



Andrus Umboja
Jõelähtme vallavalitsus
kantselei@joelahtme.ee

Teie: 14.08.2015 nr 7-7/2388

Meie: kuupäev digitaallkirjas
nr 15-4 /12153-1

Vastus selgitustaotlusele

Austatud härra Umboja

Olete pöördunud Justiitsministeeriumi poole küsimustega, mis puudutavad 1.07.2015 jõustunud planeerimisseadust (PlanS) ja ehitusseadustikku (EhS). Kuna küsimused puudutasid peamiselt ruumilise planeerimise valdkonda, edastas Justiitsministeerium pöördumise vastamiseks Rahandusministeeriumile. Alljärgnevalt edastame Rahandusministeeriumi seisukoha esitatud küsimuste suhtes.

Küsimus 1: Kas juhul, kui kehtiv detailplaneering (kehtestatud enne 01.07.2015) ei ole ehitistele, mille ehitamiseks detailplaneeringu koostamine pole nõutav, tingimusi seadnud, võib detailplaneeringuga kehtestatud hoonestusalale püstitada lisas 1 märgitud teavitamiskohustust mitte omavaid, ehitusaluse pinnaga 0-20 m² ja kuni 5 m kõrgeid elamu ja selle teenindamiseks vajalikke hooneid?

Vastus – Märgive, et arvestades ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (EhSRS) §-s 2 sätestatud, jäävad enne 1.07.2015 kehtestatud planeeringud kehtima ka pärast 1.07.2015, mistõttu tuleb ennekõike arvestada kehtivas detailplaneeringus (DP) toodud piirangute ja tingimustega, sh määratud hoonestusala ja ehitusõigusega. Eeltoodu on oluline, kuna DP koostamine toimus avalikkuse kaasamisel ja osalemisel, mistõttu on avalikkusel, sh planeeritava ala ja selle naabruse elanikel ootus, et DP jääb kehtestatud kujul kehtima ja selles toodud nõudeid arvestatakse ka tulevikus.

Kuna enne 1.07.2015 kehtestatud DP-d on koostatud enne 1.07.2015 kehtinud PlanS (vana PlanS) nõudeid arvestades, tuleb lähtuda ka vana PlanS eesmärgist ja mõttest. Vana PlanS § 3 lg 2 kohaselt oli detailplaneeringu koostamine kohustuslik linnades ja alevites ning alevike ja külade olemasolevatel ja kavandatavatel selgelt piiritletatavatel kompaktsel asustusega territooriumi osadel uue hoone, välja arvatud üksikelamu kõrvalhoone, suvila kõrvalhoone, aiamaja kõrvalhoone või kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga väikehoone, püstitamise korral ja oli selle hoone püstitamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks. Krundi hoonestusala määramine oli vana PlanS § 9 lg 2 p 3 kohaselt DP üheks ülesandeks. Krundi hoonestusala piiritleks krundi osa, kuhu võis rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid. Kuna üldreeglina ei olnud eelnimetatud sättes loetletud hoonete (sh alla 20 m² ehitusaluse pindalaga hoonete) ehitamiseks DP koostamine nõutav, ei pidanud andmed nende ehitamise kohta DP-s sisalduma.

Arvestades eeltoodut, saab järeldada, et juhul kui DP ei ole hoonetele, mille ehitamiseks ei olnud DP koostamine nõutav, tingimusi seadnud, võib selliseid hooneid hoonestusalale püstitada ka juhul, kui DP-s selleks ehitusõigust ei kajastatud. Kindlasti tuleb aga ehitamisel arvestada üldplaneeringust, 1.07.2015 jõustunud EhS-st ja muudest õigusaktidest tulenevaid

üldiseid nõudeid, eelkõige nõudeid ehitisele ja ehitamisele, sh tuleohutuse nõudeid, teiste isikute õiguseid jms. Oluline on rõhutada, et ehitamisel tuleb kindlasti arvestada EhS üldise põhimõttena sätestatud ehitamise head tava ning ehitise sobivust keskkonda.

