



Õiguskantsleri Kantselei

Tarmo Järvesaar
juhatuse liige
Korteriühistu Suur-Jõekalda 6
suurjoekalda6@gmail.com

Teie 01.04.2026 nr

Meie 13.04.2026 nr 14-5/260915/2603135

Lugupeetud juhatuse liige

Palusite õiguskantsleril kontrollida Pärnu Linnavalitsuse tegevust linnavara võõrandamisel ja planeerimismenetluses.

Üld- ja detailplaneeringute kaudu kujundab kohalik omavalitsus valla või linna ruumilise arengu põhimõtteid ning seab säästva ja tasakaalustatud arengu tingimusi, mis on aluseks ka maakasutusele ja ehitustegevusele. Selles tegevuses on kohalikul omavalitsusel ulatuslik kaalutlusruum. Kaalutlemisel peab kohalik omavalitsus arvestama avalikke huve, mis väljenduvad muu hulgas maakonna ja valla üldplaneeringutes kui ka taotleja põhjendatud huve. Kinnistuomanikul ega muudel huvitatud isikutel ei ole õigust nõuda kindla sisuga planeeringu algatamist ega kehtestamist.

Kaalutlusruumi piiritlemiseks on [planeerimisseaduse](#) (PlanS) § 128 lõikes 2 sätestatud, et detailplaneeringut ei algatata, kui algatamine on ilmselgelt vastuolus üldplaneeringuga (p 1); algatamisel on ilmne, et algatitava planeeringu elluviimine tulevikus pole võimalik (p 2); selleks on muul ülekaalukalt avalikul huvil põhinev põhjus (p 3); samuti juhul, kui planeeringu elluviimisega kaasneks ebaoproportsionaalne kolmanda isiku õiguste riive (p 4) jm. Planeeringust huvitatud isik saab planeeringu algatamata jätmist vaidlustada vaide- kui ka halduskohtumenetluses. Seega oli korteriühistul olemas õiguskaitsevahendid, kui linn ei algatanud tema taotluse alusel planeeringut.

Planeeringu koostamise korraldaja (nt kohalik omavalitsus) ülesanne on hinnata planeeringu elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid (PlanS § 4 lg 2 p 5). Mõjusid on vaja hinnata selleks, et luua eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, demokraatliku, pikaajalise, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, kvaliteetse, sh tervist ja turvalisust toetava elukeskkonna kujunemiseks (PlanS § 1 lg 1).

Planeerimisseaduse järgi on planeerimismenetlus avalik. Planeerimisalase tegevuse korraldaja, antud juhul Pärnu linn, peab avalikkust planeerimismenetlusest arusaadavalt teavitama, menetlusele piisavalt kaasama ning korraldama planeeringu koostamise käigus planeeringu tutvustamiseks avalikke väljapanekuid ja avalikke arutelusid. Igaühel, olenemata asukohast või seotusest planeeringuga, on õigus osaleda planeerimismenetluses ja selle ajal avaldada arvamust planeeringu kohta. Igaühel on õigus saada teavet planeerimismenetluse ja planeeringu kohta (PlanS § 9).

Planeerimisalase tegevuse korraldaja peab tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtuseid ning kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Kõikide planeeritava alaga seotud huvide

väljaselgitamine ning nende avatud ja õiglane kaalumine on planeerimismenetluse tuum. Kohalikul omavalitsusel ei ole võimalik ennast sellest kohustusest vabastada.

Kui planeeringumenetluses jäetakse mõni ettepanek või arvamused arvestamata, saab planeeringu kehtestada alles siis, kui planeeringu on heaks kiitnud ka Maa- ja Ruumiamet (vt PlanS § 138 lg 1). Maa- ja Ruumiamet kontrollib, kas detailplaneering on kooskõlas õigusaktidega.

[Pärnu linna veebilehelt](#) nähtub, et Suur-Jõekalda tn 6a, 8 ja 8a kinnistute detailplaneeringut ei ole veel kehtestatud. Igal isikul on õigus detailplaneeringu kehtestamise otsuse vaidlustamiseks pöörduda kohtusse 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saama planeeringu kehtestamisest, kui ta leiab, et otsus on vastuolus avaliku huviga või kui otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi (PlanS § 141).

Pärnu Linnavalitsuse 04.08.2025 korraldusest (Pärnu linnas Suur-Jõekalda tn 6a, 8 ja 8a kinnistute detailplaneeringu vastuvõtmine; viit: <https://edok.parnu.ee/public/index.aspx?itm=2082567>) nähtub, et „[...] Linnavara komisjoni 12.01.2023 koosoleku protokoll nr 3-6.1/1 p 5 kohaselt otsustati Kangert OÜ taotluse läbivaatamisel järgmist: „Teha linnavalitsusele ettepanek lubada taotlejal algatada detailplaneering. Detailplaneeringu vastu võtmisel võõrandada Suur-Jõekalda tn 8a asuva üldkasutatava maa kinnistu osa Suur-Jõekalda 8 omanikule, müügihind kujundada turuväärtusest lähtuvalt.“ Huvitatud isiku Kangert OÜ ja linnavalitsuse vahel on sõlmitud lisaks haldusleping nr 3-13.3/13/2024, millega on kokku lepitud, et Suur-Jõekalda tn 8a kinnistu osaline võõrandamine otsustatakse eraldi ja võõrandamise otsuse teeb Pärnu Linnavalitsus pärast detailplaneeringu kehtestamist. Nii haldusleping kui ka linnavara komisjoni tehtud otsused ei ole eelhaldusaktid ega muud sarnased (eel)kokkulepped Suur-Jõekalda tn 8a kinnistu osaliseks või täielikuks võõrandamiseks. [...]“. Seega ei ole munitsipaalomandis oleva maa võõrandamise osas tehtud siduvaid otsuseid.

Linna- või vallavara kasutada andmist ja võõrandamist reguleerivad avalik-õiguslikud normid ja tegemist on avalik-õigusliku menetlusega (vt Riigikohtu 15.06.2021 määrus nr [3-20-1249](#), p 14 jj). Linna- või vallavara kasutada andmine ja võõrandamine tuleb otsustada avaliku õiguse põhimõtetest lähtudes, arvestades diskretsioonireegleid, avalikku huvi ja võrdse kohtlemise põhimõtet. Linnavara võõrandamisel tuleb järgida õigusakte (antud juhul mh [Pärnu Linnavolikogu 25.04.2019 määrust](#)). Määruse järgi saab linnavara käsutada enampakkumise, valikpakkumise või otsustuskorras (määruse § 7 lg 4). Linna- ja vallavara kasutada andmine ja võõrandamine otsustatakse haldusaktiga ja sellele järgneb eraõigusliku lepingu (nt ostu-müügi lepingu) sõlmimine. Kui linnavara võõrandamisel ei järgita õigusakte, on huvitatud isikul võimalus vaidlustada vara võõrandamine vaide- ja halduskohtumenetluse korras.

Kuna selles asjas on võimalus kasutada muid õiguskaitsevahendeid, piirdume selgitustega (õiguskantsleri seaduse § 25 lg 3 p 4). Loodetavasti on neist abi.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristel Lekko
õigusteestuse juhataja-õiguskantsleri nõunik
õiguskantsleri volitusel