



Kaidi Reinhold
Parim Disain OÜ
kaidi@parimdisain.ee

Teie 15.12.2025 nr 1-17/25/5487

Meie 22.12.2025 nr 3-4/4186-2

Vastus selgitustaotlusele

Palusite 12.12.2025 Kliimaministeeriumil selgitada planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõike 5 rakendamist ehk kas projekteerimistingimusi (edaspidi *PT*) võib väljastada emma-kumma *PlanS* § 125 lõike 5 punktides 1 ja 2 märgitud eelduse esinemisel või peavad mõlemad olema täidetud samaaegselt.

Kliimaministeerium edastas Teie selgitustaotluse 15.12.2025 vastavalt kuuluvusele Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile.

PlanS § 125 lõige 5 võimaldab kohaliku omavalitsuse üksusel teha *PlanS* § 125 lõikes 1 märgitud üldisest detailplaneeringu koostamise kohustusest erandi ja lubada detailplaneeringut koostamata püstitada *PT*-de alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised sama lõike punktides 1 ja 2 toodud eelduste täitmisel.

Väljakujunenud kohtupraktika¹ põhjal sedastatakse, et *PlanS* § 125 lõikes 5 toodud erandi kohaldamiseks on vajalik sama lõike punktides 1 ja 2 nimetatud eelduste samaaegne esinemine ehk tegemist on kumulatiivsete tingimustega. See tähendab, et *PT*-de andmise eelduseks on, et ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi, ja et üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

PlanS § 125 lõike 5 punktis 1 toodud eeldus on märgitud *PT*-de andmisel arvestatavate tingimuste hulka ka ehitusseadustiku § 26 lõike 3 punktis 1.

Oma kirjas märgite näitena, et kui kinnistul on näiteks väljakujunenud, kuid lagunenu talukompleks, siis kas selle puhul võib väljastada *PT*-d *PlanS* § 125 lõike 1 punkti 1 alusel või peab lisaks arvestama ka *PlanS* § 125 lõike 5 punkti 2 tingimust.

Juhime Teie tähelepanu sellele, et *PlanS* § 125 lõikes 5 toodud erandi kohaldamine saab toimuda

¹ nt Riigikohtu halduskolleegiumi 20.06.2023 kohtuotsus haldusasjas nr [3-20-19](#), punkt 24

vaid siis, kui tegemist on hoonestamata kinnistuga. Erandit ei või kohaldada olemasoleva kinnistu hoonestuse tihendamiseks.

PlanS § 125 lõike 5 sissejuhatavas osas olev tekst „olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale“ eeldab, et PlanS § 125 lõiget 5 saab kohaldada vaid sellisel juhul, kinnistu, millele PT-d väljastatakse, asub kinnistute vahel, mis on hoonestatud, kuid on ise hoonestamata (vt Tallinna Halduskohtu 23.09.2019 kohtuotsus² haldusasjas nr 3-19-913, punkt 9). Seega ei piisa eelmainitud tingimuse täitmiseks sellest, et PT-dega soovitakse ehitada hoonet samal kinnistul asuvate hoonete vahele. Osundatud tõlgendust toetab ka halduspraktika.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Ivan Sergejev
planeeringute asekanstler

Teadmiseks: Maa- ja Ruumiamet

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

² kohtuotsus kättesaadav otsinguga elektroonilise Riigi Teataja kaudu rubriigis „Kohtuteave“