



## Õiguskantsleri Kantselei

Ain Loot  
OÜ Kondsor  
kondsor@gmail.com

Teie 02.09.2024

Meie 11.09.2024 nr 14-5/241405/2405109

Austatud Ain Loot

Kirjutasite, et linn ei luba kavandatava Aleksandri 8 hoone jaoks ehitada sademeveekanalisatsiooni läbi linnale kuuluva maa (Aleksandri 10) ja nõuab, et sademevesi juhitaks läbi teise naabri (Turu 7) maa. Küsisite, kas linna tegevus on õiguspärane ja kas õiguskantsleril oleks midagi soovitada.

Kõnealusel juhtumil on otsustav Aleksandri 8 ja Aleksandri 8a kruntide detailplaneeringu seletuskirjas esitatud nõue: „[...] sademevesi [...] juhitakse sademeveetorustikuga läbi Turu tn 7 krundi Aleksandri tn T3 tänavamaal asuvasse DN 300 sademeveetorustikku.“ Detailplaneeringust ei tulene alternatiivset lahendust. Seetõttu oleks teise lahenduse kasutamiseks vaja muuta planeeringut.

Linn peab detailplaneeringut rakendama kõigis enda pädevuses olevates menetlustes ja tagama, et planeeringut järgitakse. Detailplaneeringuga vastuolus olevat ehitusluba ei saa anda ([ehitusseadustiku § 44 punkt 1](#)).

Planeering ei asenda asjaõiguseid. Ka planeeringu seletuskirjas on märgitud, et sademeveetorustiku rajamiseks tuleb seada servituut või sõlmida isikliku kasutusõiguse leping enne torustiku rajamist. Planeeringu menetluses antud nõusolek ei asenda servituudi ega isikliku kasutusõiguse lepingut.

Detailplaneeringu elluviimisel on igal juhul vaja leida lahendus juhtumitele, mil naaber on vastu, kuigi detailplaneeringu menetluses selle lahendusega nõustuti. Naabri seisukohad ja asjaolud millele tuginedes see nõusolek anti, võivad ajas muutuda. Praegusel juhtumil ongi naaber (Turu 7) vastu sademevee toru paigaldamisele läbi tema maa kuna ta on hiljuti parkla asfalteerinud ega soovi asfaltkatendi rikkumist. On mõistetav, et soovite naabrile võimalikult vähe ebameeldivusi, kuid see ei tohiks tulla teise naabri omandi kasutamise võimaluste piiramise arvelt.

Selliste probleemi lahendamiseks on õiguskorras võimalused olemas. Naabrile tekitatav kahju tuleb hüvitada. Kokkulepet naabriga on võimalik saavutada ka kohtu kaudu, seejuures kohus saab hinnata, millisel viisil tuleb naabermaja parkla asfaltkatend taastada ja kas kohane on ka muu kompensatsioon. Sama lahendus oleks ka juhul, kui sooviksite torustikku paigaldada linna maale ja linn maaomanikuna ei annaks selleks nõusolekut, kui detailplaneering lubaks sellist toru asukohta.

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Evelin Lopman  
ettevõtluskeskkonna osakonna juhataja-õiguskantsleri nõunik  
õiguskantsleri volitusel

Ago Pelisaar 693 8407  
Ago.Pelisaar@oiguskantsler.ee

Õiguskantsleri Kantselei

Kohtu 8, 15193 TALLINN. Tel 693 8404. Faks 693 8401. [info@oiguskantsler.ee](mailto:info@oiguskantsler.ee) [www.oiguskantsler.ee](http://www.oiguskantsler.ee)