



## Saue Vallavalitsus

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium  
Suur-Ameerika 1, Tallinn, 10122  
info@mkm.ee

05.02.2026 nr 5-5/1435

### **Selgitustaotlus planeerimine.ee keskkonnas muudetud tõlgenduse kohta alla 20 m<sup>2</sup> hoonete püstitamise osas enne 30.06.2015 kehtestatud detailplaneeringute alal**

Saue Vallavalitsus pöördub seoses planeerimine.ee keskkonnas avaldatud tõlgenduse muutumisega, mis puudutab alla 20 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga hoonete püstitamist enne 30.06.2015 kehtestatud detailplaneeringute alal.

#### **1. Selgitustaotluse alus**

Planeerimine.ee lehel on küsimus:

**„Kas alla 20 m<sup>2</sup> suuruste hoonete ehitamist sai enne 30.06.2015 kehtestatud detailplaneeringuga reguleerida?“**

Vastuse sõnastust on käesoleva aasta alguses muudetud.

Muudatus mõjutab oluliselt kohalike omavalitsuste praktikat ning ehitusõiguse rakendamist, kuna uus tõlgendus annab mõista, et isegi juhul, kui detailplaneering ei ole alla 20 m<sup>2</sup> hoonete ehitamist eraldi reguleerinud, tuleb siiski lähtuda detailplaneeringus sätestatust ning hoonete ehitamine ei ole enam “vaba”.

#### **2. Varasem ja praegune vastuoluline käsitlus**

Varasemas planeerimine.ee vastuses oli selgelt märgitud, et kui detailplaneering ei reguleeri alla 20 m<sup>2</sup> hooneid, siis:

*„...on nende ehitamine jäetud nn vabaks ja neid võib planeeringualale ehitada, olenemata detailplaneeringus määratud hoonete arvust jm tingimustest.“*

Praegune tekst aga ütleb vastupidiselt, et:

*„...siis tuleb ehitamisel arvestada üldplaneeringust tulenevaid nõudeid, samuti nõudeid, mis tulenevad ehitusseadustikust ja teistest õigusaktidest, sh ehitamise hea tava, tuleohutusnõuded, teiste isikute õigused jms. Arvestama peab ka kehtivast detailplaneeringust tulenevaid teisi piiranguid (nt täisehituse protsent, kujad, hoonestusala, lubatud hoonete arv jne).“*

Selline muudatus tekitab praktikas segadust ning mõjutab oluliselt väiksemate abihoonete ja väikeehitiste püstitamise loogikat detailplaneeringualadel.

### 3. Vastuolu varasema ministeeriumi seisukohaga

Lisaks juhime tähelepanu, et varasemalt on riik andnud teistsuguse ametliku tõlgenduse.

Rahandusministeeriumi regionaalvaldkonna asekancler Kaia Sarnet on 2015. aastal selgitustaotlusele vastates leidnud, et juhul kui detailplaneering ei ole alla 20 m<sup>2</sup> hoonete ehitamist reguleerinud, siis:

*„...võib selliseid hooneid hoonestusalale püstitada ka juhul, kui DP-s selleks ehitusõigust ei kajastatud.“* (Rahandusministeeriumi kiri nr 15-4 /12153-1)

Seega tekib küsimus, miks ja mis alusel on planeerimine.ee tõlgendust muudetud ning kuidas see suhestub varasemate ametlike seisukohtadega.

### 4. Selgitustaotluse küsimused

Palume Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumilt selgitust järgmistes küsimustes:

1. Mis põhjusel ja kelle algatusel muudeti planeerimine.ee vastuse tõlgendust küsimuses alla 20 m<sup>2</sup> hoonete püstitamise kohta enne 30.06.2015 kehtestatud detailplaneeringute alal?
2. Millisele õiguslikule alusele või kohtupraktikale tugineb uus sõnastus, mis annab detailplaneeringule siduvama tähenduse ka nende hoonete puhul, mille ehitamiseks detailplaneeringu koostamine ei olnud kohustuslik?
3. Kuidas tuleb kohalikel omavalitsustel edaspidi tõlgendada olukorda, kus detailplaneering ei sisalda alla 20 m<sup>2</sup> hoonete kohta tingimusi, kuid planeeringus on määratud näiteks hoonete maksimaalne arv, täisehituse protsent või hoonestusala?
4. Kas ministeerium peab jätkuvalt õigeks 2015. aastal väljendatud seisukohta, et reguleerimata juhtudel oli alla 20 m<sup>2</sup> hoonete ehitamine detailplaneeringualal "vaba", või on toimunud põhimõtteline tõlgenduse muutus?
5. Kas ministeerium kavandab omavalitsustele täiendavat juhendmaterjali või ametlikku ühtset seisukohta, et vältida ebaühtlast praktikat ehituslubade ja -teatiste menetlemisel?

### 5. Kokkuvõte

Kuna tõlgenduse muutus mõjutab otseselt kohalike omavalitsuste ehitusmenetlust, elanike õigusselgust ning detailplaneeringute elluviimist, palume ministeeriumilt ametlikku selgitust ja seisukoha ühtlustamist.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Laisk

vallavanem

Lisa: Rahandusministeeriumi vastus selgitustaotlusele nr 15-4 /12153-1

Renee Kokmann

Renee.kokmann@sauevald.ee