



Õiguskantsler

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

Teie 05.10.2026

Meie 07.10.2026 nr 6-3/262318/2608347

Eluruumile esitatavad nõuded: magamistoal peab olema avatav aken

Austatud Carry Plaks

Palusite kontrollida, kas majandus- ja taristuministri määruse nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“ § 3 lõikes 3 sätestatud nõue on kooskõlas Eesti Vabariigi põhiseadusega (PS).

Määruse § 3 lõike 3 järgi peab eluruumi igal elu-, töö- ja magamistoal ning köögil olema vähemalt üks lahtikäiv aken, mis võimaldab ruumi tuulutada ja tagab piisava loomuliku valguse. Selle sätte kohaselt peab ka sundventilatsiooniga magamistoal olema aken.

Teie hinnangul on see nõue põhiseadusega vastuolus, sest piirab omandipõhiõigust ebaproportsionaalselt (PS §-d 32 ja 11). Magamistoana peaks saama käsitada ka aknata ruumi, kui selles ruumis on nõuetekohane mehaaniline ventilatsioon. Akna olemasolu nõue toob kaasa ehituslikke piiranguid: nii ei saa ehitada aknata sisetube, mida saaks võtta kasutusele magamistoana.

Teie argumentide põhjal ei ole siiski alust pidada määrusega kehtestatud nõuet põhiseadusega vastuolus olevaks. Asjaolu, et mõnele inimesele võib sobida magada ka aknata toas, ei tähenda, et akna olemasolu nõue oleks põhiseadusvastane.

Määruse üldine eesmärk on tagada inimesele ohutu ja tervislik elukeskkond, kus oleks võimalik viibida ööpäev läbi. Inimese tervises seisund ei ole kogu aeg ühesugune. Haigestunud inimene võib olla sunnitud viibima magamistoas suure osa ööpäevast või jääma pikemaks ajaks voodisse. Sellisel juhul on väga tähtis, et ruumi pääseks loomulikku valgust ja ruumi oleks võimalik tuulutada akna kaudu. Avatava aknaga ruumi saab tuulutada ka siis, kui ventilatsioon ei tööta, ning see tagab ka loomuliku valguse.

Määruse § 3 lõike 3 sõnastuse järgi ei ole akna nõude eesmärk üksnes ruumi tuulutamine (ventilatsioon), vaid ka piisava loomuliku valguse tagamine. Ka see, et määruses ei ole sätestatud akna minimaalset mõõtu, ei muuda nõuet formaalseks. Samas lõikes on nõue, et aken peab tagama ruumis piisava loomuliku valguse. Seetõttu ei piisa nõude täitmiseks mis tahes suurusega akna olemasolust. Praegune hea ehitustava eeldab samuti, et eluruumil on aken.

Arusaadavalt võib akna ehitamise nõue mõjutada hoone planeeringut, ehitamise maksumust ja kinnisasja kasutamist. See piirab küll omandipõhiõigust, kuid põhjendatult. Arvestades nõude eesmärki ja piirangu ulatust, ei ole alust pidada seda piirangut ebaproportsionaalseks.

Õiguskantsleri Kantselei

Kohtu 8, 15193 TALLINN. Tel 693 8404. Faks 693 8401. info@oiguskantsler.ee www.oiguskantsler.ee

Omandipõhiõigus ei välista eluruumile nõuete kehtestamist. Kõik ehitisele esitatavad nõuded (tuleohutuse, ligipääsetavuse, ventilatsiooni, konstruktsiooniohutuse ja energiatõhususe tagamiseks) võivadki suurendada ehitamise maksumust või piirata ruumikasutust. Nõudega kaasnevad kulutused ei tähenda iseenesest, et nõue oleks põhiseadusvastane.

Seda, kas ehitus- ja ventilatsioonitehnoloogia arengut ning tänapäevast elamuehituse praktikat arvestades võiks edaspidi lubada ka aknata eluruumi, saab otsustada eeskätt vastava valdkonna poliitikakujundamise eest vastutav ministeerium (Kliimaministeerium).

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise

Ago Pelisaar 693 8407
Ago.Pelisaar@oiguskantsler.ee