



SISEMINISTEERIUM
Estonian Ministry of the Interior

Hr Jüri Mölder
linnasekretär
Tartu Linnavalitsus

23.05.2013 nr 13-4/54-2

Vastus selgitustaotlusele

Lugupeetud härra Mölder

Pöördusite Siseministeeriumi poole seoses ehitusseaduse ja planeerimisseaduse (EhS ja PlanS) rakendamise küsimusega. Nimelt soovite teada, kuidas on õiguspärane käituda kehtestatud detailplaneeringu alusel ehitusloa väljastamisel, kui detailplaneering ei vasta alale hiljem kehtestatud üldplaneeringule.

Nagu toote välja ka oma kirjas, peab ehitusprojekt EhS § 19 lõike 1 punkti 1 kohaselt vastama samale alale kehtestatud detailplaneeringule. Samas aga tuleb pidada silmas, et detailplaneeringuga määratakse reeglina hoone maksimaalne korruselisus ning sellega ei kaasne kohustust realiseerida planeeringut täies mahus. EhS § § 24 lg 1 p 1 kohaselt võib kohalik omavalitsus keelduda ehitusloa väljastamisest, kui ehitusprojekt ei vasta ehitusprojektile esitatavatele nõuetele või ehitusprojekti koostamise lähteandmetele, sealhulgas kehtestatud detailplaneeringule või projekteerimistingimustele. Seega, kui kaaluda üldplaneeringu ja detailplaneeringu osatähtsust ehitusloa menetluses, tuleb, nagu juhite tähelepanu ka oma kirjas, ehitusloa väljastamise menetluses kontrollida ehitusprojekti vastavust eelkõige detailplaneeringule. Nagu selgitasite telefonivestlusel, on Tartu Linnavalitsus väljastanud kõnealusele alale kehtestatud detailplaneeringust lähtuvad projekteerimistingimused. Seega on taotlejal õiguspärane ootus et projekteerimistingimustele vastava ehitusprojekti alusel väljastatakse ka ehitusluba.

PlanS § 4 lg 2 sätestab, et planeerimisalase tegevuse korraldamine valla või linna haldusterritooriumil on kohaliku omavalitsuse pädevuses. Asjaolu, et detailplaneering ei vasta hiljem samale alale kehtestatud üldplaneeringule on linnaplaneerimise seisukohalt vaieldamatult vastuoluline, kuid see ei muuda detailplaneeringut kehtetuks. Eeltoodud asjaolu ei mõjuta ka detailplaneeringu õiguspärasust, sest detailplaneering on õiguspärane, kui see vastab selle kehtestamise ajal kehtinud üldplaneeringule (vt ka PlanS § 8 lõige 7 ja HMS § 54).

PlanS § 9 lõike 7 kohaselt saab detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Planeerimisseadus ei näe aga võimalust kehtestatud detailplaneeringu muutmist hiljem samale alale kehtestatud üldplaneeringuga. See põhimõte tuleneb muuhulgas ka detailplaneeringu ja üldplaneeringu menetlusprotsesside nõuete erinevusest.

Olukorras, kus kohalik omavalitsus on kehtestanud üldplaneeringu, mis on vastuolus samale alale varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga, on omavalitsusel, toetudes PlanS § 4 lõikele 2 ja § 27 lõikele 1 ja arvestades seejuures HMS 4. jaos sätestatud, võimalik tunnistada detailplaneering

ÜHTSUS ♦ KOOSTÖÖVALMIDUS ♦ LAHENDUSEKESKSUS ♦ EESMÄRGIPÄRASUS

2(2)

kehtetuks. Samuti võib kohalik omavalitsus algatada samale alale uue detailplaneeringu, mis vastavalt PlanS § 24 lõikele 6 muudab kehtetuks samale maa-alale varasemalt kehtestatud sama liigi planeeringu või vastava osa suuremale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeeringust. Juhime siinkohal tähelepanu asjaolule, et kohalik omavalitsus peab eespool kirjeldatud otsuseid väga hästi põhjendama, eriti, kui need kitsendavad asjaosaliste kinnistuomanike õigusi.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Martina Proosa

planeeringute osakonna juhataja

Jelizaveta Sibul 6125181
jelizaveta.sibul@siseministeerium.ee