



## JUSTIITS- JA DIGIMINISTEERIUM

Kambja Vallavalitsus  
vald@kambja.ee  
Pargi 2  
Ülenurme alevik, 61714 Tartu maakond

Meie 05.11.2025 nr 20-1/7704

### Tähelepanu juhtimine

Lugupeetud Kambja Vallavalitsus

Justiits- ja Digiministeeriumile esitati taotlus järelevalvemenetluse algatamiseks Kambja Vallavalitsuse 22.05.2024.a. korralduse nr 298 õiguspärasuse üle. Ülenurme Vallavolikogu kehtestas 06.03.2012.a. otsusega nr 3 Räni küla Pärna ja Keskküla kinnistute ning lähiala detailplaneeringu. Pöördumises on viidatud, et nimetatud detailplaneeringu kohaselt *olid lubatud kahekorruselised korterelamud. Algamata uut detailplaneeringut, andis Kambja Vallavalitsus 22.05.2024.a. korraldusega nr 298 nõusoleku projekteerimistingimuste väljastamiseks 3 korruseliste korterelamute projekteerimiseks.* Justiits- ja Digiministeerium algatas eelnimetatud haldusakti õiguspärasuse kontrollimiseks järelevalvemenetluse ning küsis Kambja Vallavalitsuselt sellega seonduva kohta selgitusi. Täname Teid antud selgituste eest.

Vastavalt [Vabariigi Valitsuse seaduse](#) (VVS) § 75<sup>3</sup> lõikele 1 teostab Justiits- ja Digiministeerium haldusjärelevalvet kohaliku omavalitsuse üksuste haldusaktide õiguspärasuse üle. Järelevalve eesmärgiks on tuvastada, kas haldusakt on õiguspärane ega riku avalikku huvi. VVS §-s 75<sup>3</sup> sätestatud protestiga seonduvat reguleerib [halduskohtumenetluse seadustiku](#) (HKMS) 25. peatükk. HKMS § 6 lõike 1 kohaselt loetakse haldusaktiks haldusakt [haldusmenetluse seaduse](#) (HMS) § 51 tähenduses, haldusleping HMS § 95 tähenduses, samuti üksikjuhtumit reguleeriv halduse siseakt.

Avalik huvi on ülekaalukas huvi kohaliku omavalitsuse või riigi elanike vaatest tervikuna, hõlmates laiemalt ühiskondlikke hüvesid ja väärtusi. Avalikuks huviks laiemalt on ka kogukonna ootus kohaliku omavalitsuse seadusest tulenevate ülesannete õiguspärasele täitmisele, sh kohaliku omavalitsuse rahaliste vahendite õiguspärasele ja läbipaistvale kasutamisele.

Haldusakti õiguspärasuse eeldused on sätestatud 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 § 75<sup>3</sup> 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.

Kambja Vallavalitsuse dokumendiregistrist nähtub, et lisaks 22.05.2024.a. korraldusele nr 298 on samal kuupäeval vallavalitsus andnud nõusoleku projekteerimistingimuste väljastamiseks korraldustega nr 299, 300, 301, 302, 303 ja 304. Ka eelnimetatud korralduste alusel täpsustatakse kehtivat detailplaneeringut projekteerimistingimustega nõnda, et kahekorruseliste korterelamute asemel võib ehitada kolmekorruselised.

Konsulterisime käesoleva juhtumi lahendamisel ka Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumiga, kelle valitsemisalas on vastavalt VVS § 63 lõikele 1 muuhulgas ruumilise planeerimise korraldamine, maa- ja ruumivaldkonna ülesannete täitmine ning vastavate õigusaktide eelnõude koostamine. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium selgitas, et *käesoleval juhul ei ole 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. [Ehitusseadustiku](#) (EhS) § 27 lõike 4 kohaselt saab detailplaneeringus toodud tingimusi täpsustada, mitte muuta. Korruselisus on tingimus, mis on seotud detailplaneeringu põhilahendusega ehk selle teabega, kui suure, kõrge ja millise mahuga ehitist on võimalik ehitada. Hoone kõrguse muutmine ei tähenda korruselisuse muutmise õigust.*

Justiits- ja Digiministeerium rõhutab siinkohal, et kuigi korrektsus, õiguskuulekus ja õiguspärane käitumine on ühiskonnas alati tähtsal kohal, on need eriti olulised kohaliku omavalitsuse kui avaliku võimu tegevuse aluspõhimõtetena. Avaliku võimu teostamine eeldab ühiskonna usaldust ametiasutuse vastu ning ametiasutuse oskuslikku ja läbipaistvat tegutsemist. Ühiskonna usaldus kohaliku omavalitsuse vastu sõltub kohaliku omavalitsuse seaduspärasest ja eetilisest käitumisest ning kompetentsest tegutsemisest avalikes huvides. Seejuures peab kohaliku omavalitsuse tegevus mitte ainult olema, vaid ka näima läbipaistev ja õiguspärane.

Peame vajalikuks märkida, et kuigi kohalikul omavalitsusel on põhiseaduse §-st 154 tulenev enesekorraldusõigus, ei ole see piiramatult. Vallavalitsus peab olema ühiskonnale eeskujuks seaduste ja ka enda poolt kehtestatud õigusaktide järgimisel. Enesekorraldusõigusega ei saa põhjendada ega õigustada seaduse ja kehtivate planeeringute järgimata jätmist.