Samas nägi vana PlanS § 9 lg 11 ette, et lisaks § 3 lg-s 2 sätestatule võib kohaliku omavalitsuse volikogu põhjendatud vajaduse korral alata detailplaneeringu koostamise aladel ja juhtudel, millele seaduse § 3 lõikes 2 ei ole sätestatud detailplaneeringu koostamise kohustust. Seega juhul, kui DP on alatatud eelnimetatud sätte alusel, puudub eeldus, et DP-s ei peaks sisalduma andmed ka alla 20 m² ehitusaluse pinnaga hoonete kohta. Eeltoodust lähtuvalt tohib nimetatud juhul hoonestusalale ehitada alla 20 m² ehitusaluse pinnaga hooneid vaid juhul, kui nende ehitamine on DP-s ette nähtud.

Küsimused 2 ja 3: Kas juhul, kui kehtiv detailplaneering (kehtestatud enne 01.07.2015) ei ole ehitistele, mille ehitamiseks detailplaneeringu koostamine pole nõutav, tingimusi seadnud, võib detailplaneeringuga kehtestatud hoonestusalale püstitada lisas 1 märgitud ehitusloakohustust mitte omavaid (ehitusteatise alusel ehitatavad) ehitisi? Kas selliseid ehitisi võib ehitada ka hoonestusalast väljas poole?

Vastus – Rõhutame, et eelkõige tuleb ehitamisel lähtuda alal kehtivas DP-s sätestatud nõuetest. Üldjuhul kui kehtiv DP ei näe ette nõudeid ega piiranguid ehitusteatise alusel ehitatavate ehitiste ehitamisele, tuleb nende ehitamisel lähtuda üldplaneeringus toodud tingimustest ning järgida EhS-s sätestatud üldiseid ehitisele ja ehitamisele esitatavaid nõudeid, sh tuleohutuse nõudeid, teiste isikute õiguseid jms. Oluline on silmas pidada EhS sätestatud üldiseid põhimõtteid, ehitamise head tava ning ehitise sobivust keskkonda.

Arvestades vana PlanSi nõudeid ja eesmärki, ei kajastatud DP-s detailplaneeringu koostamise kohustust mitteomavate kõrvalhoonete pindalasid. Samas tuleneb vana PlanSi § 3 lg 2 sõnastusest, et silmas peeti vaid abihooneid ning üle 20 m² pindalaga elamiseks mõeldud hoone ehitamiseks tuli üldjuhul koostada DP. Seega oluline on hinnata, kas ehitusteatise alusel ehitatava ehitise ehitamiseks oleks vana PlanS kohaselt tulnud koostada DP või mitte. Juhul, kui soovitakse ehitada üle 20 m² pindalaga elamiseks mõeldud hoonet ehk elamut, mille ehitamist DP-s käsitletud ei ole, ei ole sellise elamu ehitamine hoonestusalale ega väljapoole seda lubatud. Vana PlanS hoonestusalas rajatiste ehitamise nõuete määramist ette ei näinud ja seega ei saa sellest tuleneda piiranguid rajatiste rajamisele.

Samas nägi vana PlanS § 9 lg 11 ette, et kohaliku omavalitsuse volikogu võib põhjendatud vajaduse korral alata detailplaneeringu koostamise aladel ja juhtudel, millele seaduse § 3 lõikes 2 ei ole sätestatud detailplaneeringu koostamise kohustust. Seega juhul, kui DP on alatatud eelnimetatud sätte alusel, puudub eeldus, et DP-s saab määrata nõudeid vaid DP kohustuslike ehitiste ehitamisele. Eeltoodust tuleneb, et kui DP ei näe ette ehitusteatise alusel ehitatavate ehitiste ehitamist, ei tohiks neid rajada hoonestusalale ega ka sellest väliapoole ning nende ehitamine eeldaks DP osalist või täielikku kehtetuks tunnistamist või muutmist. Vt ka vastust küsimusele 1.

Küsimus 4: Kas lisas 1 märgitud ehitusloakohustust mitte omavate ehitiste ehitusalune pind arvestatakse detailplaneeringuga kehtestatud ehitusõiguse osaks oleva ehitusaluse pinna hulka või mitte?

Küsimusest ei selgu, kas silmas on peetud enne või pärast 1.07.2015 kehtestatud detailplaneeringut, mistõttu esitame seisukoha mõlema osas.

