

Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015. a määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ muutmise määruse eelnõu seletuskiri

1. Sissejuhatus ja eesmärk

Määrus kehtestatakse planeerimisseaduse¹ (PlanS) § 4 lõike 4 alusel. Kuigi volitusnorm näeb ette ka planeeringute kooskõlastamise aluste sätestamise, määruks otsesid aluseid kooskõlastamiseks ette ei nähta. PlanS näeb iga planeeringuliigi juures (nt PlanS § 48 lõige 3, § 65 lõige 3, § 85 lõige 3 jm) ette, et kui kooskõlastamisel ei viidata vastuolule õigusaktiga või liigilt üldisema planeeringuga, loetakse planeering kooskõlastatuks, seega uusi reegleid planeeringute kooskõlastamise kohta ei kehtestata. Küll aga märgitakse, millistel juhtudel kellega tuleb planeering kooskõlastada. Vajalik ega kohane ei ole ka PlanS-is toodud nõuete kordamine määruks. PlanS-i seletuskirja kohaselt annab PlanS § 4 lõikes 4 sätestatud volitusnorm aluse, et täpsustada, kellega ja millistel juhtudel tuleb teha koostööd planeeringute koostamise käigus. Seletuskirjas on selgitatud, et koostöö tegijad on hilisemad planeeringute kooskõlastajad. Kuna koostöö tegijate ja nende ülesannete loetlemine seaduse tekstis oleks liiga koormav, esitatakse need määruks.

Määruks nimetatakse asutused ja juhud, mille esinemisel tuleb vastava asutusega planeeringu koostamisel koostööd teha ja planeering hiljem kooskõlastada. Juhtude loetelu on lahtine, kuna planeeringu koostamisel lahendatavate ülesannete hulk on suur, mistõttu kinnise loetelu kehtestamise korral võib tekkida olukord, kus vajalik planeering jäetakse asjaomase valitsusasutusega kooskõlastamata. Eeltoodust hoidumiseks näeb kehtiva määruse § 2 lõige 3 ette, et muudel asjakohastel juhtudel koostöö tegemisel ja planeeringu kooskõlastamisel tuleb planeeringu koostamise korraldajal koostöö tegemist ja kooskõlastamist põhjendada, sh selgitada koostöö tegemise ja kooskõlastamise aluseks oleva küsimuse asjakohasust ning kuulumist vastava ministeeriumi valitsemisalasse või ameti tegevusvaldkonda. Määruks nimetamata juhtudel peaks planeeringu koostamise korraldaja, lähtudes koostatava planeeringu sisust ja valitsusasutuste vastutusvaldkonnast, planeeringu koostamise käigus iga kord hindama, kellega tuleb konkreetse planeeringu koostamisel koostööd teha ja kellega hiljem planeering kooskõlastada.

Kooskõlastus (ka kooskõlastaja) on haldusmenetluse seaduse² (HMS) §-st 16 tulenev mõiste, mis iseloomustab ainult haldusorganite vahelist suhtlust. PlanS § 4 lõike 2 punkti 4 järgi on planeeringu koostamise korraldaja (valitsusasutus või kohaliku omavalitsuse üksus (KOV)) ülesandeks planeeringu koostamise käigus vajalike menetlustoimingute tegemine. Järelikult ei ole võimalik planeeringute kooskõlastamist anda üle planeeringu koostajale.

Planeeringu kooskõlastamine või mittekooskõlastamine on planeerimisalase tegevuse korraldajale siduv menetlustoiming³.

2025. aasta detsembris paluti ministeeriumidel ja koos sellega nende valitsemisaladel hinnata koostöömääruse muutmise vajadust. Eelnõu eesmärk on täpsustada tagasiside põhjal

¹ [PlanS](#)

² [HMS](#)

³ RKHKo [3-21-101/29](#), p 25; [3-20-771/103](#), p 34; [3-16-1562/104](#), p 20; [3-3-1-37-15](#), p-d 11-12

ministeeriumide vastutusalasid planeeringute koostöölastamisel ning viia koostöömäärus kooskõlla muutunud õigusaktidega (nt 01.09.2025 jõustunud rahvatervishoiu seadusega⁴). Eelnõu eesmärgiks on muu hulgas koostöömääruse § 3 ümberstruktureerimine, et parandada selle jälgitavust.

Eelnõuga ei suurene ega vähene isikute halduskoormus, kuna määrus reguleerib planeeringute koostöölastamist, mis on planeerimisalase tegevuse korraldaja kohustus, ning koostöölastajaks saab olla üksnes haldusorgan.

Eelnõuga võetakse kasutusele mõiste elamuühik.

Tegemist on mõistega, mida praktikas kasutatakse detailplaneeringute puhul ja mille abil kujundatakse PlanS §-des 130 ja 131 nimetatud halduslepingus kokkulepitud summad. Koostöömääruse kontekstis kasutatakse elamuühiku mõiste sisustamisel ehitusseadustiku § 11 lõike 4 alusel kehtestatud majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määruse nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“ § 1 lõikes 3 nimetatut ehk elamuühik on ühe korteriga elamu ja kahe või mitme korteriga elamu, nagu paarismaja, ridaelamu, korterelamu korter. Mõiste abil saab hinnata detailplaneeringuga ettenähtud lahenduse mõju ruumile, ennekoike hinnata, kas suurema hulga elamuühikute planeerimise korral võib olla tegemist uue tiheasustusalaga⁵ tekkimisega.

Selguse huvides tuuakse tabelis 1 välja asutuste senine pädevus koostöölastamisel ning eelnõuga kavandatav pädevus.

Eelnõu ettevalmistajad

Määruse eelnõu ja seletuskirja on koostanud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi maa- ja ruumipoliitika osakonna planeeringute õigusnõunik Ahto Pahk (5307 2548; ahto.pahk@mkm.ee), eelnõule tegi juriidilisi ettepanekuid Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi õigussakonna õigusnõunik Ragnar Kass (ragnar.kass@mkm.ee). Eelnõu ja seletuskirja on keeleteoimetanud Justiits- ja Digiministeeriumi õigusloome korralduse talituse toimetaja Mari Koik (mari.koik@justdigi.ee).

2. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

Eelnõu koosneb kahest paragrahvist, millest esimeses tehakse muudatused kehtivas määruces ja teises sätestatakse määruce jõustumise aeg.

2.1. Eelnõu §-ga 1 muudetakse koostöömääruse § 3 ülesehitust, et tagada selle parem jälgitavus, ning tehakse täiendused ja parandused ministeeriumide ning ametite pädevuses planeeringute koostöölastamisel.

Lõikega 1 sätestatakse Kaitseministeeriumi pädevus.

⁴ RTHS

⁵ LKS § 38 lõike 1 punkti 3 kohaselt on tiheasustusala linn ja alev ning aleviku ja küla selgelt piiritletav kompaktses asustusega ala.

27.08.2022 korraldati Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus (RKIK) ümber valitsusasutuseks. Sellega seoses muudeti koostöömäärust ja sätestati, et koostöö ja kooskõlastamine Kaitseministeeriumiga on vajalik, kui planeering hõlmab elektrituulikut või tuuleparki või kui planeeringu elluviimine võiks vähendada riigikaitse ehitiste töövõimet, ning Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusega, kui planeeringuga kavandatakse üle 28 m kõrgust ehitist, planeeringuala asub riigikaitse ehitise piiranguvööndis või kui planeeringualal asub meri või laevatatav sisevesi, samuti planeering, mille elluviimine võib avaldada mõju merel riigipiiri valvamisele ning sellega seotud seire- ja valvetechnikale.

