



Annabel Mett-Mäelde
Maardu Linnavalitsus
linnaavalitsus@maardu.ee

Teie 29.09.2026 nr 7-2.12/2994
Meie 07.10.2026 nr 3-4/3369-2

Vastus selgitustaotlusele

Lugupeetud Annabel Mett-Mäelde

Pöördusite Maa- ja Ruumiameti poole ehitusseadustiku (EhS) § 27 lõike 4 tõlgendamise küsimuses. Teie selgitustaotlus edastati vastamiseks Majandus- ja Kommunikatsiooniministriumile.

Oma selgitustaotlusega soovite teada, kas EhS § 27 lõige 4 võimaldab täpsustada detailplaneeringuga (DP) määratud suurimat lubatud suletud brutopinda ning kas EhS § 27 lõikes 4 toodud projekteerimistingimustega (PT) täpsustatavate asjaolude loetelu on ammendav.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 3 lõike 1 kohaselt on planeering konkreetse maa-ala kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse seaduses sätestatud juhtudel maakasutus- ja ehitustingimused. PlanS § 126 lõike 1 punkti 3 kohaselt on DP ülesandeks krundi ehitusõiguse määramine.

Krundi ehitusõigus ei ole seaduses defineeritud, kuid kohtupraktikas on asutud seisukohale, et sellena võib käsitada kõiki ehitistega seotud andmeid¹ (ehitise sügavus, kõrgus, korruselisus, ehitiste arv krundil ning krundi sihtotstarve). Seega võib öelda, et suurima lubatud brutopinna märkimine DP-s ei ole ehitusõiguse ulatuse määramisel otseselt vajalik ning see tuleks lahendada eelkõige ehitusprojekti.

EhS § 27 näeb ette võimaluse täpsustada DP-s PT-dega teatud tingimusi ning EhS § 27 lõikes 4 toodud loetelu on ammendav. See tähendab, et kui soovitakse täpsustada asjaolusid, mida ei ole viidatud lõikes toodud, ei ole täpsustamine võimalik.

EhS § 27 lõige 3 märgib, et PT-sid ei anta DP-s kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks. See tähendab, et EhS § 27 lõike 4 loetelus toodud täpsustatavaid asjaolusid ei peeta DP olemuslikuks muutmiseks ning neid asjaolusid, mida ei ole nimetatud, saab pidada olemuslikuks muutmiseks². Kuivõrd krundi ehitusõigus on laiem mõiste, siis ei saa seda üldistatult pidada EhS § 27 lõike 4 alusel PT-dega täpsustatavaks.

Maardu Linnavalitsuse toodud näite põhjal saab öelda, et siin on kaks lahendusteed.

Esiteks on võimalik DP-s toodud suletud brutopinna tingimus tunnistada PlanS § 140 lõikes 1 toodud eelduste esinemisel kehtetuks, järgides, et DP terviklahendus on elluviidav peale DP

¹ Vt Tallinna Ringkonnakohtu 19.06.2026 kohtuotsus haldusasjas nr 3-24-938, p 8

² Vt Tartu Ringkonnakohtu 30.09.2024 kohtuotsust haldusasjas nr 3-22-2049, p 27

osalist kehtetuks tunnistamist. Oluline on silmas pidada, et DP terviklahendust on võimalik ellu viia korduvalt, mistõttu tuleb suletud brutopinna tingimuse kehtetuks tunnistamisel hinnata muu hulgas ka seda, kas DP terviklahendus on korduvalt ellu viidav ka tulevikus. Juhime tähelepanu ka sellele, et väljakujunenud kohtupraktika kohaselt peab DP osaliselt kehtetuks tunnistamiseks esinema avalik huvi ning avaliku huvi esinemist peab põhjendama. Eeldatakse, et üksnes erahuvi olemasolu ei ole piisavaks aluseks DP osaliseks või täielikuks kehtetuks tunnistamiseks³.

Teiseks on võimalik kasutada PlanS §-des 139¹-139⁵ toodud DP muutmise menetlust, millega saab kohendada DP terviklahendust, muu hulgas eemaldada suletud brutopinna tingimus.

Kokkuvõtvalt saame vastata esitatud küsimusele nii, et suletud brutopinna täpsustamine EhS § 27 alusel antavate PT-dega ei ole võimalik, kuna seda võimalust ei ole EhS § 27 lõike 4 ammendavas loetelus ette nähtud, kuid võimalik on kasutada PlanS §-s 140 sätestatud DP osalise kehtetuks tunnistamise instrumenti või PlanS §-des 139¹-139⁵ sätestatud DP muutva DP instrumenti suletud brutopinna tingimuse väljajätmiseks kehtivast DP-st.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Ivan Sergejev
planeeringute asekancler

Ahto Pahk +372 5307 2548
ahto.pahk@mkm.ee

Lisaadressaadid: Kliimaministeerium
Maa- ja Ruumiamet

³ Vt Tallinna Ringkonnakohtu 31.10.2025 kohtuotsust haldusajand nr 3-23-1471, p 8 ja Riigikohtu halduskollegiumi 09.06.2023 kohtuotsus haldusajand nr 3-20-2247, p 23