kastre Vallavalitsuse 22.10. 2026. a korraldusega nr 670 antud ehitusloaga. Ehitusluba käsitleb Südame mänguväljaku kinnisasjale multispordiväljaku ehitamist. Vald ei kaasanud Teid ehitusloa menetlusse ja ehitustöödega on alustatud. Väidate, et isikliku kasutusõiguse leping ei anna vallale õigust rajada uut spordiväljakut.

Ehitusseadustiku § 42 lõike 6 järgi peab vald kaasama ehitusloa menetlusse kinnisasja omaniku, kui omanik ei ole ehitusloa taotleja. Kuigi vald Teid ei kaasanud, siis kõnealuse juhtumi asjaoludel ei saa üheselt väita, et vald on seaduse vastu eksinud. Vald saab isikliku kasutusõiguse lepingu alusel käituda omaniku ülesannetes. Peale selle ei ole arusaadav, kuidas Teie kaasamine oleks võinud mõjutada ehitusloa sisu. Menetlusse kaasamine ei tähenda, et kaasatava seisukoht saab olla määrav menetluse tulemusele, kaasatud isiku arvamuse võib põhjendatult jätta ka arvestamata. Isikliku kasutusõiguse lepingus ei ole määratletud mänguväljaku omadusi ja millised rajatised või atraktsioonid seal täpselt olema peavad.

Isikliku kasutusõiguse lepinguga olete andnud vallale õiguse kasutada ja majandada seda maad avaliku mänguväljakuna (punkt 4.1). Olulised on ka muud lepingu tingimused: punkt 4.6.2 järgi võtab kasutaja (vald) mänguväljaku omanikult üle kõik omaniku kohustused ja õigused; punkti 4.7.1 järgi peab omanik hoiduma igasugusest tegevusest ja toimingutest, mis võivad takistada kasutusõiguse ala sihtotstarbelist kasutamist.

Kui ehitusluba rikub Teie õigusi, saate ehitusloa vaidlustada halduskohtus. Kui arvate, et vald on rikkunud isikliku kasutusõiguse lepingust Teile tulenevaid õigusi, võite pöörduda maakohtusse. Õiguskantsleri võimalik seisukoht ei mõjuta ehitusloa kehtivust ja Teie õiguseid ja nii jätame Teie avalduse läbi vaatamata (õiguskantsleri seaduse § 25 lg 3 p 4).

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Evelin Lopman
ettevõtluskeskkonna osakonna juhataja-õiguskantsleri nõunik
õiguskantsleri volitusel

Ago Pelisaar 693 8407
Ago.Pelisaar@oiguskantsler.ee