

Majandus- ja
Kommunikatsiooniministeerium
info@mkm.ee

Meie: 09.06.2026 nr 14-5/1058-1

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium
info@agri.ee

Ettepanek planeerimisseaduse muutmise

seaduse eelnõu väljatöötamiseks

Keila Linnavalitsus esitab ettepaneku algetada planeerimisseaduse (PlanS) muutmise seaduse eelnõu koostamine, et luua selge õiguslik raamistik arendajate kohustusele panustada kohaliku omavalitsuse (KOV) arengusse ning võimaldada KOV-üksustel sisustada arendajatele esitatavad nõuded lähtuvalt piirkondlikest eripäradest. Kehtiv regulatsioon ei võimalda KOV-idel täita seadusest tulenevaid kohustusi viisil, mis tagaks arengu jätkusuutlikkuse, avalike teenuste kvaliteedi ning isikute võrdse kohtlemise ning sellele on juhtinud tähelepanu ka õiguskantsler, saates mitmele KOVile, sh Keila linnale, ettepanekud detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise või väljaehitamisega seotud kulude kandmise kordade põhiseadusega kooskõlla viimiseks.

Hetkeolukorra analüüs ja probleemistik

Kehtiv kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (KOKS) § 2 lõige 1 seab KOV-ile ülesandeks kohaliku elu iseseisva korraldamise, lähtudes elanike õigustatud vajadustest ja huvidest. KOV peab KOKS § 3 punkti 7 kohaselt tagama avalike teenuste osutamise soodsaimatel tingimustel ning korraldama sotsiaalteenuseid, haridusasutuste ülalpidamist, kommunaalmajandust ja muud infrastruktuuri KOKS § 6 lõigete 1 ja 2 kohaselt.

PlanS § 1 lõike 1 kohaselt on ruumiline planeerimine suunatud tasakaalustatud ruumilise arengu ja kvaliteetse elu- ning ehitatud keskkonna kujunemisele. Planeerimisel tuleb tasakaalustada erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi lähtudes PlanS § 10 lõikest 1. Samas on KOV-i võimekus planeeringute elluviimiseks piiratud eelarveliste vahenditega, mida toetab ka PlanS § 128 lõike 2 punktides 2 ja 6 sätestatu.

Vajadus õigusliku raamistiku täpsustamiseks

Kuigi PlanS § 131 lõikes 2 toodud regulatsioon võimaldab sõlmida halduslepinguid arendajatega detailplaneeringukohaste rajatiste (teed, haljastus, välisvalgustus, tehnorajatised) väljaehitamiseks või kulude kandmiseks, on see piiratud üksnes planeeringulahenduse

elluviimiseks „otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud“ objektidega. Samas on ilmne, et ruumilise arengu elluviimine toimub suurel määral erasektori arendustegevuse kaudu, mille tulemusel tekivad täiendavad vajadused nii tehnilise kui ka sotsiaalse taristu järele.

Probleemkohad, mis vajavad täpsemat seadusepõhist regulatsiooni on järgmised:

1. **sotsiaalse taristu katmine:** kehtiva PlanS § 131 lõigetes 1 ja 2 sätestatu ei nimeta selgelt sotsiaalset taristut (nt lasteaiad, koolid, sotsiaalhoolekande asutused), mille rajamise vajadus tekib otseselt uute arenduste lisandumisel. KOV-il on kohustus korraldada sotsiaalabi ja haridusasutuste ülalpidamist, kuid puudub selge volitusnorm arendajate kaasamiseks nende kulude katmisse;
2. **KOV eripärade arvestamine:** haldusmenetluse seaduse (HMS) § 4 lõike 1 kohaselt on haldusorganil kaalutusõigus, mida tuleb HMS § 4 lõike 2 kohaselt teostada kooskõlas volituse piiride ja eesmärgiga. Praegune PlanS ei anna piisavalt avarat volitusnormi, et KOV saaks kehtestada arendajate panuse suuruse ja vormi lähtuvalt kohalikest arenguvajadustest, mis on fikseeritud valla või linna arengukavas;
3. **proportsionaalsus ja õigusselgus:** haldustegevus peab HMS § 3 lõikest 2 tulenevalt olema muuhulgas proportsionaalne. Üleriigilise raamistikuta on KOV-idel keeruline tagada arendajate võrdset kohtlemist ehitusõiguse andmisel detailplaneeringute ja vajadusel ning võimalusel projekteerimistingimuste alusel.

Ettepanek

Palume töötada välja eelnõu, mis täiendaks planeerimisseadust järgmiselt:

- laiendaks arendajaga sõlmitavate halduslepingute ulatust, lubades kokkuleppeid panustamiseks KOV-i üldisesse sotsiaalsesse taristusse ja avaliku teenustaristu arendamisse, arvestades arendustegevusega kaasnevat mõju avalike teenuste kasutuskooormusele ning täiendava taristu- ja teenusevajaduse kujunemisele;
- looks selge volitusnormi, mis lubab KOV-i volikogul kehtestada arendustasude ja sotsiaalse taristu panuse meetoodika, sidudes selle valla või linna arengukava ja eelarvestrateegiaga;
- kohaldaks eelnimetatud halduslepingute regulatsiooni lisaks detailplaneeringutele ka projekteerimistingimustele.

Selline muudatus toetaks KOV-i iseseisvust KOKS § 3 punktis 1 märgitud kohaliku elu küsimuste otsustamisel ja tagaks PlanS § 8 sätestatud elukeskkonna parendamise põhimõtte efektiivsema elluviimise.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Keiu Valge

linnapea

Koostaja:
Marju Vipper
marju.vipper@keila.ee