

Moonika Schmidt
planeeringute tõhustamise projektijuht
maa- ja ruumipoliitika osakond
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium
moonika.schmidt@mkm.ee

Teie: e-kiri 16. september 2025

Meie: 30. september 2025 A26/074

Ettepanekud planeerimisseaduse ja sellega seonduvate
teiste seaduste muutmise seaduseelnõu (683 SE) täiendamiseks

Lugupeetud Moonika Schmidt

Täname võimaluse eest kaasa rääkida Eesti Arhitektide Liidu (EAL) tegevust puudutavas seadusloomes planeerimis- ja ehitusvaldkonda käsitlevate õigusruumi ajakohastamiseks ja parendamiseks. Hea meel on tõdeda, et meie varasem koostöö selles vallas on olnud asjalik ja edasiviiv ning mitmed EALI ettepanekud on menetletavas eelnõus kajastatud.

Siinkohal kasutame võimalust veelkord korrata kahte varem tehtud olulist ettepanekut, mida eelnõu koostamisel ei ole arvestatud:

1. **jätta paragrahvi 4 lõikest 5 välja: „...asjakohase eriala kõrgharidusega ja piisava töökogemusega või...” ning sõnastada paragrahvi 6 punkt 10 järgmiselt: „10) planeerija on arhitektuuri või maastikuarhitektuuri eriala vastutava spetsialisti taseme kutsetunnistusega isik või isik, kellele on antud ruumilise keskkonna planeerija kutse;“**

EAL on jätkuvalt seisukohal, et seades planeerimistegevuse peamiseks eesmärgiks kõrgetasemelise ruumilise keskkonna kujundamise Eestis, peavad planeeringute koostamises osalema kõrge ruumipädevusega spetsialistid, kelle teadmisi, oskusi ja kogemusi on hinnatud kutseeksamil ning kellele on väljastatud planeerimisvaldkonnas vastutava spetsialisti taseme kutse. Leiame, et ruumiline planeerimine, olenemata planeeringuliigist, eeldab laiemaid teoreetilisi teadmisi, analüüsivõimet ja praktilist kogemust kui näiteks ühe hoone ehitusprojekti koostamine. Samas nõutakse ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti arhitektuuri osa koostajalt vähemalt 7. taseme vastutava arhitekti kutsetunnistuse olemasolu.

2. **tunnistada kehtetuks paragrahvid 86 ja 134**

EAL toetab eelnõu punktis 13 tehtud ettepanekut tunnistada kehtetuks paragrahv 66 ning loobuda maakonnaplaneeringu vastuvõtmise etapist. Samas oleme seisukohal, et planeerimisalase õigusruumi ühtlase, järjepideva ja arusaadava käsitlemise huvides tuleb lähtuda samadest põhimõtetest sõltumata planeeringu liigist. Kuna eelnõu ja selle täiendamise üheks peamiseks eesmärgiks on muuta planeerimismenetlus tõhusamaks, lihtsustades ja kiirendades menetlusprotsesse eelkõige just detailplaneeringute koostamisel, siis peame otstarbekaks ja põhjendatuks loobuda ka üldplaneeringu ja detailplaneeringu vastuvõtmise etapist. Leiame, et aruteludel esitatud väide, et sellisel juhul ei oleks kohalike omavalitsuste volikogude liikmed piisavalt kaasatud planeeringu koostamisse, ei ole asjakohane, sest ei ole eluliselt usutav, et koostades planeeringuid asjatundlikult ja heast tavast lähtuvalt, jätab planeeringu koostamise korraldaja iseenda kaasamata. Samuti on oluline märkida, et suuremates omavalitsustes on volikogu detailplaneeringute vastuvõtmise sageli delegeerinud linna- või vallavalitsusele ning ise selles protsessis ei osale.

EAL toetab menetluses oleva eelnõu täiendamist ministeeriumi e-kirjas sõnastatud eesmärkidel. Bürokratia vähendamine ning nõustamisele tugineva planeeringuliike terviklikult siduva seire- ja järelevalvemeetme rakendamine planeerimismenetluses loob eeldused kõrgetasemelise ruumilise keskkonna kujundamiseks ning toimiva ja usaldusel põhineva ettevõtluskeskkonna kujunemiseks.

Soovime esile tõsta järgnevad kaalutavad täiendusettepanekud:

