

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium
Suur-Ameerika 1, 10122 Tallinn
info@mkm.ee

Tallinn, 30. juuni 2026

Selgitustaotlus planeerimisseaduse muudatuste rakendamise kohta

Pöördume Teie poole seoses planeerimisseaduse muudatustega, millega tunnistatakse alates 01.01.2027 kehtetuks kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu regulatsioon.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi ettevalmistatud ja 20.05.2026 vastu võetud planeerimisseaduse ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse muutmise muudatuste paketi (eelnõu 683 SE; RT I, 03.06.2026, 3) ühe osana tunnistatakse alates 01.01.2027 kehtetuks hetkel kehtiva planeerimisseaduse 7. peatükis sisalduv kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu regulatsioon (ehk §-d 95-123) ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 30¹⁵ kohaselt menetletakse seni kehtinud planeerimisseaduse nõuetest lähtudes lõpuni kohaliku omavalitsuse eriplaneeringud, mis on algatatud enne 01.01.2027.

Eelnõu seletuskirjast nähtub, et muudatusega lahendatakse olukorda, kus kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu instrument ei ole praktikas osutunud toimivaks ning edaspidi toimub olulise ruumilise mõjuga ehitiste kavandamine üldplaneeringu või detailplaneeringuga, mis on eesmärgipärasem ja menetluslikult sobivam. Seletuskiri täpsustab, et muudatus ei puuduta juba koostamisel olevaid kohaliku omavalitsuse eriplaneeringuid ja nende koostamine viiakse lõpuni, lähtudes planeerimisseaduse redaktsioonist, mis kehtis enne eelnõuga kavandatud muudatuste jõustumist. Otsus jätta muudatus kohaldamata juba koostamisel olevatele kohaliku omavalitsuse eriplaneeringutele on tehtud kaalutletult, et vältida käimasolevate – peamiselt tuuleparkide kavandamisega seotud – menetluste venimist ning välistada menetluslike muudatuste võimalik negatiivne mõju Eesti taastuvenergia eesmärkide saavutamisele.

Saamaks kirjeldatud olukorras õiguslikku selgust, palume Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi selgitust, mis saab 01.01.2027 olukordadest, kus kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu algatamise taotlus on esitatud, kuid linna/valla poolt lahendamata?

Selgitame, et ette võivad tulla olukorrad, kus kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu algatamise taotlus on esitatud, kuid mille osas kohaliku omavalitsuse üksus ei jõua teha otsust enne 01.01.2027. Samuti esineb olukordi, kus kohalik omavalitsus on küll keeldunud eriplaneeringu algatamisest, kuid keeldumine on vaidlustatud kohtus. Juhul, kui kohus kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu algatamata jätmise otsuse tühistab, on kohtul võimalik kohustada kohalikku omavalitsust algse taotluse uueks läbi vaatamiseks. Seaduseelnõu materjale ja seadusemuudatust arvestades puudub selge vastus, missuguses menetluses peaks jätkuma sellistel juhtudel algselt kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu algatamiseks esitatud taotluse menetlemine.

Palume mh ministeeriumil selgitada:

1. Kas eelnõu koostamisel on arvestatud olukordadega, kus kohaliku omavalitsuse algatamata jätmise otsus tunnistatakse õigusvastaseks pärast 01.01.2027, ning kuidas tuleks sellisel juhul tagada isiku õiguspärane ootus tema senise taotluse sisuliseks ja eesmärgipäraseks lahendamiseks?

2. Kas kohalikul omavalitsusel on analoogselt ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse §-ga 30¹⁵ kohustus kohaldada ka menetluse algatamise otsustamisele seaduse senist redaktsiooni ja enne 01.01.2027 esitatud taotluse alusel planeerimismenetluse algatamisel viia menetlus läbi enne 01.01.2027 kehtinud planeerimisseaduse nõuetest lähtudes?

3. Kas ministeeriumi hinnangul on kohalikul omavalitsusel praktiline võimalus ja/või kohustus jätkata selliste taotluste menetlemist nende sisulisest eesmärgist lähtuvalt, käsitledes neid vajadusel uue õiguse kohaselt ümber kvalifitseeritud taotlustena (nt detailplaneeringu algatamise taotlusena)?

4. Kas selliseid pooleliolevaid taotlusi tuleks pärast 01.01.2027 menetleda mõne muu planeeringuliigi alusel, näiteks detailplaneeringuna, kui see vastab taotluse sisule ja eesmärgile (nt olulise ruumilise mõjuga ehitise kavandamine)? 5. Kui vastused eelmisele neljale küsimusele on eitavad, siis kuidas on tagatud enne 01.01.2027 kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu algatamise taotluse esitanud isikute õiguste kaitse muutunud õiguslikus olukorras?

Praktikas võib vastava regulatsiooni tõlgendus omada olulist mõju isikute õiguste kaitsele. Nimelt on isikul seadusest tulenev õigus vaidlustada kohaliku omavalitsuse õigusvastane haldusakt halduskohtus ning õiguspärase ootuse kaitseks on põhjendatud, et algne taotlus lahendatakse sisuliselt ka juhul, kui vaidlustatud otsus tühistatakse pärast uue regulatsiooni jõustumist. Seetõttu on oluline selgitada, kas ja kuidas peaksid kohalikud omavalitsused varasemalt esitatud kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu taotlusi uue regulatsiooni kontekstis menetlema.

Palume Teie seisukohta kirjeldatud olukordade lahendamise kohta.

Palun edastada vastuse e-posti teel aadressile edgar.velbri@walless.com.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Edgar-Kaj Velbri
Vandeadvokaat