Senine koostööpraktika on näidanud, et eespool mainitud vastutuse jaotus Kaitseministeeriumi ja RKIK-i vahel on tekitanud kohaliku omavalitsuse üksustes (KOV) segadust. KOV-idele on sageli ebaselge, kas võivad näiteks riigikaitse piiranguvööndisse kavandatud või üle 28 m kõrgused ehitised kaasa tuua ka riigikaitse ehitiste lahinguvõime vähenemise ning kellega sellisel juhul tuleb teha koostööd, mistõttu otsustab KOV sageli esitada planeeringud mõlemale asutusele, et vältida ühe asutuse koostöö- või koordineerimisringist väljajäämist. See loob olukorra, kus koostöömääruse § 3 punkti 10¹ alusel RKIK-ile kooskõlastamiseks esitatavad planeeringud esitatakse koostöömääruse § 3 punkti 1 alusel ühtlasi ka Kaitseministeeriumile ning mõlemad asutused peavad seejärel esitama kohaliku omavalitsuse üksusele oma seisukohad.

Koostöömääruses ei eristata, millisel tasemel planeeringut koostatakse. Kaitseministeerium valitsusasutusena peab endiselt osalema oluliste planeeringute koostamisel ja esindama valitsemisala seisukohti oma pädevusse kuuluvates küsimustes. Mida suurem on planeeringu ruumiline ulatus, seda suurem on planeeringu mõju riigikaitsele ja seda olulisem on Kaitseministeeriumi roll sellises planeeringus. Valitsemisala ühtse seisukoha väljatöötamine ja esitamine vastavates töörühmades, kus tavaliselt toimuvad ministeeriumidevahelised arutelud, peab jääma Kaitseministeeriumi ülesandeks. Ülesannete jaotust Kaitseministeeriumi ja RKIK-i vahel saab reguleerida eraldi kaitseministri käskkirjaga (RKIK-i volitamisega). Kehtiva koostöömääruse § 3 punktides 1 ja 10¹ on Kaitseministeeriumi ja RKIK-i pädevus määratud kindlaks eraldi. Eelnõukohase määrusega muudetakse regulatsiooni nii, et pädevuse jaotuse määrab kindlaks kaitseminister käskkirjaga. Üldine poliitiline vastutus jääb Kaitseministeeriumile, kes võib volitada täielikult või osaliselt kooskõlastusi andma valitsusasutuse (RKIK).

Eelnõukohane muudatus suurendab selgust kooskõlastaja küsimuses ehk planeerimisalase tegevuse korraldaja saab määruse jõustumise järel edastada planeeringu kooskõlastamiseks Kaitseministeeriumile, kes oma sisemise töökorralduse alusel edastab planeeringu menetlemiseks ja kooskõlastamiseks vajadusel RKIK-ile. RKIK-i pädevus jäetakse koostöömäärusest seetõttu täielikult välja.

Lõikega 2 sätestatakse Keskkonnaameti pädevus.

Eelnõukohase muudatusega täpsustatakse kooskõlastamise kohustust juhul, kui planeeringu koostamise käigus viiakse läbi keskkonnamõtjude strateegiline hindamine (KSH). See vastab PlanS-i sõnastusele (nt PlanS § 124 lõiked 5 ja 6) ning tagab parema õigusselguse. Rõhutama peab, et kui planeeringu koostamisel tuleb teha KSH, tuleb teha koostööd nii planeeringu kui KSH koostamisel ning kooskõlastatakse nii planeering kui KSH aruanne. Planeeringuid ja nende KSH-sid ei saa protsessina lahutada ning koostöö tegemise ja kooskõlastamise pädevus peavad hõlmama mõlemat.

Eelnõukohane muudatus võimaldab üheselt aru saada, et kooskõlastamise kohustuse hulka ei kuulu olukorrad, kus tuleb anda KSH eelhindang, kuid KSH-d ei algatata (PlanS § 124 lõige 6). Euroopa Parlamendi ja nõukogu 27.06.2001 direktiivi nr 2001/42/EÜ teatavate kavade ja programmide keskkonnamõju hindamise kohta⁶ (edaspidi *KSH direktiiv*) artikkel 6 näeb ette keskkonnamõjudega konsulteerimise kohustuse kava või programmi eelnõu ja KSH aruande koostamisel. Seega, keskkonnamõjud tuleb KSH direktiivis sätestatud juhul protsessi alati kaasata ning valdkonna eest vastutava ministri volitatud asutus seda täiel määral ei kata. Tavapäraselt, kui planeeringu koostamisel tuleb viia läbi KSH, siis Keskkonnaametiga tehakse koostööd koostöömääruse § 3 punkti 2 või § 2 lõike 3 alusel, sh eesmärgiga võimalusel kasutada KSH aruannet ka sama projekti tegevusloa menetluses.

Eelnõukohase muudatusega lisatakse ka viide ehituskeeluvööndile (EKV, looduskaitseaduse⁷ § 38). EKV-sse jääva planeeringu Keskkonnaametiga kooskõlastamise nõue lisaks sisuliselt vaid detailplaneeringute (DP) kooskõlastamise kohustuse, kuna KSH kohustusega üld- ja eriplaneeringud peab juba praegu üldjuhul Keskkonnaametiga kooskõlastama. Kui vastu võetud DP alusel tuleks taotleda EKV vähendamist, paluvad paljud KOV-id juba praegu Keskkonnaameti arvamust DP algatamisel ja esitavad planeeringu ka enne vastuvõtmist kooskõlastamiseks, kuigi Keskkonnaamet saab DP-de kohta anda kehtiva koostöömääruse alusel vaid arvamuse. Lisaks palutakse sageli Keskkonnaameti seisukohta ka neile EKV-d hõlmavatele planeeringutele, ehitusteatistele ja ehituslubadele, mille puhul ei ole eeldatavasti vaja EKV-d vähendada ega Keskkonnaameti kaasata. Selliste planeeringute ja ehitusõigust andvate dokumentide eelnõude läbivaatusel tuvastab Keskkonnaamet praegu sageli vääraid tõlgendusi või eksimusi EKV ulatuse määramisel ja ehitamise erandite sisustamisel. Looduskaitseaduse (LKS) § 38 lõikes 5 on nimetatud mitmeid erandeid, millal ehitamine ehituskeeluvööndis on lubatud kehtestatud planeeringute alusel. Planeeringu koostamisel hinnatakse küll vajadusel olulist keskkonnamõju, kuid mõju ranna või kalda kaitse eesmärkidele LKS § 34 tähenduses võib jääda hindamata ning LKS § 38 lõikes 5 loetletud ehitiste ehitamist võidakse pidada lubatavaks üksnes seetõttu, et ehitis on kantud planeeringu joonisele. EKV-d sisaldava planeeringu kooskõlastamise kohustuse seadmine võimaldab Keskkonnaametil senisest paremini tagada planeeringuga kavandatud tegevuste vastavust ranna ja kalda kaitse eesmärkidele ja vältida olukordi, kus EKV ulatust või LKS § 38 lõike 5 erandeid tõlgendatakse planeeringu koostamisel vääralt. Kooskõlastamine ja sellest lähtuv planeeringute korrigeerimine lihtsustab ka vastu võetud planeeringute alusel EKV vähendamise kaalumist.

Kui võimalikke väärtõlgendustest tingitud rikkumisi saab kooskõlastuste andmisel ennetada, väheneb eeldatavasti ka kooskõlastamisel perspektiivituks hinnatud EKV vähendamise taotluste hulk ja kahaneb keskkonnarikkumise menetluste arv. Samuti võib DP-de kooskõlastamine ennetada hilisemat soovi ehitusteatiste või ehituslubade kohta seisukohti küsida, sest tegevuse õiguspärasuse hinnang on saadud juba DP kooskõlastamisel.

Määrusesse lisatakse kohustus kooskõlastada planeering, kui planeeringuga kavandatakse olemasoleva tiheasutusalala laiendamist ranna või kalda piiranguvööndisse ning kui planeeringuala asub väljaspool linna kui asustusüksust, alevit või alevikku või kalda ehituskeeluvööndis.

Tiheasutusalala laiendamine toob üldjuhul kaasa ehituskeeluvööndi vähendamise, mida on oluline looduslikel aladel vältida. Kehtiva õiguse kohaselt saab ehituskeeluvööndi vähendamine

⁶ [2001/42](#)

⁷ [LKS](#)

toimuda kõikjal vaid Keskkonnaameti nõusolekul, kuid kuna tiheasustusala laiendamisel ei ole Keskkonnaametil kooskõlastamise õigust, siis toob see kokkuvõttes kaasa ehituskeeluvööndi vähendamise, millel puhul ei ole Keskkonnaameti arvamusega arvestatud.

