



## **K O H T U O T S U S**

### **EESTI VABARIIGI NIMEL**

<b>Kohus</b>	Tallinna Ringkonnakohus
<b>Kohtukoosseis</b>	Kaire Pikamäe, Maret Altnurme ja Villem Lapimaa
<b>Otsuse tegemise aeg ja koht</b>	14.05.2021, Tallinn
<b>Haldusasja number</b>	3-19-1384
<b>Haldusasi</b>	Enn Pormeistri, Virve Pormeistri ja Eve Lumi kaebus Keskkonnaameti 19.06.2019 kirjale nr 7-13/19/3888-5
<b>Menetlusosalised</b>	Kaebajad – Enn Pormeister, Virve Pormeister ja Eve Lumi, esindaja vandeadvokaat Kaarel Berg Vastustaja – Keskkonnaamet, esindaja Johanna Jürima Kaasatud haldusorgan – Lääne-Harju vald, esindajad Eha Kõiv ja Erki Ruben
<b>Vaidlustatud kohtulahend</b>	Tallinna Halduskohtu 16.10.2020 otsus
<b>Menetluse alus ringkonnakohtus</b>	Enn Pormeistri, Virve Pormeistri ja Eve Lumi apellatsioonkaebus
<b>Asja läbivaatamine</b>	Kirjalikus menetluses

### **RESOLUTSIOON**

- 1. Rahuldada Enn Pormeistri, Virve Pormeistri ja Eve Lumi apellatsioonkaebus ning tühistada Tallinna Halduskohtu 16.10.2020 otsus haldusasjas nr 3-19-1384.**
- 2. Rahuldada Enn Pormeistri, Virve Pormeistri ja Eve Lumi kaebus.**
- 3. Teha kindlaks Keskkonnaameti 19.06.2019 kirja nr 7-13/19/3888-5 õigusvastasus Rahnu tee 5 kinnistut puudutavas osas.**
- 4. Teha kindlaks, et Rahnu tee 5 kinnistul kehtib LKS § 38 lg 4 p-s 1<sup>1</sup> nimetatud alus.**
- 5. Mõista Keskkonnaametilt Enn Pormeistri, Virve Pormeistri ja Eve Lumi kasuks välja menetluskulud 4866,46 eurot. Muus osas jätta menetlusosaliste kulud nende endi kanda.**

### **EDASIKAEBAMISE KORD**

Otsuse peale võib Riigikohtule esitada kassatsioonkaebuse 30 päeva jooksul otsuse avalikult teatavakstegemisest arvates, s.o hiljemalt 14.06.2021.

Vastuseks esitatud kassatsioonkaebusele võib teine menetlusosaline esitada vastukassatsioonkaebuse 14 päeva jooksul kassatsioonkaebuse vastukassatsioonkaebuse esitajale kättetoimetamisest arvates või ülejäänud kassatsioonitähaja jooksul, kui see on pikem kui 14 päeva (HKMS § 215 lg 3).

Kui kassaator soovib asja arutamist kohtuistungil, tuleb seda kassatsioonkaebuses märkida, vastasel korral eeldatakse, et ta on nõus asja lahendamiseks kirjalikus menetluses (HKMS § 213 lg 1 p 5). Sõltumata kohtuistungil soovi märkimisest võib Riigikohus kassatsioonkaebuse läbi vaadata kirjalikus menetluses, kui ta ei pea istungi korraldamist vajalikuks (HKMS § 223 lg 1).

Kui menetlusosaline soovib kassatsioonkaebuse esitamiseks saada menetlusabi, tuleb tal Riigikohtule esitada vastavasisuline taotlus. Menetlusabi taotluse esitamine ei peata menetlustähtaja kulgemist (HKMS § 116 lg 5) ning kassatsioonitähtaja järgimiseks peab menetlusabi taotleja tegema tähtaja kestel ka menetlustoimingu, mille tegemiseks ta menetlusabi taotleb, eelkõige esitama kassatsioonkaebuse (HKMS § 116 lg 6).

## ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

**1.** Lääne-Harju vald esitas 01.11.2018 Keskkonnaametile (KKA) ehituskeeluvööndi vähendamise taotluse ja selle aluseks oleva Lohusalu küla osalise teemaplaneeringu, mis oli vastu võetud Lääne-Harju Vallavolikogu 27.03.2018 otsusega nr 49.

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek hõlmas teiste hulgas ka Rahnu tee 5 kinnistut (100% maatulundusmaa, pindala 44 336 m<sup>2</sup>), mille kaasomanikud on Enn Pormeister, Virve Pormeister ja Eve Lumi. Kinnistul paikneb ehitusregistrisse kantud elamu, abihooned ei ole registris. Vald tegi ettepaneku vähendada ehituskeeluvööndit 100 meetrini.

**2. Keskkonnaamet jättis 19.06.2019 kirjaga nr 7-13/19/3888-5 uute elamualade moodustamiseks, sh Rahnu tee 5 kinnistul ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku andmata.**

Rahnu tee 5 ja Rahnu tee 7 olemasolev hoonestus paikneb ranna piiranguvööndis. Mõlemad kinnistud on hoonestatud juba 1980-ndatel aastatel. Seega on neil kinnistutel ajalooliselt paiknenud või hilisemalt õuemaale püstitatud hooned kooskõlas looduskaitseadusega (LKS). Õuemaade vahelisel alal on metsamaa. Väljakujunenud ehitusjoone erisust on võimalik rakendada kinnistute osas, mis jäävad väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas. Teemaplaneeringus on tehtud ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit varem väljakujunenud ehitusjoonest mere suunas kuni 100 meetrit rannajoonest. Selles osas erisus ei rakendu. Rahnu tee 5 kinnistu baasil moodustatavad kaks uut elamuala, mis jäävad Lohusalu tee poolsesse äärde, paiknevad väljaspool ehituskeeluvööndit (merepiirist kaugemal kui 200 m). Osaliselt ehituskeeluvööndisse on kavandatud kaks Rahnu tee 5 kinnistu baasil moodustatavat uut elamuala ning Vaiksalu kinnistu baasil moodustatav uus elamuala.

Paikvaatlusel selgus, et põhjapoolses osas esineb samalaadne mets ka Rahnu tee 5 ja Vaiksalu kinnistul ehituskeeluvööndi vähendamise alal. Alustaimestik on kasvukohale omane, põõsarinne on vähene või puudub. Tegemist on kõrge puhkemajandusliku väärtusega rannamännikuga ning tallamistundliku metsaga.

Ehituskeelu vähendamine on erand üldnormist ning selle vähendamine erahuvides on põhjendatud eelkõige siis, kui ehitustegevust ehituskeeluvööndis on võimalik teostada ranna kaitse-eesmärgi kahjustamata. Siinsel juhul soovitakse ranna ehituskeeluvööndisse rajada erakasutuseks mõeldud hoonestusalasid, millega kaasneksid negatiivsed mõjud kõrge puhkemajandusliku väärtusega metsamaale. Kõikidel kavandatavatel uutel kruntidel on võimalik ehitada ka väljaspool ranna ehituskeeluvööndit.

KKA keeldus nõusoleku andmisest ehituskeeluvööndi vähendamiseks 100 meetrini Rahnu tee 5 kinnistul (lõigul Rahnu tee 6 ja 7 kinnistute idapiirist kuni Vaiksalu kinnistu idapiirini ehk Rahnu tee 5 kinnistu hoonestamata kaguosas) uute elamualade rajamiseks ning Vaiksalu kinnistu uuel hoonestusalal, mis paikneb merest minimaalselt 160 m kaugusel. KKA andis nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks lõigul Rahnu tee 5 kinnistu loodepiirist Rahnu tee 7 kinnistu idapiirini 100 meetrini veepiirist kuni samas lõigus paikneva Rahnu teeni ning Rahnu tee (transpordimaa) ehituskeeluvööndis paikneva kinnistu osas.

