



RIIGIKOHUS

Avaldatud veebilehel *Riigikohus* (<https://www.riigikohus.ee>)

Avaleht > Riigikohus: planeeringu tühistamist ei tohi kuritarvitada rikkumiste seadustamiseks

Riigikohus: planeeringu tühistamist ei tohi kuritarvitada rikkumiste seadustamiseks

12. juuni 2023

Riigikohus selgitas reedel avaldatud otsuses, et kui omanik soovib ehitada detailplaneeringuga lubatust suurema hoone, siis ei tohi planeeringut kehtetuks tunnistada kergekäeliselt ja muu hulgas peab arvestama ka naabrite huve.

Kohtusse jõudnud vaidlus puudutas eramu ehitust Tallinnas Kakumäel. 2006. aasta detailplaneering lubas kinnistule rajada kuni 200-ruutmeetrise ehitisealuse pinnaga eluhoone. Tegelikult püstitasid aga omanikud sinna 2017. aastal poole suurema elumaja, eirates nii planeeringut kui ka ehitusloaga kinnitatud projekti.

Hiljem tunnistas Tallinna linnavolikogu planeeringu kehtetuks ja linnavalitsus kiitis heaks muudatusprojekti, mis suurendas ehitisealust pinda 99 ruutmeetri võrra. Volikogu otsust põhjendati eelkõige sellega, et planeering võeti vastu enam kui kümme aastat tagasi ja vahepeal olid muutunud nii inimeste tarbimisvajadused kui ka linnaehituslik olukord. Samuti soostusid omanikud osa ebaseaduslikult rajatud hoonest lammutama.

Volikogu otsuse vaidlustasid halduskohtus kolm naaberkinnistute omanikku, kes polnud rahul, et kõrvalkrundile kerkis planeeringuga lubatust massiivsem hoone. Kaebajate väitel varjas ehitis neil päikesevalgust ja vähendas vara väärtust. Halduskohus jättis kaebuse rahuldamata, kuid ringkonnakohus leidis, et volikogu otsus tuleb tühistada.

Riigikohtu halduskolleegium nõustus reedel ringkonnakohtuga, aga muutis otsuse põhjendusi. Kolleegiumi hinnangul läks linn vastuollu planeerimisseaduse eesmärgiga – planeeringu tühistamise võimalus on seaduses ette nähtud selleks, et tagada paindlikkus tulevase ehitustegevuse kavandamisel, mitte projektist kõrvalekaldumise tagantjärele seadustamiseks. Ka alles kavandatava ehitise mõõtmete suurendamisel tuleb omavalitsusel kaaluda, kas see on tingimata vajalik, ning seda ei tohi teha kergekäeliselt.

Riigikohus märkis, et linn lähtus selles asjas planeeringu kehtetuks tunnistamisel eeskätt kinnistu omanike soovidest, kuid oleks pidanud arvesse võtma ka naabrite seisukohti. Planeeringuga hoonete seatavad ehituslikud piirangud tagavad ühelt poolt selle sobivuse ümbruskonda, aga teisalt kaitsevad ka naabrite õigusi.

Kolleegium selgitas, et juba toimunud ehitustegevust ei saa tagantjärele seadustada uute projekteerimistingimuste väljastamisega. Täielikult valmis ehitatud hoone legaliseerimist on küll võimalik kaaluda kasutusloa taotlemisel, aga ainult juhul, kui kõrvalekalded pole ulatuslikud – mida need praegusel juhul on. Seega tuleks kõne alla vaid ehitise kooskõlla viimine seni kehtinud detailplaneeringuga, planeeringu muutmine või uue kehtestamine.

Riigikohtu otsusegasaab tutvuda siin[1].

Arno Pöder
pressiesindaja
Riigikohus
arno [dot] poder@riigikohus [dot] ee

Allikas URL: <https://www.riigikohus.ee/et/uudiste-arhiiv/riigikohus-planeeringu-tuhistamist-ei-tohi-kuritarvitada-rikkumiste-seadustamiseks>

Lingid

[1] <https://www.riigikohus.ee/et/lahendid/?asjaNr=3-20-2247/53>