Eelnõukohase muudatusega eemaldatakse kehtiva koostöömääruse § 3 punktist 3 (Kliimaministeeriumi pädevus) nõue kooskõlastada „olemasoleva tiheasustusala laiendamist ranna või kalda piiranguvööndis“, kuna mõlema asutuse (Keskkonnaamet ja Kliimaministeerium) kaasamine menetlusse ei oleks otstarbekas.

Lõikega 3 sätestatakse Kliimaministeeriumi pädevus.

Metsaseaduse⁸ § 6 lõike 2 kohaselt koordineerib riigi ülesannete täitmist metsanduses Kliimaministeerium.

Eelnõukohase muudatusega täpsustatakse Kliimaministeeriumi pädevust kooskõlastajana juhul, kui planeeringu elluviimisega võivad kaasneda metsaseadusest erinevad piirangud või seatakse lisatingimusi metsa majandamisele. Senises planeeringute praktikas on esinenud korduvalt olukordi, kus koostaja näeb ette piiranguid või seab tingimusi, mis mõjutavad metsade majandamist või eeldavad metsaomanikult tingimuste täitmist, mida ei sätesta valdkonda reguleerivad õigusaktid. Kehtivates planeeringutes puudub ühetaolisus, mille tõttu on muu hulgas sõnastatud metsaomanikule kohustustena: „200 meetri ulatuses hoonete ümbruses ei tohi lageraielangi suurus ületada 2 hektarit“, „Haljasala maal tuleb säilitada olemasolev kõrghaljastus“, „Lageraie keelatud“, „Lubatud vaid valikraie“, „Ilmekas teelõik (LR keeld)“, „Kõik raied kooskõlastada vallaga enne metsateatise esitamist“, „Metsa-alad säilitada püsimetsadena, eelistada nendes valikraiet“, „Rohelise võrgustiku metsades raiumisel tuleb eelistada valikraie printsiipi“, „Metsaraiest teavitada omavalitsust ja piirinaabreid enne metsateatise esitamist Keskkonnaametile“, „Tuleb tagada olemasoleva metsa säilimine, kaitsemetsa maal on keelatud lageraie“ jne. Sealhulgas luuakse planeeringutes uusi mõisteid, mis on õigusaktis (või planeeringus) määratlemata, ning jäetakse hindamata planeeringuga kaasnev mõju.

Metsaseaduse § 2 lõike 2 kohaselt on metsa majandamine säästev, kui see tagab elustiku mitmekesisuse, metsa tootlikkuse, uuenemisevõime ja elujõulisuse ning ökoloogilisi, majanduslikke, sotsiaalseid ja kultuurilisi vajadusi rahuldava mitmekülgse metsakasutuse võimaluse. Metsade majandamine kannab seega mitmeid väärtusi, mille koosmõju tuleb planeeringute koostamisel hinnata, võttes arvesse nii omavalitsuse kui riigi tasandit. Riigi strateegiliste eesmärkide saavutamiseks, nagu näiteks stabiilse ja konkurentsivõimelise ettevõtluskeskkonna tagamiseks, on vaja jälgida planeeringute kooskõla õigusaktidega ning neis seatavate piirangute ja tingimuste mõju.

Metsa majandamine on metsaseaduse § 16 kohaselt metsa uuendamine, kasvatamine, kasutamine ja metsakaitse. Metsaseadus näeb ette mitmeid tingimusi ja eeldusi, mis mõjutavad metsa majandamist. Eelnõuga kavandatud muudatuse eesmärk on tagada, et planeeringute koostamisel ei kehtestataks metsade majandamisele tingimusi või piiranguid, mis on vastuolus metsaseaduse ja selle eesmärkidega. Kliimaministeerium selgitab kooskõlastamise käigus välja planeeringus sätestatud piirangute või tingimuste sisu ja jälgib planeeringu mõjuhinnangute asjakohasust. Eesmärk on välistada piiranguid ja tingimusi, mis on vastuolus metsaseaduse ja

⁸ [MS](#)

selle eesmärkidega ning mis on kaitstava hüve vaates ebamõistlikult koormavad või mille saavutamiseks on otstarbekas rakendada muid meetmeid.

Vabariigi Valitsuse seaduse⁹ § 61 lõike 1 kohaselt on Kliimaministeeriumi vastutusalas muu hulgas liikuvuse ja liikuvusteenuste (sealhulgas ühistransporditaristu investeeringud ja hanked ning transpordivaldkonna taristu ja riigile kuuluvate veesõidukite, välja arvatud Kaitseväe ja Kaitseliidu veesõidukite registris olevad veesõidukid, hanked) planeerimine ja plaanide elluviimine.

Eelnõukohase muudatusega nähakse ette, et planeering tuleb kooskõlastada Kliimaministeeriumiga, kui planeering mõjutab olulisel määral erinevate liikumisviiside tasakaalu, ühistranspordi toimivust või aktiivsete liikumisviiside (nt jalgsi ja jalgrattaga liikumine, muu kergliiklus) tingimusi. Selline täpsustus aitab tagada, et kooskõlastamise käigus hinnatakse planeeringuid terviklikult laiemas liikuvuse korralduse ja kliimaeesmärkide kontekstis. Kliimaministeeriumi (ja ka Transpordiameti) kaasamine varases etapis võimaldab paremini siduda kohalikke planeeringulahendusi riiklike ja maakondlike transpordi- ning liikuvuse arengusuundadega.

Mõistet „oluline mõju“ käsitletakse eeskätt strateegilise ja ruumilise muudatusena, mis kujundab liikumisviiside üldist jaotust ja liikumiskeskonna kvaliteeti. Oluliseks mõjuks loetakse eelkõige olukordi, kus planeeringuga kavandatakse uusi tänava- või liikumiskoridore, muudetakse oluliselt olemasolevat liikumisvõrgustikku või määratakse maa-alade kasutusviis selliselt, et see mõjutab aktiivsete liikumisviiside osakaalu ja toimivust pikemaajaliselt.

Olulise mõjuna võib muu hulgas käsitada:

- uute põhiliiklus- või jaotustänavate kavandamist, mis mõjutavad jalgsi ja jalgrattaga liikumise sidusust linna või asula tasandil;
- uute elamu-, äri- või segakasutusalade määramist ilma tervikliku jalgsi ja jalgrattaga liikumise võrgustikuta;
- oluliste liikumiskoridoride või -ühenduste katkestamist või ümbersuunamist;
- selliste ruumiliste põhimõtete kehtestamist, mis eelistavad selgelt üht liikumisviisi teiste arvelt.

Loetelu ei ole ammendav ning iga planeeringu puhul hinnatakse mõju olulisust konkreetsetest ruumilistest ja liikluslikest oludest lähtuvalt, ent eelkõige terviklahenduse ja pikaajaliste mõjude kaudu, mitte üksikute tehniliste lahenduste täpsuse alusel.

Lõikega 4 sätestatakse Maa- ja Ruumiameti pädevus.

Maa- ja Ruumiametit (edaspidi MaRu) ei ole seni koostöömääruses nimetatud ning seda peamiselt põhjusel, et PlanS-is oli ette nähtud heakskiidu menetlus, mida viis läbi MaRu ja millega muu hulgas kontrolliti planeeringute vastavust õigusaktidele.

Planeerimiseaduse, ehitusseadustiku ning planeerimiseaduse ja ehitusseadustiku rakendamise seaduse muutmise seadusega¹⁰ nähakse ette MaRu heakskiidu menetluse PlanS-ist väljajätmine ning kooskõlastamisega asendamine. Sellest tulenevalt on MaRu koostöömääruses nimetamine vajalik.