**3. Enn Pormeister, Virve Pormeister ja Eve Lumi** esitasid Tallinna Halduskohtule **kaebuse**, paludes tuvastada KKA keeldumise õigusvastamus ning kohustada vastustajat ehituskeeluvööndi vähendamise taotlust uuesti läbi vaatama 30 päeva jooksul kohtuotsuse jõustumisest.

KKA keeldumine rikub kaebajate omandiõigust. Ehituskeeld ei rakendu LKS § 38 lg 4 p-st 1<sup>1</sup> tuleneva erisuse tõttu. Rahnu tee 7 kinnisasjal asub juba 1980-ndatel rajatud hoonestus, Vaiksalu kinnisasjal on hoonestus rajatud 2000-ndatel. Seega ei kulge väljakujunenud ehitusjoon mitte ainult Rahnu põik 5 hoonetest kuni Rahnu tee 7 hooneteni, vaid jätkub vähemalt kuni Vaiksalu kinnistu hooneteni, mille vahele jääb Rahnu tee 5 hoonestamata kaguosa. Lohusalu külas on hoonestus merekaldale valdavalt lähemalt kui 200 meetrit. Õige pole vastustaja väide, et Vaiksalu kinnisasja hoonestus on rajatud vastuolus ehitusseadusega.

Hoonestuse rajamine Rahnu tee 5 kinnisasja kaguosas omab looduskooslusele väheolulist mõju. Alal puuduvad kaitsealused liigid, see ei kuulu ühegi loodusobjekti koosseisu. Ehituskeeluvööndi vähendamine ei kahjusta Pakri hoiuala kaitse-eesmärke. Vastustaja leidis ekslikult, et kinnistu hoonestamisel asendub metsakooslus osaliselt hoonestusalale iseloomuliku kooslusega. Rahnu tee kaguosas planeeritav elamuala on kavas jagada kaheks kinnisasjaks (7188 m<sup>2</sup> ja 9575 m<sup>2</sup>). Lubatud täisehitusprotsenti arvestades on neid kinnisasju võimalik hoonestada 718,8 m<sup>2</sup> ja 957,5 m<sup>2</sup> ulatuses. Igale elamukrundile on lubatud rajada vaid üks elamu. Seega tegelikkuses kujuneb hoonestusalune pindala oluliseks väiksemaks. Elamualadel tuleb säilitada I ja II väärtusklassi ning võimalusel ka III väärtusklassi leht- ja okaspuude kasvukohad, kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada. Seega ei saa hoonestamine kaasa tuua metsakoosluse märkimisväärse ulatuses asendamist hoonestusalale iseloomuliku kooslusega. Mere poole jäävas osas on Rahnu tee 5 kinnistu kavandatud avaliku rohealana, mille hinnanguline pindala on üle 12 000 m<sup>2</sup>. See tagab ranna kaitse-eesmärkide täitmise. Inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju on olulisel määral piiratud.

**4. KKA** palus jätta kaebus rahuldamata, jäädes keelduva seisukoha juurde.

**5. Lääne-Harju vald** toetas kaebust. Vaidlusaluses kohas ei esine olemasoleva hoonestuse vahel ehituskeeluvööndit, mistõttu saab teemaplaneeringu kehtestada ka ilma KKA seisukohata, kuid see poleks kooskõlas hea halduse põhimõttega.

Kinnistu asub tiheasustusosalal Lohusalu küla selgelt piiritletava kompaktse asustusega alal. Külgnevatel kinnistutel on olemas õiguslikul alusel püstitatud hooned. Looduskooslus säilib ühtlase 100 m laiuse ribana.

**6. Tallinna Halduskohus** jättis **16.10.2020 otsusega** kaebuse rahuldamata.

Keila valla üldplaneeringu kohaselt on teemaplaneeringu ala näol tegemist tiheasustusalaga. Kuna teemaplaneeringu ala on valdavalt metsamaa, rakendub LKS § 38 lg 2, mille kohaselt ulatub ehituskeeluvöönd ranna piiranguvööndi piirini, mis on 200 meetrit.