3. ettepanek 1.1 – **EAL toetab esitatud ettepanekut** seletuskirjas toodud põhjendustel;
4. ettepanek 1.2 – EAL juhib tähelepanu, et kuna planeerimismenetluse üldpõhimõtte eeldab suuremat avatust ja läbipaistvust ning avalikkuse laiapõhjalist kaasamist, siis eeldatakse, et planeeringu andmekogudesse kogutavad ja neis kajastatavad andmed on võimalikult laialdaselt kõigile kättesaadavad. Käesolevas ettepanekus kirjeldatud andmed sisaldavad isikuandmeid, mida seadusest tulenevalt ei ole lubatud avaldada. Samas peaks olema avalik näiteks info selle kohta, kui palju ning milliseid arvamusi ja ettepanekuid on planeerimismenetluses, sealhulgas planeeringulahenduse avaliku väljapaneku käigus, esitatud. **Seega tuleb täiendavalt analüüsida, kas käesolev muudatus tingib vajaduse lisada seadusesse ka sätteid, kirjeldamaks, millised andmekogus olevad andmed on avalikkusele kättesaadavad.**
5. ettepanek 1.3 – **EAL toetab esitatud ettepanekut.** Peame vajalikuks ja põhjendatuks seaduses selgelt välja tuua MaRu õigused kohaliku omavalitsus planeeringute menetluses. **Leiame, et täiendada tuleb ettepaneku seletuskirja, mis esitatud versioonis keskendub liigselt menetluse venimisele. Samavõrra oluline on seletuskirjas viidata näiteks MaRu õigusele hinnata planeeringulahenduse vastavust kõrgema tasandi planeeringutele ning riigi ja kohaliku omavalitsuse enda strateegiatele ja arengukavadele.**
6. ettepanek 1.8 – **EAL toetab esitatud ettepanekut** seletuskirjas toodud põhjendustel. Nõustume, et kehtiva seaduse sõnastus on liigselt piirav ja tavapraktikas raskesti rakendatav.
7. ettepanek 1.11 – **EAL toetab esitatud ettepanekut** seletuskirjas toodud põhjendustel. Praktikas on osutunud algatamisele eelnev varjatud „menetlusväline menetlus“ mitmes kohalikus omavalitsuses väga suureks probleemiks, mis võib kesta enam kui aasta.
8. ettepanek 1.12 – EAL toetab põhimõtteliselt esitatud ettepanekut. Leiame, et detailplaneeringu muutmist puudutavate sätete sõnastamisel tuleb tähelepanu pöörata järgnevatele teemadele:
 - Peame õigemaks laiendada projekteerimistingimustega planeerimise võimalusi. Vähem segadust ja dubleerimist erinevate mõistete (ja tegevusliikide vahel) vahel oleks, kui detailplaneeringu muutmist saaks praktiseerida projekteerimistingimustega (mille õigusi laiendatakse võrreldes tänasega, vt punktid 9 ja 12).
 - termin „detailplaneeringut muutev detailplaneering“ on kohmakas ja segadust tekitav. Tegelikult jääb olemasolev detailplaneering kehtima ning muutmine võib sisaldada vaid konkreetsete andmete, näiteks ehitusõiguse osade näitajate muutmist, mis ei tingi olemuslikult planeeringuala määramist. Seega ei ole intuiitiivselt tajutav, kuidas rakendub seaduse põhimõtte, et sama taseme planeeringu kehtestamisel muutub kehtetuks varem kehtestatud planeering. Samuti jääb arusaamatuks, kas muudatuse kehtestamise järgselt rakendub 10-aastane kehtivustähtaeg ainult muudatustele või ka muudetud planeeringule. **EAL teeb ettepaneku loobuda terminist „detailplaneeringut muutev detailplaneering“ ning käsitleda teemat kui kehtestatud detailplaneeringu muutmise menetlust, mille käigus ei koostata ega kehtestata uut planeeringut, vaid „taaskehtestatakse“ kehtestatud detailplaneering muudatustega. Lisada säte, et „taaskehtestatud“ detailplaneeringule hakkab uuesti kehtima 10-aastane kehtivusaeg.**
 - eelnõu kohaselt võib teha ettepaneku detailplaneeringu muutmiseks igaüks, mis annab võimaluse taotleda näiteks ehitusõiguse vähendamist teisele omanikule kuuluval krundil. Kuigi eelnõus sisaldub säte, et detailplaneeringu muutmise algatamisest keeldumise aluseks võib olla asjaolu, et planeeringu elluviimisega kaasneks ebaproportsionaalne kolmandate isikute õiguste riive, **teeb EAL ettepaneku alusena selgelt sätestada, et menetluse võib jätta algatamata, kui kinnistuomanik sellega ei nõustu.** Analoogne säte sisaldub menetluse lõpetamist käsitlevas regulatsioonis.

Loodame, et detailplaneeringu muutmise menetlus leiab üleüldist toetust ning eelnõu täiendatakse vastavalt. Sellest tulenevalt on EALil neli täiendavat ettepanekut eelnõu täiendamiseks:

9. tunnistada kehtetuks ehitusseadustiku paragrahv 27

eelnõus sisalduv ettepanek detailplaneeringu muutmise reguleerimiseks täidab sama ülesannet nagu senini EhS paragrahv 27-s sätestatud projekteerimistingimuste andmine detailplaneeringu olemasolul, mis on praktikas pärinud palju kriitikat, regulatsioon on raskesti mõistetav ja liigselt piirav. Samas ei vasta paragrahvi lõike 4 punktis 8 käsitletud ehitusliku kompleksi ehitamine projekteerimistingimustega tavapäraselt hõlmatavate ehitiste olemusele, millele olekski õigem kohaldada eelnõus kirjeldatud detailplaneeringu muutmise põhimõtteid. Kuna praktikas kulub mitmes omavalitsuses projekteerimistingimuste väljastamiseks sageli aasta või enamgi, siis ei kaasneks muudatusega ka olulist mõju menetluse kestusele.