9 VVS

¹⁰ EIS eelnõu, toimik nr 26-0529, Riigikogu menetluses 949SE

Majandus- ja tööstusministri 14.08.2025 määruse nr 22 „Maa- ja Ruumiameti põhimääruse“ § 6 punkti 1 kohaselt on MaRu tegevusvaldkonnaks lisaks muudele ka strateegilise ruumilooma ülesannete täitmine. Sama põhimääruse § 13 lõike 1 kohaselt on MaRu strateegilise ruumiplaneerimise teenistuse põhiülesandeks suunata riigi ruumilist arengut, arendada KOV-ide suutlikkust kvaliteetse elukeskkonna kujundamisel, anda heakskiitu ja arvamusi planeeringutele ning täita muid seadusest tulenevaid ülesandeid.

Kooskõlastajana on MaRu keskne ülesanne tagada, et KOV-i tasandi planeering arvestab riiklikke ruumilisi huve ning on kooskõlas kõrgema tasandi planeeringutega. See tähendab eelkõige maakonnaplaneeringu lahenduste järgimist ning üleriigilise planeeringu põhimõtete ja suuniste rakendumist kohaliku tasandi otsustes.

PlanS § 10 lõige 3 sätestab, et kohalikku huvi väljendav planeering peab lähtuma kohalikest huvidest ja olema kooskõlas riiklike huve väljendava planeeringuga. MaRu peamine roll sellest tulenevalt on jälgida riiklike huvide ja suundumuste arvestamist KOV-i planeeringutes.

Riiklik huvi ei väljendu üksikutes valdkondades, vaid terviklikult toimivas ruumilises süsteemis. Seetõttu ei ole MaRu roll pelgalt konkreetsete teemade kontrollimine, vaid nende sidumine ühtseks ruumiliseks tervikuks.

Samas tuleb eristada teemasid, mille osas MaRu annab siduva kooskõlastuse, ja neid, kus roll piirdub arvamuse andmisega. Näiteks eluasemepoliitika või teatud sektoripõhised küsimused võivad olla olulised sisendina, kuid ei pruugi olla õiguslikuks aluseks kooskõlastuse andmisel või andmisest keeldumisel. Kooskõlastuse ja arvamuse eristamine peab olema praktikas selgelt arusaadav nii KOV-idele kui ka teistele osapooltele. Kooskõlastus on siduv seisukoht, samas kui arvamusel on nõustav iseloom ja see ei piira KOV-i otsustusõigust.

Lõike 4 punktis 1 nähakse ette, et MaRu-ga kooskõlastatakse üldplaneering või üldplaneeringut muudev detailplaneering.

Üldplaneeringute puhul kujundatakse kohaliku omavalitsuse ruumilise arengu põhimõtteline lahendus, mille vastavus riiklikele huvidele ja kõrgema tasandi planeeringutele peab olema tagatud. Üldplaneeringut muutvad DP-d on sisuliselt võrreldava mõjuga, kuna nendega tehakse erandeid kehtestatud ruumilisest visioonist.

Lõike 4 punktis 2 nähakse ette, et MaRu-ga kooskõlastatakse planeering, millega kavandatakse olulise ruumilise mõjuga ehitist.

PlanS § 6 punkt 13 märgib, et *oluline ruumiline mõju* on mõju, millest tingitult muutuvad eelkõige transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine või tööjõu vajadus ehitise kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt ning mille mõju ulatub suurele territooriumile. Sätte selgemaks kohaldamiseks kehtestati Vabariigi Valitsuse 01.10.2015 määrusega nr 102 „Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri“ nende ehitiste loetelu, mille puhul võib olulist ruumilist mõju eeldada. Osutatud määrust ei ole kavas sisuliselt muuta, mistõttu lähtub MaRu kooskõlastamisel eelviidatud määruses märgitud ehitistest.

Olulise ruumilise mõjuga ehitiste kavandamisel on riiklik huvi olemuslikult suur, kuna sellised arendused mõjutavad ruumilist struktuuri laiemalt. Seetõttu on põhjendatud MaRu osalus nende

planeeringute kooskõlastamisel, et tagada lahenduste kooskõla riiklike ruumiliste eesmärkidega ja eri tasandi planeeringutega.

Lõike 4 punktides 3 ja 4 nähakse ette, et MaRu-ga kooskõlastatakse planeering, kui planeeringuala asub rohevõrgustiku või väärtusliku maastiku alal väljaspool PlanS § 125 lõikes 1 nimetatud ala või üldplaneeringuga määratud tiheasustusala või kui planeeringuga kavandatakse elamuid alates kolmest elamuühikust väljaspool planeerimisseaduse § 125 lõikes 1 nimetatud ala või üldplaneeringuga määratud tiheasustusala.

Rohevõrgustiku ja väärtuslike maastike alal koostatavad detailplaneeringud eeldavad riigi osalust, kuna tegemist on maakonnaplaneeringus määratud väärtuste ja struktuuridega, mille säilimine ja toimivus on üleriigilise tähtsusega, mitte pelgalt kohaliku omavalitsuse halduspiirides.

Väljaspool PlanS § 125 lõikes 1 nimetatud ja üldplaneeringuga määratud DP koostamise kohustusega alad on sisuliselt hajaasustus. Sellistel aladel koostatavad uute elamualade või olemasolevate elamualade laiendamise DP-d, millega kavandatakse kolm või enam uut elamuühikut, mõjutavad otseselt asustuse kujunemist ja maakasutuse mustrit. Sellistel juhtudel on oluline hinnata, kas planeeringulahendus on kooskõlas säästliku maakasutuse, asustuse suunamise ja riiklike ruumiliste eesmärkidega.

Elamuühikute piirmäär on valitud eesmärgiga eristada üksikuid või vähese mõjuga hajaasustusse kavandatavaid planeeringuid sellistest planeeringutest, millel võib juba olla oluline mõju ruumilisele arengule, vajadusele taristu järele, liikuvusele, avalike teenuste korraldusele ning hajaasustuse kujunemisele. Kahe elamu rajamist võib pidada vähese mõjuga planeeringuks või olemasoleva maakasutuse loomulikuks jätkuks, kuid alates kolmest elamuühikust muutub arendus oma iseloomult ulatuslikumaks ning võib hakata mõjutama laiemat ruumilist struktuuri ja asustusmusteri kujunemist.

Kolme elamuühiku piirmäär võimaldab tagada MaRu kaasamise juhtudel, kus sellise lahendusega planeeringul võib olla laiem ruumiline mõju, samas vältides ülemäära halduskoormust väiksemamahuliste planeeringulahenduste puhul. Valitud lävend loob tasakaalu riikliku ruumilise huvi kaitse ja kohaliku omavalitsuse menetlusautonoomia vahel.

Selline lähenemine võimaldab keskenduda juhtumitele, kus riiklik huvi on sisuliselt asjakohane, ning samal ajal vältida menetluse põhjendamatu koormamist.

Lõike 4 punktides 5–7 nähakse ette, et MaRu-ga kooskõlastatakse planeering, kui planeeringualal asub või planeeringualale kavandatakse rajada maaparandussüsteem, planeeringuga kavandatav tegevus mõjutab maaparandussüsteemi nõuetekohast toimimist või kui planeeringualal asub riigile kuuluv geodeetiline märk või selle kaitsevöönd.

Riigikogus 19.11.2024 vastu võetud ja 14.12.2024 jõustunud Vabariigi Valitsuse seaduse muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seadusega¹¹ täiendati mh Vabariigi Valitsuse seadust §-ga 105²⁰, mille kohaselt korraldati Maa-amet alates 01.01.2025 ümber Maa- ja Ruumiametiks. Sellega seoses läksid lisaks õigusaktides sätestatud Maa-ameti senistele ülesannetele alates 01.01.2025 MaRu-le üle ka õigusaktides sätestatud maakorralduse ja maaparandusega seotud teenuste osutamise, samuti Maa-ameti ning Põllumajandus- ja

¹¹ [457SE](#)

Toiduameti maaparanduse ja maakasutuse valdkonna ülesannete täitmise õigused ja kohustused. Nendeks maaparanduse valdkonna ülesanneteks, mis Vabariigi Valitsuse seaduse muutmisega anti üle MaRu-le, on maaparanduse valdkonna kooskõlastuste menetlemine, maaparandussüsteemi ehitamine ja maaparandussüsteemide toimimise tagamine. Seega tuleb kehtivas koostöömääruuses asendada Põllumajandus- ja Toiduamet Maa- ja Ruumiametiga.