Teemaplaneeringuga on hõlmatud Rahnu tee 5 kinnistu, kuhu on kavandatud täiendav elamuala, millest osa jääb 200 m laiusesse Läänemere ranna piiranguvööndisse. Kaebajad soovivad moodustada seal kaks kinnistut ja ehitada mõlema keskossa elamu. Läbi vaidlusaluse ala keskosa kulgeb ranna piiranguvööndi piir, millest mere poole ehitades on KKA hinnangul vajalik ehituskeeluvööndi vähendamise nõusolek. Kaebajad võivad hooned realselt kavandada nii piiranguvööndisse kui ka sealt väljapoole.

Vald ei ole Rahnu tee 5 kinnistu vaidlusalust osa teemaplaneeringus käsitanud alana, kus on LKS § 38 lg 4 p 1<sup>1</sup> kohane väljakujunenud ehitusjoon, vaid on teinud ettepaneku ehituskeeluvööndi vähendamiseks 100 meetrile. Kohtumenetluses on vald seda seisukohta muutnud.

LKS § 38 lg 4 p 1<sup>1</sup> kohaselt ei rakendu ehituskeeld tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Puudub vaidlus, et kinnistu asub tiheasustusalal. Seadusandja pole määratlenud, kui palju varem peab olema ehitusjoon välja kujunenud, seega tuleb lähtuda eeldusest, et ehitusjoone määramisel aluseks võetavad ehitised peavad olemas olema, kuid nende eksisteerimise kestus pole oluline. Vaidlust pole selles, et Rahnu tee 5 kinnistuosaga vahetult külgnevad kinnistud (Rahnu tee 7 ja Vaiksalu) on hoonestatud seaduslikult.

KKA lähtub väljakujunenud ehitusjoone alusel erandi tegemisel Tartu Ringkonnakohtu lahendist asjas nr 3-12-1070 ning Keskkonnaministeeriumi 28.06.2012 kirjas toodud tõlgendusest. Ringkonnakohus on leidnud, et normi eesmärgiks on vältida seda, et veekogude äärde tekiks uusi ehitisi, välja arvatud juhul, kui need kerkivad juba olemasolevate ehitiste vahele, tänu millele maastikupilt tervikuna ei muutu, sest uus ehitis ei ole veekogule lähemal, kui tema vahetus naabruses juba olemasolevad ehitised. Õige pole käsitus, et kui kogu tiheasustusala ulatuses tuvastada rannale kõige lähemad ehitised ning tõmmata läbi nende joon, siis sellest maismaa poole jääval alal rakenduks automaatselt kogu ulatuses ehituskeelu erand.

KKA pole sisustanud normi meelevaldselt. Erand reeglist ei saa väga laia tõlgendamisega muutuda sisuliselt reegliks. Tõlgendamisel tuleb silmas pidada ranna kaitse-eesmärke (LKS § 34). Seetõttu ei saa väljakujunenud ehitusjoont tõmmata üksteisest kaugel paiknevate hoonete vahele. Lisaks kinnistute külgnemisele tuleb vaadata olemasolevate ja uue lisanduva hoone omavahelist paiknemist ning seda, kas see muudab maastikupilti või asustusstruktuuri. Tiheasustusalal asumine ei tähenda veel seda, et ehitada võiks seal asuvasse parkidesse ja metsadesse või muule puhkeotstarbelisele rohealale. Antud juhul on tegemist olukorraga, kus kaks uut elamut kavandatakse rohevõrgustiku ala keskossa, mitte varem väljakujunenud ehitusjoont moodustavate ehitiste vahele. Mõlemale poole Vaiksalu kinnistut jääb rannamets, mis asub rohevõrgustiku koridoris. Kumbagi kavandatavat uut hoonet pole võimalik paigutada Rahnu tee 7 hoone ja Vaiksalu kinnistu hoonete vahele (nende vahe on 128 m). Paigutades hooned vaidlusaluse ala keskele, katkestatakse senine ulatuslik rohevõrgustiku koridor Vaiksalu kinnistu ja Rahnu tee 7 kinnistu vahel. Tegemist pole seega tiheasustuse alal asuval väljakujunenud ehitusjoonel oleva väikese n-ö tühiku täitmisega. Väljakujunenud ehitusjoon tuleb lugeda katkenuks alates Rahnu tee 7 kinnistust, sest sellest algab rohevõrgustiku koridor. Keset rohekoridori ja muust hoonestusest märkimisväärselt kaugemal asuv Vaiksalu kinnistu hoonestus võib küll asuda tiheasustusalal, kuid ei moodusta sellele vaatamata katkematut varem väljakujunenud ehitusjoone ühte lüli.

