



MAA- JA RUUMIAMET

Erki Ruben
Lääne-Harju Vallavalitsus
info@laaneharju.ee

Teie 20.04.2026 nr 6-1/122-33

Meie 20.05.2026 nr 11-3/26/2573-5

Seisukoht Kõrgemäe mets 2 detailplaneeringu õiguspärasuse kohta

Maa- ja Ruumiamet (MaRu) esitas 06.04.2026 kirjaga ettepaneku uuendada Tuulna külas Kõrgemäe mets 2 detailplaneeringu menetlus ning kõrvaldada detailplaneeringu kehtestamisel ilmnunud õigusvastasus. Ühtlasi palus MaRu Lääne-Harju Vallavalitsusel teavitada kavandatavatest edasistest sammudest. 20.04.2026 kirjaga nr 6-1/122-33 esitas vallavalitsus oma seisukohad.

Täname vastuse eest. Esitatud selgituste ja seisukohtade osas märgime järgmist.

1. Töite oma kirjas välja, et enne 01.01.2025 kehtinud planeerimisseaduse (PlanS) § 138 lõike 1 redaktsiooni kohaselt tuli detailplaneering esitada heakskiitmiseks põhjusel, et avalikul väljapanekul esitatud arvamustega ei arvestatud. Lääne-Harju Vallavalitsuse hinnangul ei olnud pärast 01.01.2025 jõustunud PlanS § 138 lõike 2 muudatust MaRu heakskiit detailplaneeringu kehtestamiseks enam vajalik, kuna vald peab detailplaneeringut üldplaneeringuga kooskõlas olevaks.

Oleme selles osas küsinud täiendavaid selgitusi Majandus- ja Kommunikatsiooniministeriumilt, kelle vastutusalasse kuulub ruumiline planeerimine ja seotud seadusandlus. Ministerium on selgituses ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (EhSRS) §-i 30¹⁰ tõlgendamise kohta viidanud Riigikogu majanduskomisjoni 24.04.2024 protokollile (vt käesoleva kirja lisa) ning märkinud, et „juba heakskiitmiseks esitatud planeeringute, sh üldplaneeringu kohaste detailplaneeringute puhul viiakse menetlus lõpuni enne 01.01.2025 kehtinud PlanS alusel ehk toimuvad ärakuulamised ja antakse kirjalik seisukoht arvestamata jäänud arvamuste kohta ning Maa- ja Ruumiameti heakskiidu olemasolu on nende kehtestamise eelduseks“. Samuti on ministerium asunud seisukohale, et „kui planeering on kohalikule omavalitsusele tagastatud heakskiiduta planeeringus esinenud puuduste tõttu, ei saa planeeringut kehtestada enne, kui Maa- ja Ruumiamet on selle heaks kiitnud“.

Antud tõlgendus lähtub EhSRS §-st 30¹⁰ ning on kooskõlas Riigikogu majanduskomisjoni 24.04.2024 protokollis väljendatud seadusandja tahtega, mille kohaselt „pooleliolevate heakskiidumenetluste puhul on asjakohane, et menetluse kestel menetlusnormid ei muutu“. Eeltoodust lähtuvalt tuli kuni 31.12.2024 heakskiitmiseks esitatud detailplaneeringu menetlus lõpule viia enne nimetatud kuupäeva kehtinud PlanS redaktsiooni alusel ning detailplaneering enne kehtestamist uuesti MaRu-le heakskiitmiseks esitada.

Seega ei saa me nõustuda Lääne-Harju Vallavalitsuse seisukohaga, et pärast 01.01.2025 jõustunud PlanS § 138 muudatusi puudus selleks kohustus. Lisaks on MaRu jätkuvalt seisukohal, et detailplaneering ei ole kooskõlas kehtiva Keila valla üldplaneeringuga, lähtudes varasemas kirjavahetuses toodud põhjendustest.

2. Märkisite, et MaRu 06.04.2026 pöördumisest ei ole tuvastatav, millisele haldusmenetluse seaduse (HMS) § 44 lõikes 1 toodud alusele tugineb MaRu planeeringumenetluse uuendamise ettepaneku tegemisel ning miks tuleb pöördumist lugeda tähtaegseks. MaRu hinnangul ei ole neile küsimustele vastamine vaidlusaluse detailplaneeringu puhul enam oluline, sest Lääne-Harju Vallavalitsus on oma 20.04.2026 kirjas nr 6-1/122-33 asunud seisukohale, et vaidlusalune detailplaneering on õiguspärane. Lisaks on eelviidatud vallavalitsuse kirjas leitud, et HMS § 66 lõikes 2 sätestatud haldusakti isiku kahjuks kehtetuks tunnistamise aluseid ei esine, mistõttu puudub valla õiguslik alus nii detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks kui ka selle kehtivuse peatamiseks. Järelikult ei ole Lääne-Harju Vallavalitsus pidanud vajalikuks haldusmenetlust uuendada ka omal algatusel. Võttes arvesse valla seisukohti ning asjaolu, et vaidlusaluse detailplaneeringu osas on käimas kohtumenetlus Tallinna Halduskohtus (haldusasi nr 3-26-869), kes muu hulgas hindab Lääne-Harju Vallavalitsuse 10.02.2026 korralduse nr 82 õiguspärasust, ei oma vaidlusaluse detailplaneeringu menetluse uuendamise taotluse täiendamine enam tähtsust ning seetõttu ei pea MaRu valla küsimustele vastamist vajalikuks.

3. Mis puudutab vallavalitsuse arvamust nagu oleks käesoleval juhul tegemist üksnes menetlusliku rikkumisega HMS § 58 tähenduses, peame vajalikuks märkida järgmist. Detailplaneeringu kehtestamisel jäid hindamata olulised asjaolud, sealhulgas üldplaneeringuga määratud kaitstava metsa säilitamise eesmärgid, kavandatava lahenduse mõju rohevõrgustiku toimimisele ning võimalik mõju kaitsmata põhjaveega alale. Menetluse ei kaasatud Keskkonnaametit ega koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut. Nimetatud puudused ei ole üksnes formaalsed, vaid võisid mõjutada planeeringu sisulist lahendust ja detailplaneeringu kehtestamise otsuse õiguspärasust.

4. Olete juhtinud tähelepanu, et MaRu-l puudub pädevus kohustada valda detailplaneeringu menetlust uuendama või detailplaneeringu elluviimist peatama. Selgitame, et MaRu ei ole teinud Lääne-Harju vallale siduvat ettekirjutust, vaid ettepaneku tuvastatud õigusvastasuse kõrvaldamiseks. HMS ei välista haldusorganil menetluse uuendamist omal algatusel ning ka Lääne-Harju Vallavalitsusel on võimalik hinnata detailplaneeringu kehtestamise otsuse õiguspärasust ja vajadusel astuda samme õigusvastasuse kõrvaldamiseks.

Kokkuvõtteks teatame, et MaRu on edastanud käesoleva detailplaneeringuga seotud materjalid Justiits- ja Digiministeeriumile ettepanekuga alata Vabariigi Valitsuse seaduse § 75³ lõike 1 alusel haldusjärelevalve Lääne-Harju Vallavalitsuse 10.02.2026 korralduse nr 82 õiguspärasuse üle.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Tõnis Arjus

teenistuse direktor (riigiarhitekt)

Strateegilise ruumiplaneerimise teenistus

Lisad: Riigikogu majanduskomisjoni 24.04.2024 protokollil väljavõte

Teadmiseks: Justiits- ja Digiministeerium

Ele Kutti ele.kutti@maaruum.ee

Loona Kangur loona.kangur@maaruum.ee