



Eesti Linnade ja Valdade Liit
Lõkke 4
10122 TALLINN

Teie 22.09.2025
Meie 08.10.2025 nr 21.3-1.2/12923

**Planeerimisseaduse eelnõu 683 SE
täiendusettepanekud**

Lugupeetud Kalle Toomet

Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnal on lisaks täiendav ettepanek planeerimisseaduse muutmise eelnõule, mida Te loodetavasti saate veel lisada ELVL ühtsesse ettepanekute kogumisse. Vabandame, et antud ettepanek jäi välja 02.10.2025 kirjast nr 21.3-1.2/12923.

Planeerimisseaduse 125 lg 5 on sõnastatud järgnevalt:

„(5) Kohaliku omavalitsuse üksus võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele või selle vahetusse lähedusse jäävale hoonestatud või hoonestamata kinnisasjale hoone ja seda teenindavad ehitised, kui üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.“

Probleem ja ettepanek:

Jätta lõikesse alles tingimus, mis on täna kehtivas planeerimisseaduse 125 lg 5: „1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;“.

Oluliselt teistsuguse funktsiooniga või mahuga hoone püstitamise soovi korral tuleks hoolikalt kaaluda, kas eesmärki on võimalik saavutada pelgalt projekteerimistingimuste menetlusega. Eriti olukorras, kus seadusega on ettenähtud 60-päevane menetlustähtaeg. Keerukamate objektide ja menetluste puhul võib projekteerimistingimuste menetlusaeg venida tohutult pikaks ja detailplaneeringust loobumine ei teeniks algselt silmas peetud eesmärki. Lisaks pannakse ruumiliselt sobiva lahenduse leidmine täielikult KOV-i ametnike õlule, samas kui planeerimismenetluse puhul peab lahenduse välja töötama pädev planeerija.

Algselt oli selle sätte mõte, et projekteerimistingimustega saaks ehitusõigust anda olukorras, kus näiteks juba valdavalt hoonestatud elamupiirkonda soovitakse lisada täiendav sarnane elamu või kui tööstuspiirkonda lisatakse sarnane laohoone. Selle punkti kaotamisega ei tohiks tekitada olukorda, kus arendajate ootus on, et detailplaneeringut koostamata (lootes kiiremale menetlusele) on võimalik püstitada olemasoleva väljakujunenud hoonestuse kõrvale täiesti teistsuguse funktsiooniga või mahuga hoone. Näiteks püstitada elamupiirkonna kõrvale kaubanduskeskus ainult projekteerimistingimuste alusel.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Merlin Oja
juhataja

Ivo-Sven Riet
736 1219 Ivo-Sven.Riet@tartu.ee