Kaebajatel on võimalik kinnistu hoonestada väljaspool piiranguvööndit, kuid ka siis tuleb arvestada, et rohevõrgustiku vähendamiseks ei piisa üksnes põhjendusest, et lõpule on vaja viia Rahnu tee 5 erastamisprotsess ja tekitada uus hoonestusala.

Ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtutakse LKS § 40 lg 1 tingimustest. Tegemist on haldusorgani ulatusliku kaalutusõigusega. Vastustaja on analüüsinud rannal asuvate looduskoosluste säilimist. Kogu alal asuv rannaäärne mets on inventeeritud Natura elupaigatüübina 2180. Tegemist on valla üldplaneeringu rohekoridori K9 kuuluva alaga ja kaitstava metsaga. Riikliku kaitseala koosseisu mittekuulumine ei vähenda elupaigatüübi väärtuslikkust kooslusena. Vald ei ole teemaplaneeringus väitnud ala looduskoosluse muutumust ega põhjendanud üldplaneeringuga määratud rohevõrgustiku piiri muutmist muuga kui ehitussurvele allumisega. Ehitamise korral asenduks mets õuemaaga ning kaasneks pidev inimtegevuse mõju. Ka siis, kui ühe krundi hoonealune pindala ei ületaks 500 m<sup>2</sup>, häviks seal senine looduskooslus.

## **MENETLUSOSALISTE SEISUKOHAD APELLATSIOONIMENETLUSES**

**7. Enn Pormeister, Virve Pormeister ja Evi Lumi** paluvad **apellatsioonkaebuses** Tallinna Halduskohtu 16.10.2020 otsus tühistada ning teha asjas uus otsus, millega kaebus rahuldada. Kaebajad jäävad varasemate seisukohtade juurde.

Halduskohus leidis ebaõigesti, et asjas ei kohaldu LKS § 38 lg 4 lg-s 1<sup>1</sup> sätestatud erand. Väljakujunenud ehitusjoont tuleb arvestada Rahnu tee 7 ja Vaiksalu kinnisasjadel asuvate ehitiste järgi. Halduskohus on normi vääralt tõlgendanud. Halduskohtu kaalutlused ei põhine ühelgi õigusaktil ega muul allikal. Halduskohus leidis põhjendamatult, et arvestada tuleb LKS § 34 kohaseid ranna kaitse-eesmärke. Tähtsust ei oma, kas olemasolevate ehitiste vahel on roheala või mitte. Halduskohus lähtus rohevõrgustiku määratlemisel ebaõigesti üldplaneeringu kaardi väljavõttest, sest teemaplaneeringuga muudetakse rohevõrgustiku maa-ala. Väljakujunenud ehitusjoon ei ole katkenud. Kogu piirkond on teatud osas kaetud metsaga, sellest hoolimata on tegemist elamumaa aladega. Väljakujunenud ehitusjoon ei katke seetõttu, et vahepealsel kinnisasjal asub roheala. Lisaks leidis halduskohus vääralt, et Vaiksalu kinnisasi asub märkimisväärselt kaugemal. Vaiksalu kinnisasjal asuv hoonestus jääb ligikaudu 100 m kaugusele Rahnu tee 7 hoonestusest. Kui Rahnu tee 5 kinnistu hoonestatakse, on tegemist tavapärase hoonete vahelise kaugusega sealses piirkonnas.

