



JUSTIITS- JA DIGIMINISTEERIUM

Viljandi Vallavalitsus
viljandivald@viljandivald.ee
Kauba tn. 9
71020, Viljandi linn

Meie 19.06.2026 nr 20-1/3779

Tähelepanu juhtimine

Justiits- ja Digiministeeriumile esitati taotlus algatada järelevalve Viljandi Vallavalitsuse [korralduse](#) nr 127 õiguspärasuse suhtes.

Vastavalt [Vabariigi Valitsuse seaduse](#) § 75³ lõikele 1 teostab Justiits- ja Digiministeerium haldusjärelevalvet kohaliku omavalitsuse üksuste haldusaktide õiguspärasuse üle. Ministeeriumi poolt teostatava järelevalve eelduseks on Vabariigi Valitsuse seaduse § 75³ lõikest 4 tulenevalt kohaliku omavalitsuse üksuse haldusakti õigusvastasus ja avaliku huvi rikkumine. Sõltumata sellest, kas tingimused on või ei ole täidetud, on Justiits- ja Digiministeeriumil kaalutusõigus küsimuses, kas järelevalvet alustada või mitte.

Avalik huvi on ülekaalukas huvi kohaliku omavalitsuse või riigi elanike vaatest tervikuna, hõlmates laiemalt ühiskondlikke hüvesid ja väärtusi. Ka ehituskeeluvöönd on seadusega kehtestatud avalikes huvides.

Haldusakti õiguspärasuse eeldused on sätestatud [haldusmenetluse seaduse](#) (HMS) §-s 54. Nimelt, haldusakt on õiguspärane, kui ta on antud pädeva haldusorgani poolt andmise hetkel kehtiva õiguse alusel ja sellega kooskõlas, proportsionaalne, kaalutusvigadeta ning vastab vorminõuetele.

Kui valdkonna eest vastutav minister või tema volitatud ametnik leiab, et kohaliku omavalitsuse üksuse haldusakt või selle andmata jätmine on õigusvastane ja rikub avalikku huvi, võib ta 30 tööpäeva jooksul haldusakti andmisest või sellest keeldumisest teadasaamisest arvates teha kirjaliku ettepaneku tunnistada haldusakt kehtetuks, viia see õigusnormidega vastavusse või anda nõutav haldusakt välja (VVS § 75³ lõige 4). Sama paragrahvi lõige 8 sätestab, et juhul, kui kohaliku omavalitsuse üksus ei ole 30 tööpäeva jooksul pärast valdkonna eest vastutava ministri või tema volitatud ametniku kirjaliku ettepaneku saamist haldusakti kehtetuks tunnistanud, seda õigusnormidega kooskõlla viinud, nõutavat haldusakti andnud või haldusakti tagajärgede kõrvaldamist otsustanud, võib valdkonna eest vastutav minister või tema volitatud ametnik halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tingimustel ja korras esitada protesti.

Korraldusega nr 127 otsustas Viljandi Vallavalitsus, tuginedes maakatastriseaduse § 18 lõikele 1 punktile 3, § 18¹ lõikele 1 ning arvestades kinnisasja omaniku esitatud avaldust, määrata Võistre külas asuva Vesiroosi katastriüksuse (kinnistu nr 19674550, katastritunnus 89901:001:2073, pindala 7573 m², sihtotstarve 100 % maatulundusmaa) sihtotstarbeks 100% elamumaa.

Seejuures põhjendas vallavalitsus katastriüksusele elamumaa sihtotstarbe määramist järgnevalt: „Vesiroosi katastriüksusel paikneb elukondlik hoone, mida kasutatakse järjepidevalt elamispinnana. Tegelik elamispinnana kasutamisele viitab ka asjaolu, et omaniku ametlik elukoht rahvastikuregistri järgi asub samal kinnistul. Arvestades maa tegelikku kasutust elamuna ning selle toimimist inimese püsiva elukohana, on põhjendatud määrata katastriüksuse sihtotstarbeks elamumaa.“.

Keskkonnaamet on märkinud, et „Vesiroosi (89901:001:2073) teostati 21.11.2025 kontroll, mille käigus kontrolliti kallasraja avatust ja looduskaitseaduse nõuete täitmist Võistre järve piiranguvööndi

ulatuses. Selle raames tehti fotosid ja vajadusel määrati täpsus GPS-iga (Emlid Reach RS2+) probleemsete ehitiste nurgapunktid. Kontrolliga tuvastati, et Vesiroosi kinnistul paikneb piiranguvööndis kolm ehitist ning kahe ehitise vahel on ka terrass. Hooneteni on rajatud ka kruusakattega tee. Maa- ja Ruumiameti fotolao fotode kohaselt seisuga 20.04.2023 ehitised puuduvad, kuid on olmes kruusaplats. 29.04.2024 fotolao foto kohaselt on püstitatud tõenäoliselt kaks hoonet. Ehitised asuvad Võistre järve piiranguvööndis metsamaal, kus ehituskeeluvöönd laieneb piiranguvööndi piirini. Ehitusregistri kohaselt Vesiroosi maaüksusel ehitised puuduvad. Õuema kõlvik puudub. Keskonnaameti esitatud materjalidest nähtuvalt kinnitab ka katastriüksuse omanik, et hooned ei ole seadustatud ehk on ehitatud õigusliku aluseta.