Lisaks olemasolevatele valdkondadele nähakse eelnõukohase muudatusega MaRu puhul ette kooskõlastamise vajadus juhul, kui planeeringualal asub geodeetilise märgi kaitsevöönd.

Ruumiandmete seaduse¹² (RAS) § 25 sätestab, et geodeetilise märgi kaitsevöönd on geodeetilist märki ümbritsev ala, kus geodeetilise märgi kaitse ja kasutamise vajadusest tulenevalt kitsendatakse inimtegevust. RAS § 26 lõige 1 sätestab, et geodeetilise märgi kaitsevööndis on ilma geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust. Seega peab planeerimisalase tegevuse korraldaja kooskõlastama planeeringu MaRu-ga juhul, kui planeeringualale jääb geodeetiline märk või ka ainult selle kaitsevöönd.

Lõikega 5 sätestatakse Muinsuskaitseameti pädevus.

Tegemist on seni kehtinud pädevusega, milles muudatusi ei tehta, ning jätkuvalt nähakse ette, et Muinsuskaitseametiga kooskõlastatakse planeering juhul, kui planeeringualal asub avalik veekogu, muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd.

Lõikega 6 sätestatakse Politsei- ja Piirivalveameti pädevus.

Tegemist on seni kehtinud pädevusega, milles muudatusi ei tehta, ning jätkuvalt nähakse ette, et Politsei- ja Piirivalveametiga kooskõlastatakse planeering, kui kavandatakse üle 45 m kõrgust ehitist või üle 28 m kõrgust tuulegeneraatorit, planeeringualal asub veekogu või piiriveekogu, planeeringuala on riigipiirile lähemal kui 5 km või piiriveekogule lähemal kui 1 km.

Lõikega 7 sätestatakse Päästeameti pädevus.

Päästeseaduse § 2 lõike 1 kohaselt on päästeasutuse tegevuse eesmärk turvalise elukeskkonna kujundamine ja hoidmine, ohtude ennetamine ning operatiivne ja professionaalne abistamine. Sama seaduse § 4 lõike 1 punkti 1 kohaselt on päästeasutuseks Päästeamet.

Päästeameti olemasolevat pädevust täpsustatakse selliselt, et planeering tuleb kooskõlastada Päästeametiga juhul, kui tegemist on ohtliku ettevõtte või suurõnnetuse ohuga ettevõtte laiendamisega (seni üksnes rajamise või sellega vahetus läheduses olemise puhul). Säte võimaldab Päästeametil ka selliste ettevõtete laiendamisel hinnata võimalikke ohte keskkonnale, varale ja inimestele. Sõnastuses tehakse muu hulgas muudatus seoses kemikaaliseaduse (vt seaduse 3. peatükk) mõistekasutusega ehk seni kasutusel olnud termin *ohtlik või suurõnnetuse ohuga ettevõtte* asendatakse terminiga *ohtlik ettevõtte või suurõnnetuse ohuga ettevõtte*.

Täpsustatakse Päästeameti pädevust selles, et kooskõlastamise kohustus on juhul, kui planeeringuala jääb ohtliku ettevõtte või suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualasse.

¹² [RAS](#)

Määrusega nähakse Päästeametiga kooskõlastamise kohustus ette ka juhul, kui planeeringuga lahendatakse varjenditega seotud küsimusi. See on seotud Siseministeeriumi ette valmistatud Vabariigi Valitsuse määrusega „Nõuded varjendile ja varjumisplaanile, varjumiskoha kohandamise põhimõtted ning varjumisplaani koostamise kord“¹³.

PlanS § 3 lõige 5 märgib, et ehitusprojekti koostamise aluseks oleva planeeringu kehtestamise otsusega võib sätestada planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja vajaduse korral nende järjekorra. Ehitusprojekti koostamise aluseks on PlanS § 27 lõike 10 kohaselt riigi eriplaneering, § 95 lõike 8 kohaselt kohaliku omavalitsuse eriplaneering (selle planeeringu liigi osas nähakse ette PlanS-ist väljajätmine alates 01.01.2027) ja § 124 lõike 4 kohaselt DP. See tähendab, et varjendiga seotud küsimusi saab lahendada ka planeerimismenetluses, kuna varjend on üks osa ehitisest ja seega planeeringuga antavast ehitusõigusest.

02.06.2026 vastuvõetud ja 01.10.2026 jõustuv kriisiolukorra ja riigikaitse seaduse¹⁴ (KORKS) § 37 lõige 3 märgib, et Päästeamet on sõltumata kriisiolukorra olemusest kriisiolukorra lahendamise eest vastutav asutus elanikkonnakaitse tegevuste puhul ja koordineerib elanikkonnakaitse tegevuste õigeaegset rakendamist kriisiolukorra ajal. KORKS § 91 lõige 1 märgib, et elanikkonnakaitse tegevused on eelkõige elanikkonnakaitse koolitused, ohuteavitus, päästetööd, ulatuslik evakuatsioon, varjumine, esmaabi ja katastroofimeditsiin, vältimatu sotsiaalabi, psühhosotsiaalne abi kriisides ning muu inimestele hädavajalik abi ning KORKS § 94 lõige 1 märgib täiendavalt, et varjumist korraldab Päästeamet ning selle korraldamine hõlmab muu hulgas varjumiseks valmistumist. Varjumine on sama paragrahvi lõike 2 kohaselt vahetu kõrgendatud ohu korral ohustatud alal viibiva isiku ajutine ümberpaiknemine sobivasse ruumi või ehitisse või seal püsimine elu ja tervise kaitseks.

Lõikega 8 sätestatakse Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi pädevus.

Vabariigi Valitsuse seaduse § 65¹ lõike 1 kohaselt on Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi (ReM) valitsemisalas muu hulgas põllumajanduspoliitika, kalanduspoliitika ning riigisisese ühistranspordi poliitika kavandamine ja elluviimine, põllumajandusmaa kaitse ja kasutamise poliitika.

Lõike 8 punktiga 1 nähakse ette, et planeering kooskõlastatakse ReM-iga juhul, kui planeeringuga kavandatakse ehitiste ehitamiseks hõlmata väärtuslikku põllumajandusmaad.

Väärtuslik põllumajandusmaa on maa, mille puhul on selle põllumajandusliku tootmise potentsiaal suur (kõrge mulla viljakus ja seda väljendav boniteet) ning mis võimaldab maad efektiivselt tootmiseks kasutada¹⁵, et oleks tagatud toidutootmise võimekus sh toidujulgeolek. Ruumilise arengu suundade, sh väärtusliku põllumajandusmaa põhimõtted, tulevad üleriigilisest planeeringust „Eesti 2050“. Väärtuslik põllumajandusmaa määratakse ennekõike maakonnaplaneeringutega (PlanS § 56 lõike 1 punkt 7) ning üldplaneeringutega (PlanS § 75 lõike 1 punkt 14). ReM-i ülesanne on tegeleda muu hulgas toidujulgeolekuga, mida saab tagada, kui Eestis säilitatakse võimalikult palju sellist põllumajandusmaad, mis võimaldab toota põllumajandussaadusi igas Eesti piirkonnas. Iseäranis oluline on seega tagada, et väärtuslik põllumajandusmaa, millel on põllumajandusliku tootmise seisukohalt kõige suurem potentsiaal, oleks kaitstud ja selle maa kasutamist ehitamiseks hindaks valdkondlik valitsusasutus.

¹³ [Eelnõu](#) (toimik 26-0207), EIS

¹⁴ [KORKS](#)

¹⁵ „[Väärtusliku põllumajandusmaa hindamine](#),,, Eesti Maaülikool, 2014

Lõike 8 punktiga 2 nähakse ette, et planeering kooskõlastatakse ReM-iga juhul, kui planeeringuga kavandatuga võib kaasneda vajadus uue ühistransporditaristu objekti ehitamise või korrashoiu järele või millega võidakse põhjustada avalike maakonnaliinide liikumisteede olulist muutust.

