



JUSTIITS- JA DIGIMINISTEERIUM

Luunja Vallavalitsus
vald@luunja.ee
Puiestee 14
Luunja, 62222, Tartu maakond

Meie 30.03.2026 nr 20-1/2330

Tähelepanu juhtimine

Lugupeetud Luunja Vallavalitsus

Justiits- ja Digiministeeriumile edastati taotlus haldusjärelevalve algatamiseks seoses Luunja vallas Pronkshobu arenduse (Luunja alevikus Pronkshobu tee 4/6/8 maaüksusel korterelamute püstitamiseks) planeerimis- ja ehitusmenetlusega seotud asjaoludega. Nimelt on kolme detailplaneeringu kohase elamu (korterelamud) ehitusload (leitavad [siit](#)) väljastatud erandkorras enne, kui on detailplaneeringule vastav kohustus täidetud (antud juhul kaugküttetorustiku väljaehitamine). Lisaks viidatakse taotluses võimalikule huvide konfliktile seoses eelnevalt kirjeldatud otsustusprotsessiga.

Vastavalt [Vabariigi Valitsuse seaduse](#) (VVS) § 75³ lõikele 1 teostab Justiits- ja Digiministeerium haldusjärelevalvet kohaliku omavalitsuse üksuste haldusaktide õiguspärasuse üle. Ministeeriumi poolt teostatava järelevalve eelduseks on VVS § 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. Avalikuks huviks laiemalt on ka kogukonna ootus kohaliku omavalitsuse otsuste õiguspärasusele.

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.

Esmalt selgitame, et Justiits- ja Digiministeeriumi poolt saame abistada üksnes [korruptsioonivastase seaduse](#) (KVS) tõlgendamisel. Seda, kas kellegi tegevuses võib olla süüteo koosseisu tunnuseid, ministeerium hinnata ei saa. Samuti ei ole ministeeriumi tõlgendused kohtutele siduvad. Kui otsus või toiming on juba tehtud ning on kahtlus, et tegu võib olla nt toimingupiirangu rikkumise vms

korruptsioonisüütega, siis tuleks pöörduda süüteo kaebusega uurimisasutuse poole: korruptsioonivihje@politsei.ee.

KVS § 13 näeb ette huvide deklareerimise kohustuse mh kohaliku omavalitsuse volikogu liikmetele. KVS § 3 lõike 3 kohaselt peab mh kohaliku omavalitsuse üksuse asutus tagama nende nimel, ülesandel või järelevalve all avalikku ülesannet täitva ametiisiku:

- 1) korruptsiooni ennetamise alase teadlikkuse;
- 2) kohustustest kinnipidamise kontrolli.

Seadus ei määra, kuidas asutus peab neid ülesandeid täitma. Kohaliku omavalitsuse abistamiseks on riik avaldanud mitmeid soovituslikke juhiseid:

[Huvide konflikti vältimine volikogus | Korruptsioon.ee](#)

[Sisekontroll ja korruptsiooni ennetamine kohalikus omavalitsuses | Korruptsioon.ee](#)

[Korduma kippuvad küsimused | Korruptsioon.ee](#)

Järgnevalt märgime, et käesoleva juhtumi asjaoludest nähtuvalt on kehtiva Talli maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu seletuskirjas (lk.20, leitav [siit](#)) kirjas järgnev:

Luunja vald ei väljasta ehituslubasid detailplaneeringualale planeeritud hoonete ehitamiseks enne detailplaneeringujärgsete:

1. tehnovõrkude ja -rajatiste (veevarustus- ja kanalisatsioonitorustikud, sademeveekanalisatsiooni torustikud, **kaugküttetorustikud (vajadusel)**, nõrkvoolu-, ja elektripaigaldised ja surveseadmestikud ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised, välisvalgustus) väljaehitamist ja vastavate kasutuslubade või -teatiste väljastamist;

Luunja Vallavalitsuse 09.02.2022 korraldusest nr 49 „Halduslepingu sõlmimine ja hüpoteegi seadmine Luunja valla kasuks“ notariaalse lepingu punkti 2.6.4. kohaselt ei väljasta vald ehituslubasid detailplaneeringualale planeeritud hoonete ehitamiseks enne detailplaneeringujärgsete sademeveekanalisatsiooni torustike, kaugküttetorustike, nõrkvoolu- ja elektripaigaldiste ja surveseadmestike ja nende teenindamiseks vajalike ehitiste, välisvalgustuse ja avalikuks kasutamiseks määratud teede, sh kõnniteede ja kergliiklusteedele, killustikualuse, välja ehitamist.