Ministeeriumi hinnangul on Keskonnaamet õigesti osundanud, et katastriüksusele elamumaa sihtotstarbe määramine võimaldab koos edasiste tegevustega kahandada ehituskeeluvööndi ulatust, järgimata seejuures seaduses sätestatud korda ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Vastavalt [maakatastriseaduse](#) (MaaKatS) § 18 lõike 1 punktile 3 määratakse ehitist teenindavale katastriüksusele kogu ulatuses ehitise kasutamise otstarbest tulenev sihtotstarbe ehitise tegeliku kasutuse, ehitusloa, ehitisteatise, linna- või vallavalitsuse kirjaliku nõusoleku või kasutusloa alusel.

Nagu korralduses nr 127 viidatud, on elamumaa sihtotstarbe määratud põhjusel, et katastriüksusel paikneb elukondlik hoone, mida kasutatakse järjepidevalt elamispinnana. Teisisõnu, korralduse kohaselt on sihtotstarbe määramise aluseks ehitise tegelik kasutus. Korralduses ei ole viidatud teistele MaaKatS § 18 lõike 1 punktis 3 nimetatud alternatiividele (ehitusluba, ehitisteatis, vallavalitsuse kirjalik nõusolek või kasutusluba).

Ministeeriumi hinnangul ei ole MaaKatS § 18 lõike 1 punktiga 3 kooskõlas katastriüksusele sihtotstarbe määramine õigusliku aluseta ehitatud ehitise alusel. Õigusliku aluseta ehitise ehitamine ehk ebaseaduslik tegevus ei saa olla katastriüksusele sihtotstarbe määramise õiguspäraseks aluseks.

Ministeeriumi seisukohta toetab ka MaaKatS § 18 lõike 1 seletuskiri. Seletuskirjas on märgitud, et „*kui puudub kehtiv detailplaneering ja detailplaneeringu koostamise kohustus või linna- või vallavalitsus ei pea detailplaneeringu koostamist vajalikuks, tuleb kohalikul omavalitsusel teha kaalutusotsus, arvestades maaüksuse tegelikku õiguspärasust kasutust ja üldplaneeringuga kavandatud*“. Seega on ka seadusandja tahteks olnud võimaldada katastriüksuse sihtotstarbe määramisel lähtuda selle tegelikust kasutusest ainult juhul, kui kasutus on õiguspärane.

Eelnevast tulenevalt on korraldus nr 127 õigusvastane.

Ministeerium on otsustanud käesoleval juhul VVS § 75³ lõikes 4 nimetatud ettepaneku tegemise asemel piirduda tähelepanu juhtimisega korralduse nr 127 õigusvastasusele. Kohalikul omavalitsusel on põhiseaduse §-st 154 tulenev enesekorraldusõigus. Seega on Viljandi Vallavalitsusel võimalik iseseisvalt jõuda otsustuseni, kuidas viia korraldus nr 127 seadusega kooskõlla.

Märgime seejuures, et Keskonnaamet on 18.06.2026 kirjaga nr 7-9/26/11070-2 juhtinud Viljandi Vallavalitsuse tähelepanu sellele, et ka Vesiroosi (89901:001:2073) katastriüksuse ja Siimu (89901:001:2074) katastriüksuse osa liitmisel tekkivale katastriüksusele elamumaa sihtotstarbe määramine oleks eelnevalt välja toodud põhjusel õigusvastane.

Kui Viljandi Vallavalitsus korralduse nr 127 õiguspärasust ei kõrvalda ning annab selle alusel järgnevaid – korralduse nr 127 õigusvastasusest tingitult – õigusvastaseid haldusakte, on ministeeriumil võimalik ka nende haldusaktide suhtes järelevalvet teostada ning esitada Viljandi Vallavalitsusele ettepanek haldusaktide kehtetuks tunnistamiseks ning seejärel pöörduda protestiga halduskohtusse.

Avaldame lootust, et Viljandi Vallavalitsus pöörab sellele kohast tähelepanu.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Glen Roosaar
nõunik

Glen Roosaar 53293222
Glen.Roosaar@justdigi.ee

Lisaadressaadid: Keskkonnaamet