Ühistransporditaristu objekti ehitamine ja korrashoiuks vahendite ettenägemine peab olema planeeritud. Kui planeeringuga luuakse näiteks uus tiheasutusala, siis võib eeldada, et seal elavatel isikutel tekib vajadus kasutada ühistransporti. Üldjuhul korraldatakse ühistransporti piirkondlike ühistranspordikeskuste kaudu (ÜTS¹⁶ § 15 lõige 2) halduslepingu alusel, kuid tegevuseks vajalik raha nähakse ette riigieelarvest. Järelikult peab olulisemate muutuste puhul planeeringu kooskõlastama ReM-iga, et tagada võimalus varakult vajalikku eelarvekulu planeerida, näha ette kohaliku omavalitsuse liin ja korraldada selle sidumine maakonnaliinidega vms.

Lõikega 9 sätestatakse Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti (TTJA) pädevus.

Eelnõukohase muudatusega tehakse täpsustus sõnastuses nii, et tuleks selgemalt esile TTJA-ga kooskõlastamise vajadus juhul, kui planeeringuga kavandatakse riigikaitse ehitist ja kui planeeringuala piirneb riigi eriplaneeringuga.

Koostöömääruses on TTJA-ga kooskõlastamise kohustus sõnastatud praegu järgmiselt: „kui planeeringuga kavandatava ehitise ehitusloa andjaks on Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet“. Eriplaneeringuga piirneva või kattuva planeeringuala kooskõlastamise vajadus tuleneb ehitusseadustiku¹⁷ § 39 lõikest 2, mille kohaselt on pädevaks asutuseks ehitusloa andmisel TTJA, kui ehitusloa taotlus sisaldab ehitist, mille ehitamise aluseks on riigi eriplaneering. Riigikaitse ehitise kooskõlastamise vajadus tuleneb ehitusseadustiku § 118 lõikest 2, mille kohaselt annab riigikaitse ehitise ehitusloa TTJA.

Praktikas on aga tekkinud selle nõude kohaldamisel probleeme, kuna ei olda piisavalt teadlikud TTJA-st kui ehitusloa andmiseks pädevast asutusest. Eelnõukohase muudatusega lisatakse eraldi viide eriplaneeringule ja riigikaitsele ehitisele, mis tagab sätte parema mõistetavuse ja kooskõlastuskohustuse täitmise.

Lõikega 10 sätestatakse Terviseameti pädevus.

Kuni 01.09.2025 kehtis rahvatervise seadus¹⁸ (RTerS), milles kasutati rahvatervise puhul läbivalt termineid *tervisekaitse* ja *tervisekaitsenõuded*. Koostöömäärus lähtus nendest terminitest, kuid praeguseks on need asendatud.

01.09.2025 jõustunud rahvatervishoiu seadus¹⁹ (RTHS) võttis *tervisekaitse* asemel kasutusele termini *elukeskkond*, mistõttu viiakse eelnõukohase muudatusega terminikasutus jõustunud seadusega kooskõlla.

¹⁶ ÜTS

¹⁷ EhS

¹⁸ RTerS (RT I, 18.10.2024, 5)

¹⁹ RTHS

Elukeskkond on RTHS § 4 lõike 1 kohaselt inimest ümbritsevate sotsiaal-majanduslike, psühhosotsiaalsete ning loodusliku ja tehniliku keskkonna tegurite kogum, mis mõjutab või võib mõjutada inimese tervist.

Tervisekaitsena mõisteti RTerS § 2 punkti 3 kohaselt inimese tervisele ohutu elukeskkonna tagamisele ning elukeskkonnaga seonduvate tervisehäirete ja haiguste vältimisele suunatud tegevust. Terminite *elukeskkond* ja *tervisekaitse* kasutus suuresti kattub, mistõttu võib eeldada, et planeerimisalase tegevuse korraldajatel ei tohiks tekkida probleeme pädeva asutuse tuvastamisega. Seega ei ole vaja koostöömäärusesse lisada *elukeskkonna* termini juurde eraldi pädevust täpsustavaid sätteid. Ei ole ka ette näha, et planeerimisalase tegevuse korraldajatel võiks tekkida raskusi Terviseameti ja Keskkonnaameti pädevuse eristamisel. Vajaduse korral saavad nii Terviseamet kui ka Keskkonnaamet planeerimisalase tegevuse korraldajatele oma vastutusvaldkonda selgitada.

Lõikega 11 sätestatakse Transpordiameti pädevus.

Transpordiameti pädevuses tehakse eelnõuga mitmeid täpsustusi.

Nähakse ette muudatus, millega lisatakse kooskõlastamise kohustus juhul, kui planeeringuga kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, projekteeritava riigitee kaitsevööndis, eriplaneeringu kohases riigitee trassikoridoris või riigihuvi koridoris. Kitsendusala sisalduvad valdavalt kõrgema tasandi planeeringutes või planeeringute alusel koostatavates teeprojektides, mille puhul teomaniku kaasamine on sama oluline kui riigitee kaitsevööndi puhul.

Eelnõuga lisatakse kooskõlastamise kohustus ka nendel puhkudel, kui planeeringu elluviimisel suureneb piirkonnas oluliselt nõudlus inimeste või kaupade transpordi järele või kui sademevee eesvooluna kavatakse kasutada riigitee kuivendusrajatisi.

Praegu kehtib nõue kooskõlastada planeering Transpordiametiga juhul, kui planeeringu elluviimisel suureneb oluliselt piirkonna liikluskoormus. Liikluskoormusega iseloomustatakse eelkõige liiklemisel tekkivaid (vertikaalseid ja horisontaalseid, staatilisi ja dünaamilisi) jõude. Transpordinõudlus on planeeringute seisukohalt olulisem ja mõjutab tihti nii ruumilist kui tehnilist lahendust.

Sademevee juhtimist riigitee kuivendusrajatistesse ei ole määruses seni reguleeritud, ehkki tee püsivus sõltub kõige enam muldkeha soodsast niiskuserežiimist ja riigitee truupide läbilaskevõime on piiratud. Sademevee juhtimist riigitee kuivendusrajatistesse on planeeringu koostamise korraldajal suhteliselt lihtne prognoosida ja kaasamise vajadus tuleneb vajadusest tagada riigitee kuivendusrajatiste läbilaskevõime planeeringu elluviimisel.

Määrusest jäetakse välja nõue kooskõlastada planeering juhul, kui planeeringuga võib põhjustada maanteel liiklejatele visuaalseid häiringuid. Transpordiameti hinnangul ei ole nimetatud alust siiani kooskõlastamise vajadusena märgitud, mistõttu on mõistlik see koostöömäärusest eemaldada, kuna ei ole ka ette näha, et see vajadus võiks tulevikus tekkida.