Halduskohus kohaldas ebaõigesti LKS § 40 lg-t 1. Hoonestuse mõju Rahnu tee 5 kinnisasjal asuvale looduskooslusele on väheoluline. Halduskohus pole põhjendanud, miks ta kaebaja sellekohaste väidetele ei nõustu. Normi eesmärgiga ei saa kooskõlas olla igasuguse ehitus- ja inimtegevuse välistamine. Ehitada on võimalik ranna kaitse-eesmärke kahjustamata.

**8. KKA** palub jätta apellatsioonkaebus rahuldamata. Vastustaja jääb varasemate seisukohtade juurde ja nõustub halduskohtu otsusega.

**9. Lääne-Harju vald** märgib oma arvamuses, et halduskohtu otsusest jääb ebaselgeks, millistel juhtudel on LKS § 38 lg 4 p 1<sup>1</sup> kohaldatav. Vald tõlgendab määratlemata õigusmõistet „varem väljakujunenud ehitusjoon“ KKA-st erinevalt.

## RINGKONNAKOHTU PÕHJENDUSED

**10.** Menetlusosaliste vahel on esmalt vaidlus selles, kuidas tõlgendada LKS § 38 lg 4 p-i 1<sup>1</sup>, mille järgi ehituskeeld ei laiene tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Sellest sõltub, kas vald vajas üldse KKA luba, et vaidlusalusesse piirkonda hoonestust planeerida.

**11.** Ringkonnakohus nõustub kaebajatega, et LKS § 38 lg 4 p-s 1<sup>1</sup> nimetatud erandi kohaldumine ei ole seotud ranna ja kalda kaitse eesmärkide tagamisega (LKS § 34) ehk erand rakendub teatud objektiivselt hinnatavate asjaolude tuvastamisel ega eelda avaliku huvi kaalumist. Ehituskeelu kehtivus sõltub peamiselt kolmest asjaolust:

- 1) kas tegemist on tiheasustusalaga (selle üle vaidlust pole);
- 2) kas ehituskeeluvööndis on varasemalt välja kujunenud konkreetne ehitusjoon; ning
- 3) kas uued ehitised püstitatakse sellel joonel asuvate olemasolevate ehitiste vahele maismaa suunas.

Kui eelloetletud küsimustele saab vastata jaatavalt, siis seadusest tulenev ehituskeeld ei kehti. See ei tähenda samas, et ehitusjoonest maismaa suunas on ehitamine igal juhul lubatav. Planeerimismenetluses tuleb arvestada erinevate huvidega, sh ranna ja kalda kaitse eesmärkidega. Samuti sellega, et üldplaneeringu järgi on tegemist rohekoridori kuuluva alaga. Planeerimise käigus peab analüüsima, kas ja kuidas on vajalik roheala terviklikkuse säilitamine.

**12.** Halduskohus leidis, et väljakujunenud ehitusjoon tuleb lugeda katkenuks Rahnu tee 7 kinnistust alates, sest seal algab rohevõrgustiku koridor. Samuti pidas halduskohus oluliseks, et mõlemale poole Vaiksalu kinnistut jääb rannamets ning Rahnu tee 7 ja Vaiksalu kinnistu hoonete vaheline kaugus on 128 meetrit.