Luunja Vallavalitsus otsustas muuta eelnimetatud halduslepingut korraldusega („Sõlmitud halduslepingu muutmise“ korraldus 05.11.2025 nr 2-4/335 leitav [siit](#)), mille järgi leiab Luunja Vallavalitsus, et kuna enamus lepingu alusel nõutud töid on teostatud või teostamisel ning kohustuste täitmise tagamiseks on seatud valla kasuks hüpoteek summas 250 000 euro väärtuses, mis katab ära allesjäänud täitmata kohustuste täitmiseks vajalikud summad, on võimalik väljastada erandkorras ehitusluba maksimaalselt kolmele hoonele.

Siinkohal peab Justiits- ja Digiministeerium vajalikuks märkida, et vallal tuleb järgida kehtivaid planeeringuid. Planeering on haldusakt ning kehtiv haldusakt on siduv. Vald peab kõigis menetlustes (sh ehituslube andes ja planeeringu elluviimiseks lepinguid sõlmides) seisma selle eest, et planeering kui terviklik ruumilahendus viidaks ellu nii, nagu näeb ette kehtestatud planeering. Planeeringut saab muuta üksnes õiguspärase haldusaktiga. [Planeerimiseseadus](#) (PlanS) § 140 lubab planeeringut kehtetuks tunnistada ka osaliselt. Seega juhul, kui detailplaneeringuga ettenähtud pole võimalik enam ellu viia selles ehitusjärjekorras, nagu planeering kindlaks määras, tuleb seaduses ettenähtud korras algatada kas planeeringu muutmise või osaline kehtetuks tunnistamine (vt ka õiguskantsleri põhjalikke selgitusi 18.06.2020 seisukohas nr [7-5/201047/2003583](#)).

Kuivõrd kaugküttetorustik pidi detailplaneeringu kohaselt olema väljaehitatud ka nende kolme hooneni, millele erandkorras ehitusload anti, siis on Justiits- ja Digiministeeriumi hinnangul Luunja Vallavalitsuse 12.11.2025 korraldusega nr 2-4/342 antud ehitusload eelnimetatud kolme hoone jaoks vastuolus kehtiva detailplaneeringuga, st ei vasta [ehitusseadustiku](#) (EhS) § 12 lõikes 2 sätestatud nõudele. HMS § 60 lõike 2 kohaselt on kehtiva haldusakti resolutiivosa kohustuslik igaühele, sealhulgas haldus- ja riigiorganitele.

Rõhutame 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.

Kokkuvõttes aga piirdub Justiits- ja Digiministeerium käesoleval juhul tähelepanu juhtimisega kõnealuste korralduste õigusvastasusele. Peame vajalikuks rõhutada, et kohalikul omavalitsusel on põhiseaduse §-st 154 tulenev enesekorraldusõigus. Mistõttu on mõistlik, et vallavalitsus korraldab oma tegevuse õiguspärasuse põhiseaduse §-st 154 tuleneva enesekorraldusõiguse alusel. Ehitusõiguse andmisel on oluline, et ehitusluba oleks planeeringulahendusega kooskõlas, mitte otseselt sellega, mis avalikus ruumis on või ei ole välja ehitatud. Ehkki kõnealused ehitusload võivad olla kehtiva õigusega vastuolus, on neid asutud ellu viima ja käesoleval juhul võimalik kehtetuks tunnistamine ei omaks soovitud tulemust. Käesoleva juhtumi puhul on kaugküttelahenduse (detailplaneeringu kohustusliku) kohustuse täitmine tagatud hüpoteegiga ning ehitusluba ei taotletud kõigi detailplaneeringu järgsete hoonete ehitamiseks (vaid kolme). Lisaks on enamik detailplaneeringus nõutud taristust väljaehitatud. Luunja Vallavalitsusel on võimalik ja ka vajalik iseseisvalt jõuda otsustuseni, kuidas tagada edaspidi antavate ehituslubade kooskõla kehtivate õigusaktidega ja planeeringutega ning ka juba antud ehituslubade kooskõla detailplaneeringuga nii, et võtab arvesse hoonete rajamisest puudutatud maaomanike arvamusi.

Avaldame lootust, et Luunja Vallavalitsus pöörab sellele kohast tähelepanu.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Victoria Tamme
nõunik

Victoria Tamme 53523094
victoria.tamme@justdigi.ee