



Kambja Vallavalitsus  
vald@ylenurme.ee

Teie 18.11.2025 nr 6-3/2546-3

Meie 28.11.2025 nr 13-5/3918-2

### Vastus selgitustaotlusele

Palusite 18.11.2025 kirjas nr 6-3/2546-3 selgitust ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 27 lõike 3 ja 4 kohaldamise kohta juhul, kui kohaliku omavalitsuse üksus soovib täpsustada detailplaneeringus sätestatud korruselisust projekteerimistingimustega.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (edaspidi *MKM*) lähtus selgituse andmisel asjaolust, et kui detailplaneeringus (edaspidi *DP*) on sätestatud kavandatava hoone korruselisus, siis on tegemist DP põhilahenduse osaks oleva näitajaga.

DP põhilahenduseks on planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 6 punkti 14 kohaselt osa, mis tagab planeeringuga kavandatu elluviimisel lahenduse tervikliku toimimise. Hoone korruselisus ei ole käsitatav osana PlanS § 126 lõike 1 punktis 3 nimetatud krundi ehitusõigusest. Ehitusõiguse sisu on täpsustatud PlanS § 126 lõikes 4. Seega ei näe PlanS ette, et korruselisuse märkimine DP põhilahenduse puhul oleks kohustuslik.

Küll aga tuleb silmas pidada, et kui DP-s on hoonete kõrgusele lisaks märgitud ka korruselisus, muutub see teave DP ehitusõiguse osaks, mille kehtestab kohaliku omavalitsuse üksus. Väljakujunenud praktika kohaselt ei tähenda hoone kõrguse täpsustamine EhS § 27 lõike 4 punkti 3 alusel projekteerimistingimustega seda, et samaaegselt on võimalik muuta ka hoone korruselisust juhul, kui see on DP-s märgitud. See on ka põhjuseks, miks Kliimaministeerium on ette valmistanud [EhS-i ja sellega seonduvate seaduste muutmise seaduse eelnõu](#), millega nähakse ette EhS § 27 lõike 4 täiendamist punktiga 3<sup>1</sup>, mis annab aluse täpsustada ehitise korruste arvu.

Viidatud eelnõu seletuskiri märgib, et praktika on tinginud olukorra, milles on EhS § 27 lõike 4 punkti 3 alusel võimalik täpsustada küll detailplaneeringus sätestatud ehitise kõrgust ja sügavust, kuid korruselisust täpsustada võimalik ei ole isegi, kui hoone lubatud kõrgus korruse lisandumist võimaldaks. Kirjeldatud olukord on põhjustanud praktikas mitmeid tarbetuid vaidlusi ehitise seadustamisel kui ka halduskoormust täiendava detailplaneeringu koostamise kohustuse tõttu. Muudatus aitab vähendada tarbetute planeeringute koostamist ning on seotud ka eelmise muudatuse elluviimisega (vt seletuskirja lk 29).

Märgime, et Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium annab seisukoha õigusaktide

kohaldamise osas vastavalt oma vastutusvaldkonnale. Kohtuotsuste sisuline kommenteerimine ei ole seetõttu võimalik.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Ivan Sergejev  
planeeringute asekanstsler

Lisad: MKM vastus JUSTDIGI-le 07.10.2025

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