Ringkonnakohus nõustub kaebajate ja vallaga, et vaidlusalusel Lohusalu lahe lõigul kulgeb ehitusjoon valdavalt seadusest tuleneva 200-meetrise ehituskeeluvööndi sees. Sellel joonel puudub hoonestus vaid mõnel üksikul kinnistul, suurimad neist ongi kaebajatele kuuluv Rahnu tee 5 kinnistu (Rahnu tee 6 ja Vaiksalu kinnistu vahelisel alal) ning pärast Vaiksalu kinnistut paiknev Lohusalu tee 108 kinnistu (100% üldkasutatav maa, 83 261 m<sup>2</sup>). Lohusalu tee 108 kinnistu kõrval paikneb rannikul Lohusalu tee 104 kinnistu, mis on rohkelt hoonestatud. Rahnu tee 5 kinnistul asuv olemasolev hoone (Rahnu põik 6 ja Rahnu tee 6 vahelisel alal) on samuti ehituskeeluvööndis (u 120 m rannajoonest).

Vaadates maakatastri kaardimaterjali, leiab ringkonnakohus, et piirkonnas on välja kujunenud konkreetne ehitusjoon. Asjaolu, et kahel pool Vaiksalu kinnistut asuvad hetkel hoonestamata alad, ei tähenda, et ehitusjoon on katkenud. Pärast Lohusalu tee 108 kinnistut hoonestus jätkub. Kui lubada ehitada ka Rahnu tee 5 kinnistule, ei muudaks see üldist maasikupilti. Eeltoodud ringkonnakohtu seisukoht ei tähenda seda, et ehitamine ei võiks olla välistatud näiteks mõnel keskkonnakaitselisel eesmärgil.

Rahnu tee 7 ja Vaiksalu kinnistutel asuvate ehitiste vahe on 128 meetrit. Ringkonnakohus leiab, et tegemist pole sellise kaugusega, mille puhul oleks alust väita, et nende ehitiste vahele uute hoonete rajamine ei vasta LKS § 38 lg 4 p 1<sup>1</sup> tingimustele. Lohusalu küla on küll tiheasustusala, kuid see ei tähenda, et hooned peaksid seal asuma sama tihedalt kui linnas. Vaidlusalusel ehitusjoonel erinevatel kinnistutel paiknevate ehitiste kaugus on maakatastri kaardilt mõõtes vahemikus 20–70 m. Seega järgib Rahnu tee 5 kinnistule ehitamine ümbruskonna hoonestuspilti.

**13.** Kuna Rahnu tee 5 kinnistule rakendub LKS § 38 lg 4 p-s 1<sup>1</sup> toodud erand, ei pidanud vald küsima KKA-lt ehituskeelu vähendamiseks nõusolekut (LKS § 40 lg 3). Järelikult ei saa vastustaja 19.06.2019 kirjal olla mõju, mis takistab kaebajaid puudutavas osas teemaplaneeringu edasist menetlust.

Eelnevat silmas pidades peab ringkonnakohus tõlgendama kaebajate taotlusi. Kuna KKA-l puudub ehituskeelu vähendamise küsimuses otsustusõigus, pole eesmärgipärane kohustada KKA-d valla 01.11.2019 taotlust uuesti läbi vaatama. Ringkonnakohus teeb kindlaks KKA 19.06.2019 kirja õigusvastasuse ning tuvastab, et Rahnu tee 5 kinnistul kehtib LKS § 38 lg 4 p-s 1<sup>1</sup> nimetatud alus.

**14.** Kuna ringkonnakohus tühistab halduskohtu otsuse ning rahuldab kaebuse ja apellatsioonkaebuse, tuleb vastustajalt välja mõista kaebajate menetluskulud (HKMS § 108 lg 1).

Kaebajate menetluskulud olid halduskohtus 3347,97 eurot, millest 45 eurot oli riigilõiv ja 3302,98 eurot esindajakulu. Ringkonnakohtus olid menetluskulud 1518,49 eurot (riigilõiv 45 eurot ja esindajakulu 1473,49 eurot). Ringkonnakohus leiab, et kulud on vajalikud ja põhjendatud (HKMS § 109 lg 6), esitatud on nõuetekohane menetluskulude nimekiri ja kuludokumendid. Seega tuleb KKA-lt kaebajate kasuks välja mõista 4866,46 eurot.

(allkirjastatud digitaalselt)