Justiits- ja Digiministeeriumi poolt 10.10.2025 Kambja Vallavalitsusele edastatud selgitusnõudele vastas vallavalitsus 16.10.2025 ning märkis, et *vallavalitsus ei nõustu Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi selgitusega. Nimetatud selgitusnõudes viidati kohtupraktikale, et analoogses kaasuses haldusasjas 3-20-158 (detailplaneeringus 2 korrust, projekteerimistingimustega suurendati korruste arvu 3-ni), on halduskohus asunud seisukohale, et „EhS § 27 lg 4 p 3 kohaselt täpsustatakse PT-dega asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise DP-s käsitletud kõrguse ja vajaduse korral sügavuse muutmist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest ning p 4 kohaselt arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.“ Samuti leidis samas kohtuasjas Tallinna Ringkonnakohus, et hoone korruselisust tuleb samuti käsitada ehitusliku tingimusena, kuna see puudutab hoone kõrgust ja on seeläbi seotud hoone konstruktsiooni küsimustega (p 14). Lisaks märkis vallavalitsus, et kõnealuste korralduste puhul on projekteerimistingimustega täpsustatud detailplaneeringus määratud hoonestusala, suurendati hoone kõrgust ning lubati hoonetele kahe korruse asemel ehitada kolm korrust. Vallavalitsus leidis, et hoone kõrguse ning korruselise muutmise puhul on tegemist täpsustamisega ning projekteerimistingimuste andmine (detailplaneeringu täpsustamine) oli kooskõlas EhS § 27 lg 4 punktidega 2-4. Arvestades detailplaneeringut ja projekteerimistingimustega tehtud täpsustuste ulatust ning mahtu, ei saa järeldada, et detailplaneeringut oleks olemuslikult muudetud. Hoonestusala ja hoone kõrgust on lubatud muuta vastavalt projekteerimistingimustele ning hoonetele on lubatud rajada peale kolmas korrus. Detailplaneeringu terviklahendust planeeringualal pole seeläbi muudetud.*

Justiits- ja Digiministeerium arutas Kambja Vallavalitsuse vastust selgitusnõudele ka Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumiga. Arutelu tulemusena sedastame, et *vallavalitsuse poolt toodud lahend omab tähendust pigem selles, et kui detailplaneering muudab üldplaneeringut, siis saab ka seda detailplaneeringut täpsustada osas, milles see üldplaneeringut muutis. Keeld korruselisust täpsustada ei tulene mitte EhS § 27 lõike 2 punktis 3 toodud eelduse vastavuse kohta üldplaneeringule, vaid EhS § 27 lõikes 3 väljendatud keelust detailplaneeringu lahenduse olemuslikuks muutmiseks. Need muudatused, mis on detailplaneeringu olemuslikud muudatused, kuid mida ei peeta oluliseks, on seega nimetatud EhS § 27 lõikes 4. Juhul, kui Teil on täiendavaid küsimusi Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi seisukohtade ning põhjenduste osas, on Teil võimalus*

nõu saamiseks pöörduda selle ministeeriumi poole. Juhul, kui Te soovite ehitusseadustiku kohta täiendavaid selgitusi, on Teil võimalik pöörduda Kliimaministeeriumi poole.

Eeltoodut kokku võttes on Justiits- ja Digiministeeriumi hinnangul Kambja Vallavalitsuse korraldused nr 298, 299, 300, 301, 302, 303 ja 304 projekteerimistingimuste (mis lubavad täpsustada detailplaneeringut hoone korruselisuse osas) väljastamiseks, õigusvastased ja ei vasta EhS § 27 lõigetes 3 ja 4 sätestatud nõuetele.

Sellegipoolest on ministeerium otsustanud käesoleval juhul Kambja Vallavalitsusele VVS § 75<sup>3</sup> lõikes 4 nimetatud ettepaneku tegemise asemel piirduda tähelepanu juhtimisega 22.05.2024.a. korralduste nr 298, 299, 300, 301, 302, 303 ja 304 õigusvastasusele, mis on tingitud nimetatud korralduste ja kehtiva detailplaneeringu ning ehitusseadustiku asjaomaste sätetega kirjeldatud vastuolust.

Justiits- ja Digiministeeriumi hinnangul ei ole otstarbekas esitada ettepanekut ja sellele järgnevat protesti olukorras, kus Riigikogu menetluses on eelnõu, mille kohaselt on Kliimaministeerium ette valmistanud seadusemuudatuse, mh korruselisusest tuleneva kitsaskoha lahendamiseks. Nimelt on Vabariigi Valitsus [16.10.2025](#) saatnud Riigikogu menetlusse ehitusseadustiku muudatuste eelnõu, mille üheks eesmärgiks on lihtsustada ehitustegevusega kaasnevat asjaajamist ja vähendada bürokraatiat. Muuhulgas on kavas lihtsustada detailplaneeringutega seonduvat nõnda, et projekteerimistingimustega on võimalik täpsustada ka korruselisust eeldusel, et üldplaneeringus sätestatud lubatud kõrgusepiirangut ei ületata. Eelnõu on kavandatud jõustuma 2026. aasta esimeses kvartalis ning täpsemate muudatustega saate tutvuda [siin](#).

Lõpetuseks sedastame, et Kambja Vallavalitsusel on kaalumise tulemusel võimalik iseseisvalt jõuda otsustuseni, kuidas saavutada edaspidi antavate korralduste projekteerimistingimuste väljastamiseks ja ehituslubade kooskõla kehtiva detailplaneeringuga.

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Victoria Tamme  
nõunik

Victoria Tamme 53523094  
victoria.tamme@justdigi.ee