Tabel 1

Kooskõlastamispädevuse võrdlus

Kehtiv sõnastus	Eelnõukohane sõnastus
Kaitseministeerium või valdkonna eest vastustava ministri volitatud asutus	
planeeringuga kavandatakse tuulegeneraatorit	planeeringuga kavandatakse tuulegeneraatorit, tuuleparki või üle 28 m kõrgust ehitist
planeeringu elluviimine võib kaasa tuua riigikaitse ehitise töövõime vähenemise	planeeringu elluviimine võib kaasa tuua ohu riigikaitsele või riigikaitse ehitise töövõime vähenemise
	planeeringuala asub riigikaitse ehitise piiranguvööndis
	planeeringualal asub meri või laevatav sisevesi
	planeeringu elluviimine võib avaldada mõju merel riigipiiri valvamisele ning sellega seotud seire- ja valvetechnikale
Keskkonnaamet	
planeeringu elluviimisega võib kaasna oluline keskkonnamõju, välja arvatud punktis 3 nimetatud juhtudel	planeeringu koostamise käigus viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine
planeeringualal asub kaitseala, hoiuala, püsielupaik, kaitstava looduse üksikobjekt või selle kaitsevöönd või ala, mille suhtes on Kliimaministeerium algatanud kaitseala, hoiuala, püsielupaiga või kaitstava looduse üksikobjekti kaitse alla võtmise menetluse	planeeringualal asub kaitseala, hoiuala, püsielupaik, kaitstava looduse üksikobjekt või selle kaitsevöönd, ehituskeeluvöönd või ala, mille suhtes on Kliimaministeerium algatanud kaitseala, hoiuala, püsielupaiga või kaitstava looduse üksikobjekti kaitse alla võtmise menetluse
	planeeringualal asub üleriigilises või maakonnaplaneeringus määratud rohevõrgustik
	planeeringulahendusel võib olla mõju rohevõrgustiku toimivusele looduslikke protsesse arvestades
	planeeringuga kavandatakse olemasoleva tiheasustuse laiendamist ranna või kalda piiranguvööndis
	planeeringuala asub väljaspool linna kui asustusüksust, alevit või alevikku või ranna või kalda ehituskeeluvööndis
Kliimaministeerium või valdkonna eest vastustava ministri volitatud asutus	

planeeringualal asub maavarade registris olev maardla või selle osa	planeeringualal asub maavarade registris olev maardla või selle osa
planeeringu koostamisel on nõutav piiriülese keskkonnamõju strateegiline hindamine	planeeringu koostamisel viiakse läbi piiriülese keskkonnamõju strateegiline hindamine
planeeringuga kavandatakse uue tiheasustusala moodustamist või olemasoleva tiheasustusala laiendamist ranna või kalda piiranguvööndis	planeeringuga kavandatakse uue tiheasustusala moodustamist ranna või kalda piiranguvööndis
planeeringuga kavandatakse avaliku raudtee rajamist	planeeringuga kavandatakse avaliku raudtee rajamist
	planeeringuga nähakse ette metsaseadusest erinevad tingimused metsa majandamisele
	planeering mõjutab olulisel määral erinevate liikumisviiside tasakaalu või aktiivsete liikumisviiside tingimusi, sealhulgas jalgsi ja jalgrattaga liikumise ning muu kergliikluse võimalusi, ohutust või ligipääsetavust
Maa- ja Ruumiamet	
(kuni 01.01.2025 Põllumajandus- ja Toiduameti pädevus) - planeeringualal asub või planeeringualale kavandatakse rajada maaparandussüsteem; - planeeringuga kavandatav tegevus mõjutab maaparandussüsteemi nõuetekohast toimimist	- planeeringualal asub või planeeringualale kavandatakse rajada maaparandussüsteem; - planeeringuga kavandatav tegevus mõjutab maaparandussüsteemi nõuetekohast toimimist
	koostatakse üldplaneering või üldplaneeringut muutev detailplaneering
	planeeringuga kavandatakse olulise ruumilise mõjuga ehitist
	planeeringuala asub rohevõrgustiku või väärtusliku maastiku alal väljaspool planeerimisseaduse § 125 lõikes 1 nimetatud ala või üldplaneeringuga määratud tiheasustusala
	planeeringuga kavandatakse elamuid alates kolmest elamuühikust väljaspool planeerimisseaduse § 125 lõikes 1 nimetatud ala või üldplaneeringuga määratud tiheasustusala
	planeeringualal asub riigile kuuluv geodeetiline märk või selle kaitsevöönd

Muinsuskaitseamet	
planeeringualal asub avalik veekogu, muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd	planeeringualal asub avalik veekogu, muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd
Politsei- ja Piirivalveamet	
planeeringuga kavandatakse üle 45 m kõrgust ehitist, üle 28 m kõrgust tuulegeneraatorit	- planeeringuga kavandatakse üle 45 m kõrgust ehitist; - planeeringuga kavandatakse üle 28 m kõrgust tuulegeneraatorit
planeeringualal asub avalik veekogu	planeeringualal asub avalik veekogu
planeeringuala asub Eesti Vabariigi välispiiri Schengeni välispiiri maismaapiiriga külgneva valla territooriumil lähemal kui 5 km piirini või piiriveekogu kaldajoonele ja piiriveekoguga külgneva linna territooriumil lähemal kui 1 km piiriveekogu kaldajoonele;	- planeeringuala asub Eesti Vabariigi välispiiri Schengeni välispiiri maismaapiiriga külgneva valla territooriumil piirile lähemal kui 5 km; - planeeringuala asub piiriveekogu kaldajoonele ja piiriveekoguga külgneva linna territooriumil piiriveekogu kaldajoonele lähemal kui 1 km
planeeringuala hõlmab piiriveekogu ja selles asuvaid saari	planeeringuala hõlmab piiriveekogu ja selles asuvaid saari
planeeringud, mille elluviimine võib avaldada mõju riigipiiri valvamisele või seire- ja valvetechnikale	planeeringu elluviimine võib avaldada mõju riigipiiri valvamisele või seire- ja valvetechnikale
Päästeamet	
planeeringuga kavandatakse ohtliku või suurõnnetuse ohuga ettevõtte rajamist	planeeringuga kavandatakse ohtliku ettevõtte või suurõnnetuse ohuga ettevõtte rajamist või olemasoleva käitise tegevuse laiendamist või tootmise suurendamist
planeeringualal või selle vahetus läheduses asub ohtlik või suurõnnetuse ohuga ettevõtte	planeeringuala jääb ohtliku või suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualasse
planeering käsitleb tuleohutusnõudeid	planeering käsitleb tuleohutusnõudeid
	planeering käsitleb varjendiga seotud küsimusi
Regionaal- ja Põllumajandusministeerium	
	planeeringuga kavandatakse ehitiste ehitamiseks hõlmata väärtuslikku põllumajandusmaad
	planeeringuga kavandatuga võib kaasneda vajadus uue ühistransporditaristu objekti ehitamise või korrashoiu järele

	või võidakse põhjustada avalike maakonnaliinide liikumisteede olulist muutust
Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet	
planeeringuala on raudtee kaitsevööndis, planeeringualal asub raudteerajatis, planeeringuga kavandatakse avalikku veekogusse kaldaga püsivalt ühendamata ehitist	- planeeringuala on raudtee kaitsevööndis; - planeeringualal asub raudteerajatis; - planeeringuga kavandatakse avalikku veekogusse kaldaga püsivalt ühendamata ehitist
planeeringuga kavandatava ehitise ehitusloa andjaks on Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet	kui planeeringuala piirneb riigi eriplaneeringuga, mille alusel kavandatava ehitise ehitusloa andjaks on Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet
Terviseamet	
planeeringuga käsitletakse tervisekaitsenõuete rakendamist, sealhulgas müra ja vibratsiooni küsimusi	planeeringu elluviimine võib avaldada mõju elukeskkonnale, sealhulgas müra või vibratsiooni kaudu
Transpordiamet	
planeeringuga kavandatakse lennuvälja, kopteriväljakut, tuuleparki, riigiteed või üle 45 m kõrgust ehitist	- planeeringuga kavandatakse lennuvälja, kopteriväljakut, tuuleparki või riigiteed; - planeeringuga kavandatakse üle 45 m kõrgust ehitist
planeeringuala hõlmab lennuvälja, kopteriväljakut või nende lähiümbrust või külgneb riigiteega	- planeeringuala hõlmab lennuvälja, kopteriväljakut või nende lähiümbrust; - planeeringuala külgneb riigiteega
planeeringuga kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis	planeeringuga kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, projekteeritava riigitee kaitsevööndis, eriplaneeringu kohases riigitee trassikoridoris või riigihuvi koridoris
planeeringu elluviimisel tõuseb oluliselt piirkonna liikluskoormus;	planeeringu elluviimisel suureneb piirkonnas oluliselt nõudlus inimeste või kaupade transpordi järele
planeeringuga kavandatakse ehitist, mis võib põhjustada maanteel liiklejatele visuaalseid häiringuid; planeeringualal asub meri või laevatatav sisevesi või navigatsioonimärgistus	planeeringualal asub meri või laevatatav sisevesi või navigatsioonimärgistus
	sadamevee eesvooluna kavatakse kasutada riigitee kuivendusrajatise

2.9. Eelnõu § 2

Planeerimiseseaduse, ehitusseadustiku ning ehitusseadustiku ja planeerimiseseaduse rakendamise seaduse muutmise seadusega nähakse ette uued kooskõlastamise menetlusreeglid, mis jõustuvad ehitusseadustiku ja planeerimiseseaduse rakendamise seaduses ettenähtud ajal, mistõttu jõustub määrus 01.01.2027.

3. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Eelnõu ei ole seotud Euroopa Liidu õigusega ega selle ülevõtmisega.

4. Määruse mõjud

Planeerimisalase tegevuse korraldajateks on PlanS § 4 lõike 1 kohaselt vastavalt pädevusele Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, muu valitsusasutus või KOV. Määrusega ei nähta ette lisakohustusi planeeringust huvitatud isikutele (füüsilised ja juriidilised isikud), kuna kooskõlastamise kohustus kehtib üksnes planeerimisalase tegevuse korraldajale.

Eelnõus nimetamata juhtudel lähtub planeerimisalase tegevuse korraldaja koostöömääruse § 2 lõikest 3, mis sätestab, et põhjendatud juhul teeb planeerimisalase tegevuse korraldaja koostööd ja kooskõlastab planeeringu ka koostöömääruse §-s 3 nimetamata juhtudel ja asutustega, kelle valitsemisalassee või tegevusvaldkonda küsimus kuulub. Sellisel juhul tuleb planeerimisalase tegevuse korraldajal koostöö tegemise ja planeeringu kooskõlastamise vajadust põhjendada, sealhulgas selgitada koostöö tegemise ja kooskõlastamise aluseks oleva küsimuse asjakohasust ning kuulumist vastava asutuse valitsemisalassee või tegevusvaldkonda.

4.1. Mõju sihtrühmadele

Otsesed sihtrühmad:

- planeerimisalase tegevuse korraldajad (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, teised valitsusasutused, KOV-id (78));
- planeeringute kooskõlastajad (ministeeriumid ja ametid (51)).

Kaudsed sihtrühmad: planeeringutest huvitatud isikud (füüsilised ja juriidilised isikud), kellele määrus otseseid uusi kohustusi ei kehtesta.

Määrus reguleerib üksnes haldusorganitevahelist koostööd ja kooskõlastamist ning ei kehtesta kohustusi eraõiguslikele isikutele.

4.2. Mõju riigivalitsemisele ja halduskoormusele

Määruse peamine mõju avaldub riigivalitsemise korralduses, täpsemalt:

- kooskõlastajate pädevuse selgem määramine;
- kattuva või ebaselge kooskõlastuspraktika vähendamine;
- planeerimismenetluse parem jälgitavus ja õigusselgus.

Positiivne mõju:

- planeerimisalase tegevuse korraldajatel on lihtsam tuvastada, kellega ja millisel alusel tuleb planeering kooskõlastada;

- väheneb praktika, kus sama planeering esitatakse ettevaatusest mitmele asutusele paralleelselt (nt Kaitseministeerium ja RKIK).

Negatiivne / neutraalne mõju:

- osa asutuste (eelkõige Kliimaministeerium, MaRu, Transpordiamet) töökoormus võib mõningal määral suureneda, kuna kooskõlastamisele kuuluvate juhtude ring täpsustub ja osaliselt laieneb;
- planeerimisalase tegevuse korraldajate halduskoormus võib üksikjuhtudel suureneda, kuna kooskõlastamiseks tuleb suunata rohkem planeeringuid.

Üldhinnang: mõju halduskoormusele on väike ning tasakaalustub õigusselguse ja parema menetluskorraldusega.

4.3. Majanduslik mõju

Määrusega ei kaasne otseseid kulusid ega tulusid riigieelarvele, ei seata uusi rahalisi kohustusi era- ega avalikule sektorile ega muudeta planeeringute elluviimise majanduslikke eeldusi. Mõju majandusele puudub või on minimaalne.

4.4. Sotsiaalne mõju (sh demograafiline mõju)

Määrus ei mõjuta elanikkonna heaolu, sissetulekuid ega teenuste kättesaadavust, demograafilisi protsesse ega sotsiaalset ebavõrdsust. Sotsiaalne mõju puudub.

4.5. Mõju elu- ja looduskeskkonnale

Määrus ise ei too kaasa keskkonnamõju, kuid sellel on kaudne positiivne mõju.

Keskkonnaameti ja Kliimaministeeriumi kaasamine täpsustatud juhtudel aitab paremini tagada planeeringute vastavuse keskkonna-, ranna ja kalda kaitse ning kliimaeesmärkidele ning aitab ennetada planeeringuid, mis võivad hilisemas menetluses osutada olevaks vastuolus keskkonnakaitse nõuetega. Otsene keskkonnamõju puudub, kaudne mõju on positiivne ja ennetav.

4.6. Regionaalne mõju

Määruse kohaldamine on üleriigiline ning puudutab kõiki KOV-e võrdselt. Seega on regionaalne mõju neutraalne.

4.7. Mõju riigi julgeolekule ja sisejulgeolekule

Kaitseministeeriumi pädevuse selgem määramine ning võimalus korraldada kooskõlastusi sisemise töökorralduse kaudu parandab menetluslikku selgust, Politsei- ja Piirivalveameti ning Päästeameti senine roll säilib. Mõju riigi julgeolekule ja sisejulgeolekule on neutraalne kuni mõõdukalt positiivne (menetluslik selgus).

4.8. IT-, innovatsiooni-, haridus- ja kultuurimõjud

Määrus ei reguleeri IT-süsteeme, haridust, kultuuri ega innovatsiooni. Mõjud nendes valdkondades puuduvad. Määruse rakendamiseks ei ole vaja luua ega arendada infosüsteeme.

4.9. Koondhinnang

Määrusega kaasnevad mõjud on valdavalt väikesed ja positiivsed, keskendudes õigusselguse suurendamisele, planeeringumenetluse kvaliteedi parandamisele ning halduspraktika ühtlustamisele. Olulisi negatiivseid mõjusid ei ole tuvastatud. Määruse rakendamine ei eelda lisaraha ja on proportsionaalne seatud eesmärkidega.

5. Määruse rakendamisega seotud tegevused, vajalikud kulud ja määruse rakendamise eeldatavad tulud

Määruse rakendamisega otseseid riigieelarvelisi rahalisi kohustusi ei kaasne.

6. Määruse jõustumine ja rakendamine

Koostöömääruses sisalduvad muudatused eeldavad, et planeerimisalase tegevuse korraldajad jõuaksid planeeringulahendust hinnata ja valmistada planeering kooskõlastamiseks ette. Niisamuti on vajalik, et kooskõlastajatele jääb piisav ajavaru ettevalmistamiseks. Seetõttu nähakse ette, et määrus jõustub 2027. aasta 1. jaanuaril.

Jõustumise tähtpäeva määramisel on muu hulgas silmas peetud asjaolu, et planeerimisseaduse ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse muutmise seaduse (vastu võetud 20.05.2026, 683SE²⁰) kohaselt täiendatakse PlanS-i §-ga 7¹, millega nähakse MaRu-le ette haldusjärelevalve pädevus, ja see säte on plaanitud jõustuma samuti 2027. aasta 1. jaanuaril. Dubleerimise vältimiseks on mõistlik, et haldusjärelevalve pädevuse jõustumine ja koostöömäärusega ettenähtud muudatuste jõustumine oleks omavahel seotud.

7. Eelnõu kooskõlastamine

Eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks ministeeriumidele ja kohaliku omavalitsuse liitudele, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusele, Maa- ja Ruumiametile, Muinsuskaitseametile, Terviseametile, Päästeametile, Keskkonnaametile, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametile, Politsei- ja Piirivalveametile ning Transpordiametile.

²⁰ [683SE](#)