1. Vana PlanS kasutas mõistet „hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala“, mille sisu PlanS-s defineeritud ei olnud. Hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala määrati DP-s ehitusõiguse osana. Mõiste sisu osas märgime, et EhSRS § 7 lg 4 näeb ette, et kui ehitusmääruses on enne 1.07.2015 defineeritud hoonete suurima lubatud ehitusaluse pindala mõiste, siis lähtutakse enne 1.07.2015 jõustumist kehtestatud detailplaneeringute elluviimisel ehitusmääruses sätestatud terminist.

Arvestades, et ehitusalune pindala määrati ehitusõiguse osana, saab eeldada, et enne

1.07.2015 kehtestatud DP-s peeti selle all silmas vaid DP kohustuslike hoonete ehitusalust pindala ja seega tuleks hinnata kas konkreetse ehitusloa kohustust mitteomava hoone ehitamiseks oleks tulnud koostada DP või mitte. Eeltoodust sõltub, kas hoone pindala tuleb arvestada DP-s määratud hoonete lubatud suurima ehitusaluse pindala hulka või mitte. Rajatiste pindala määramist ehitusõiguse osana enne 1.07.2015 kehtinud PlanS üldreeglina ette ei näinud ja nende pindala DP-st tuleneva ehitusaluse pindala hulka arvestama ei pea.

2. 1.07.2015 jõustunud PlanS kasutab mõistet „ehitisealune pind“, mida PlanS-s defineeritud ei ole. Küll on mõiste defineeritud 1.07.2015 jõustunud EhS-s alusel kehtestatud majandus- ja taristuministri määru nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“, mille § 19 lg 1 kohaselt on ehitisealune pind hoonealune pind või rajatisealune pind. 1.07.2015 jõustunud PlanS kohaselt määratakse ehitusloa kohustuslike hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind DP-s ehitusõiguse ühe osana. Kuna DP koostamine on üldreeglina nõutav vaid ehitusloa kohustuslike ehitiste rajamiseks, saab eeldada, et ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste pinda pärast 1.07.2015 kehtestatud DP-s määratud ehitisealuse pinna hulka arvestama ei pea. Kui planeeringu koostaja soovib keelata krundile ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitamist, tuleb seda DP-s konkreetselt sätestada.

Küsimus 5: Kas ehitised, mis ei oma ehitusloakohustust loetakse kehtiva detailplaneeringuga krundile lubatud maksimaalse hoonete arvu hulka või ehitisi, mis ei oma ehitusloakohustust võib ehitada sõltumata detailplaneeringuga kehtestatud ehitiste maksimaalsest arvust?

Sarnaselt eelmise küsimusega ei ilmne, kas küsimuses on silmas on peetud enne või pärast 1.07.2015 kehtestatud DP-d, mistõttu anname seisukoha mõlema osas.

1. Vana PlanS § 9 lg 4 nägi ette, et krundi ehitusõigusega määrati mh hoonete suurim lubatud arv või hoonete puudumine krundil. Nagu eespool märgitud, määratakse krundi ehitusõigus DP-ga ja seega tuleb hinnata, kas soovitud hoone ehitamiseks oleks pidanud koostama DP või mitte. Hoonete arvu, mille ehitamiseks ei oleks olnud DP koostamine nõutav, hoonete maksimaalse arvu hulka lugema ei pea. Rajatiste arvu vana PlanS kohaselt DP-s ehitusõigusega ei määratud, mistõttu nende arvu arvestama ei pea.
2. 1.07.2015 jõustunud PlanS § 126 lg 4 p 2 kohaselt määratakse krundi ehitusõigusega mh hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal. Seega on ehitise DP-s määratud ehitiste maksimaalse arvu hulka lugemise eelduseks, et vastava ehitise ehitamine eeldab DP koostamist. Kuna üldreeglina on DP koostamise kohustus seotud ehitusloa kohustuslikkusega, siis valdavalt ehitusloa kohustust mitteomavaid ehitisi DP-s määratud maksimaalse ehitiste arvu hulka lugema ei pea, välja arvatud juhul, kui selliste ehitiste ehitamine ei ole DP-ga selgelt välistatud. Juhul, kui aga DP on algatatud näiteks PlanS § 125 lg 3 alusel avalikust huvist lähtuvalt või selle koostamise kohustus tulenes üldplaneeringust, tuleks ka sellised ehitised lugeda DP-ga lubatud maksimaalse lubatud ehitiste arvu hulka.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet

Regionaalvaldkonna asekancler

Küllli Siim 611 3129, kylli.siim@fin.ee