

## Ahto Pahk - MKM

---

**Saatja:** Ahto Pahk - MKM  
**Saatmisaeg:** teisipäev, 7. oktoober 2025 17:48  
**Adressaat:** Victoria Tamme - JUSTDIGI  
**Teema:** RE: Päring seoses detailplaneeringu täpsustamise õiguspärasusega

Tere, Victoria

Tutvusin probleemiga ning kättesaadavate materjalidega ning saan vastata järgmist.

Kambja valla Ülenurme osaüldplaneering on omapärane üldplaneering, kuna ei sätesta selgelt, millised on maksimaalsed võimalikud hoonete kõrgused (nt lk 27 „Detailplaneeringu koostamise juhud“ puhul on märgitud üksnes, et kui elamu on kõrgem kui 9 m, siis on vajalik detailplaneeringu koostamine). Kui see on kuskil esitatud, siis ka kodulehel olevate andmete põhjal ei suutnud ma seda tuvastada. Seetõttu tundub, et ei ole õigesti kohaldatud PlanS § 75 lõike 1 punktis 18 toodud nõuet sätestada üldplaneeringus hoonestuse kõrguspiirang. Kambja Vallavalitsuse 22.05.2024 korralduses nr 298 „Projekteerimistingimuste andmine“ ei ole selgitatud, millele tuginedes on kõrguse muutmise lubatud kuni 10%, kuivõrd EhS § 32 punkti 2 kohaselt ei anta projekteerimistingimusi juhul, kui taotlus ei vasta üldplaneeringule ning antavad projekteerimistingimused peavad EhS § 27 lõike 2 punkti 3 kohaselt arvestama üldplaneeringu tingimusi.

Olenemata eespooltoodust ei ole minu hinnangul projekteerimistingimuste andmine õiguspärane seetõttu, et detailplaneeringus märgitud korruselisuse täpsustamine projekteerimistingimustega ei ole käesoleval ajal lubatav, kuna tegemist on detailplaneeringu põhilahenduse osaga. Korruselisus ja kõrgus ei ole samastatavad mõisted ning seda ei ole ka EhS § 27 lõike 4 punkt 4 ehk arhitektuuriline tingimus.

Kohtupraktikas on detailplaneeringu olemuslikuks muutmiseks peetud nt seadusega kehtestatud ehituskeelu vähendamist ja nihutamist (Tallinna Ringkonnakohtu 21.11.2017 otsus nr 3-16-2496, p 11), juurdepääsutee asukoha muutmist, kui see on paika pandud servituudilepinguga (Tallinna Ringkonnakohtu 22.08.2017 otsus nr 3-16-141, p 14), detailplaneeringus määratud ehitusaluse pinna ja korterelamu korterite arvu vähendamist (Tartu Ringkonnakohtu 18.06.2020 otsus nr 3-19-674, p-d 20, 22), teatud puhkudel ehitusjoone asukoha muutmise (Tallinna Ringkonnakohtu 23.11.2022 kohtuotsus haldusasjas nr 3-21-2644). EhS § 27 lõike 4 kohaselt saab detailplaneeringus toodud tingimusi täpsustada, mitte muuta. Korruselisus, ehkki mittekohustuslik detailplaneeringu tingimus, on siiski tingimus, mis on seotud detailplaneeringu põhilahendusega ehk selle teabega, kui suure, kõrge ja millise mahuga ehitist on võimalik ehitada. Hoone kõrguse muutmise ei tähenda korruselisuse muutmise õigust.

Eelnevast tulenevalt leian, et projekteerimistingimuste andmise eeldused ei ole täidetud, kuna muudetakse detailplaneeringu sellist tingimust, mis on osa põhilahendusest ning tingimuse täpsustamist ei ole EhS § 27 lõikes 4 ette nähtud.

Juhin siinkohal tähelepanu, et Kliimaministeerium on ette valmistamas EhS muutmist, millega nähakse ette, et projekteerimistingimustega on võimalik muu hulgas täpsustada ka korruselisust eeldusel, et üldplaneeringus sätestatud lubatud kõrgusepiirangut ei ületata.

Parimatega

**Ahto Pahk**  
nõunik  
Maa- ja ruumipoliitika osakond  
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium

---

**From:** Victoria Tamme - JUSTDIGI <victoria.tamme@justdigi.ee>  
**Sent:** Tuesday, October 7, 2025 9:28 AM

**To:** Ahto Pahk - MKM <ahto.pahk@mkm.ee>

**Subject:** Päring seoses detailplaneeringu täpsustamise õiguspärasusega

Tere, Ahto!

Meile on saabunud juhtum väidetavast detailplaneeringu rikkumisest.

Nimelt kehtestas Ülenurme Vallavolikogu 06.03.2012 a otsusega nr 3 Pärnasalu arenduse (Kambja vald, Räni alevik) detailplaneeringu. Toona saavutati osapooli rahuldav kompromiss - uued kortermajad ei ületa 2 korruse kõrguse nõuet, nagu sätestab ka üldplaneering. Möödunud aastal esitas arendaja soovi ehitada antud arenduses siiski 3 korruselised kortermajad.

Kambja Vallavalitsus ei algatanud uut detailplaneeringut, et kohalikega läbi arutada, vaid koostas projekteerimistingimuste eelnõu. 22.05.2024 a. korraldusega nr 298 anti nõusolek projekteerimistingimuste väljastamiseks 3 korruseliste korterelamute projekteerimiseks.

Projekteerimistingimuste väljastamise otsus on kättesaadav [siin](#).

Üldplaneering (2018.a.), millele viidatakse on [siin](#).

Paluksin hinnangut:

1. kas selline detailplaneeringu täpsustamine oli lubatud;
2. projekteerimistingimuste väljastamise korralduses on aluseks võetud ka ülalviidatud üldplaneering. Kas nimetatud üldplaneering muudab olukorra õiguspärasust?

Ette tänades

**Victoria Tamme**

nõunik

Vabakutsete talitus

Justiits- ja Digiministeerium

[victoria.tamme@justdigi.ee](mailto:victoria.tamme@justdigi.ee)

[www.justdigi.ee](http://www.justdigi.ee) | Suur-Ameerika 1, Tallinn