10. lisada seadusesse, analoogselt eelnõus paragrahvide 139¹ kuni 139⁵ osas tehtud ettepanekule, täiendavad paragrahvid (näiteks 92¹ kuni 92^x), mis käsitlevad üldplaneeringu muutmise menetlust ning jätta paragrahvist 93 välja üldplaneeringu muutmist puudutavad sätted

Erinevate planeeringuliikide käsitus peaks olema võimalikult sarnane ja järjepidev, et lihtsustada seadusest arusaamist ja selle rakendamist. Seetõttu oleks otstarbekas ja põhjendatud lisada seadusesse detailplaneeringu muutmise menetlusele täiendavalt ka üldplaneeringu muutmise menetlus, mis asendaks senist üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamist. See võimaldaks senisest arusaadavamalt rakendada üldplaneeringu muutmiseks seaduses üldplaneeringu koostamiseks ette nähtud regulatsiooni. Seejuures muutuks oluliselt lihtsamaks ja kiiremaks üldplaneeringu muutmine paragrahvi 93 lõike 2 tähenduses, sest seal viidatud osaüldplaneeringu või üldplaneeringu teemaplaneeringu koostamisele kehtib sama regulatsioon, mis uue üldplaneeringu kehtestamisele.

11. jätta seadusest välja paragrahv 142

Ettepanek tuleneb otseselt eelmises punktis tehtud ettepanekust. Praktikas on ilmnenu, et üldplaneeringuid muutvaid detailplaneeringuid on sageli algatatud ja kehtestatud võrdlemisi kergekäeliselt ning nende planeeringulahendused ei ole kooskõlas üldplaneeringu algsete eesmärkide ja ruumilooe põhimõtetega. Kuna menetlus viiakse läbi detailplaneeringu nimetuse all, ei pälvi see sageli vajalikku avalikkuse tähelepanu, millega on pärsitud huvigruppide võimalused olla menetlusse kaasatud. Samuti kohustab kehtiv regulatsioon rakendama üldplaneeringut muutvale detailplaneeringule üldplaneeringu menetlusnorme, mis hägustab arusaama planeeringuliikide hierarhiast ja lahendatavatest ülesannetest.

12. võtta ehitusseadustikust välja projekteerimistingimuste andmist käsitlevad paragrahvid ning lisada vastav peatükk planeerimisseadusesse

Olemuslikult on projekteerimistingimused „väike detailplaneering“, mis on detailplaneeringu kõrval teiseks ehitusprojekti koostamise aluseks. Projekteerimistingimused täidavad väiksemas mahus detailplaneeringuga sarnast eesmärki, kirjeldades sisuliselt krundi ehitusõigust, ehitus- ja kasutustingimusi ning seoseid vahetu naabruskonnaga. Projekteerimistingimuste menetlus viiakse sageli läbi avatud menetlusena, milleks praktikas kasutatakse sageli detailplaneeringu avalikustamisele sarnaseid reegleid. Täna kehtiva seadusandluse kohaselt sätestab planeerimisseaduse paragrahv 125, et teatud juhtudel asendavad projekteerimistingimused detailplaneeringut ning ehitusseadustiku paragrahv 27 võimaldab detailplaneeringu täpsustamist projekteerimistingimustega. Sellisena on projekteerimistingimustel mitmeid menetluslikke ja olemuslikke sarnasusi detailplaneeringuga ning projekteerimistingimuste andmine on pigem osa planeeringu koostamise kui ehitusprojekti koostamise protsessist.

13. Täiendada paragrahvi 14. „Üleriigilise planeeringu ülesanded“ p 1 Üleriigilise planeeringu ülesanded on lisapunktiga: 2) kättesaadava eluaseme üldiste põhimõtete ja suundumuste määramine

Kliimaministeeriumis toimunud valdkonna huvigruppe koondavates töötubades (mis toimusid 23., 25. ja 30. septembril ning mis kaasnevad uuringuga „Eesti taskukohase ja kättesaadava eluasemepoliitika



võimaluste analüüs” ja eluasemepoliitika suuniste koostamisega (detsembriks 2025) on ühiselt arutletud, et peamised suundumused eluasemepoliitika rakendamiseks peavad sisalduma üleriigilises planeeringus.

Kokkuvõtvalt toetab EAL jätkuvalt planeerimis- ja ehitusvaldkonda käsitleva seadusandluse muutmist viisil, mis seab prioriteediks elukeskkonna parendamise kõrgetasemelise ruumiloo me abil, väärtustab planeerijat kui kõrge ruumipädevusega, haritud ja kogenud spetsialisti, kohustab planeeringu koostamise korraldajat menetlema planeeringuid tõhusalt ja eesmärgipäraselt ning suunab kõiki osapooli ühiselt pingutama professionaalsemate planeeringute nimel, mille elluviimisel paraneks meie elukeskkonna kvaliteet.

Lugupidamisega

/digitaalselt allkirjastatud/

Aet Ader
president