



## Õiguskantsleri Kantselei

Carry Plaks  
Advokaadibüroo Loor OÜ  
carry.plaks@abloor.ee

Teie 18.05.2026

Meie 27.05.2026 nr 14-5/261291/2604510

### Austatud Carry Plaks

Palusite kontrollida Saue Vallavalitsuse tegevuse õiguspärasust ning vastavust hea halduse tavale Vilisuu, Välja, Vääna, Veeremaa ja Veere kinnistute detailplaneeringu menetluses.

Vallavalitsus on seadnud detailplaneeringu algatamise ja menetlemise eelduseks halduslepingu sõlmimise tingimustel, mis on Teie hinnangul õigusvastased, eaproportsionaalsed ja põhjendamata. Vallavalitsus nõuab, et detailplaneeringuala teenindav ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni taristu peab olema ehitatud ja kasutusluba saadud ning olema vee-ettevõtjale üle antud enne, kui planeeringualale saab taotleda hoone ehitusluba. Teie hinnangul võiks selline tingimus olla seoses planeeringualale ehitatava hoone kasutusloa taotlemise hetkega – sellisel juhul oleks planeeringu elluviimist lihtsam finantseerida. Samuti ei pea Te õigustatuks nõuet hüvitada vallale varem rajatud kergliiklustee ehitamisega seotud kulu.

Õiguskantsler ei võta Teie avaldust menetlusse, kuna Teil on võimalik pöörduda halduskohtusse ([Õiguskantsleri seaduse](#) § 25 lg 3 p 4). Kõiki avalduses tõstatatud küsimusi on kohasem hinnata halduskohtu menetluses. Halduskohus saab teha vallale siduva otsuse. Ka Riigikohtu hinnangul on planeeringust huvitatud isikule halduslepinguga pandavate kohustuste puhul sobiv õiguskaitse halduskohtusse pöördumine (vt RKPJKo 19.06.2025, [5-24-34/13](#), p-d 54-60). Õiguskantsleri võimalik hinnang ei ole vallale siduv ega sunniks valda muutma halduslepingu tingimuste läbirääkimistes oma nõudmisi. Teie avalduse menetlusse võtmata jätmine ei tähenda hinnangut, et Saue Vallavalitsuse esitatud halduslepingu tingimused on õiguspärased.

Teie avaldus puudutab konkreetse detailplaneeringu menetluses peetavaid halduslepingu läbirääkimisi ning nende tingimuste sobivust ja õiguspärasust. Õiguskantsler ei saa asendada kohaliku omavalitsuse planeerimiskaalutlust ega olla arendaja ja valla vahel peetavate lepinguläbirääkimiste vahendaja.

Avaldusele lisatud kirjavahetusest nähtub, et vallavalitsuse esindajad on oma nõuet vähemalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni osas põhjendanud. Isegi kui põhjendamise kvaliteedile võiks etteheiteid teha, on vallavalitsuse nõudmised selles osas taandatavad õigusaktidele.

[Planeerimisseaduse](#) § 131 lõikes 6 nähakse ette, et planeeringulahenduse elluviimiseks seatav kõrvaltingimus võib olla seotud ehitusloaga. Seega pole alust nõuda, et vald seaks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitamise sõltuvusse planeeringualale ehitatavate hoonete kasutuslubade taotlemisega. Seadus näeb ette teistsuguse lahenduse. Pealegi on Riigikogu menetluses seadusemuudatus, millega on kavas kaotada eramute kasutusloa nõue sootuks (743 SE).

Saue Vallavolikogu 25.01.2018 määruse nr 9 „[Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamise Saue vallas](#)“ § 6<sup>1</sup> lõikes 4 on sätestatud, et üldjuhul tuleb planeeringualal vajalikud rajatised ehitada

enne hoonetele ehituslubade andmist. Samas on sätestatud võimalus rajatiste ehitamise järjekorda ette nägev lepingu tingimus asendada valla kasuks seatava deposiidiga. Kui Teie mure on seotud üksnes ehitamisprotsessi otstarbekusega, siis võib deposiidis kokku leppimise võimalus Teile sobiv alternatiiv olla.

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Evelin Lopman  
ettevõtluskeskkonna osakonna juhataja-õiguskantsleri nõunik  
õiguskantsleri volitusel

Ago Pelisaar 693 8407  
Ago.Pelisaar@oiguskantsler.ee