

**Seisukohad arvamustele ja ettepanekutele
planeerimisseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse
eel nõule 683 SE**

29.10.2025

Laekunud arvamus	Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi (MKM) seisukoht
A.S. (04.10.2025)	
I Ettepanek puudutab PlanS §-i 2 sõnastust. Kuni 30.06.2015 kehtinud PlanS § 3 lg 2 punkti 1 kohaselt puudus detailplaneeringu kohustus kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga ehitise püstitamiseks ja selle hoone ehitusprojekti koostamiseks. Alates 01.07.2015 kehtiv planeerimisseadus ei reguleeri enam kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga ehitise püstitamiseks ja selle hoone ehitusprojekti koostamiseks vajaliku detailplaneeringu olemas või selle puudumise kohustust. Ettepanek on õigusselguse huvides taastada kuni 30.06.2015 kehtinud põhimõte. Seaduse muudatuse eesmärgiks on halduskoormuse vähendamine, mis kaasneks muudatuse tegemata jätmisel kuna kehtiva looduskaitse seaduse regulatsioon eeldab kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ehitise püstitamiseks planeeringu koostamist ja selle menetluse käigus hinnangu andmist hoone kavandamisele ja püstitamisele. Lisaks eeltoodule väldib muudatus ebaõiget halduspraktika viljelemist ja tarbetuid vaidlusi kuna õigusselgus tagab avalike vahendite eesmärgipärase kasutuse. Ettepanek on täiendada PlanS §-i 2 lõikega 5 sõnastades selle alljärgnevalt: „5. Käesolevat seadust ei kohaldata kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga ja kuni 5 meetri kõrguse väikehoone (suvila, aiamaja, saun, võrgu- ja/või paadikuur) püstitamisel väljaspool olemasolevat ehitusjoont ja selle hoone püstitamiseks koostatava ehitusprojekti alusena.“.	Ettepanek: mitte arvestada Planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lõike 1 punkti 1 kohaselt on detailplaneeringu (DP) koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Ehitusseadustiku (EhS) lisa 1 kohaselt ei nähta kuni 20 m² suuruse elamu ja selle teenindamiseks vajaliku hoone puhul ette ei ehitusteatis- ega ehitusloakohustust, mitteelamute puhul nähakse püstitamisel ja lammutamisel ette ehitusteatis. Sellest tulenevalt ei ole arvamuses toodud kuni 20 m² suuruste hoonete püstitamiseks DP olemasolu kehtiva PlanS kohaselt nõutav. PlanS § 124 lõike 2 kohaselt on DP eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine ehk kui DP-ga on reguleeritud kuni 20 m² hoonete püstitamisega seotud tingimused, siis tuleb lähtuda DP-st.
II Ettepanek puudutab PlanS §-i 6 sõnastust. Ettepanek puudutab määratlemata õigusmõiste „ehitusjoon“ sõnastuse sätestamist ja PlanS §-i 6 täiendamist punktiga 4¹ sõnastades selle alljärgnevalt:	Ettepanek: mitte arvestada Arvamuses toodud ettepanekud II ja III puudutavad mõlemad ehitusjoone määramist, mistõttu anname neile selgituse koos.

„4¹) ehitusjoon määratakse üldplaneeringus arvestades ajaloolist ja olemasolevat ehitusjoont, mille moodustavad kõik seaduslikus korras püstitatud ehitised EhS § 3 lõike 1 tähenduses, millest maismaa suunas ehitamisele ei kohaldu ehituskeeld.“.

III Ettepanek puudutab PlanS § 75 lg 1 punkti 12 sõnastust.

Kehtiva PlanS § 75 lg 1 punkti 12 kohaselt on üldplaneeringu eesmärgiks ranna ja kalda ehituskeelu vööndi suurendamine ja vähendamine.

Sätte sõnastus tuleneb LKS § 40 lõikest 2 tuleneva kohaliku omavalitsuse üksuse õigusega üldplaneeringuga suurendada LKS § 38 lõigetes 1 ja 2 sätestatud ranna ja kalda ehituskeeluvööndi laiust kui LKS § 40 lõikest 3 tuleneva õigusega vähendada nimetatud ranna ja kalda ehituskeeluvööndi laiust Keskkonnaameti nõusolekul.

Alates 01.04.2007 kehtib LKS § 38 lg 4 punkt 1¹ sõnastuses, et ehituskeeld ei laiene tiheasustusalal ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele.

Seaduse muudatuse eesmärgiks oli vabaneda detailplaneeringu kohustusest tiheasustusalal olemasoleva elamule abihoone või muu ehitise püstitamisel. Kuigi 927 SE muudatus puudutas ehitusjoone määramist jäi samas planeerimisseadusse vastav säte lisamata, mis kohustaks üldplaneeringuga kindlaks määrama ehitusjoone, millest lähtudes saab võimalikuks uute ehitiste kavandamine ranna ja kalda ehituskeeluvööndisse ja ehituskeeluvööndi vähendamise või suurendamise kaalutletud otsustamine.

Praktikas peaks varem väljakujunenud ehitusjoon olema nii hajaasustuses kui tiheasustusest ühtedel ja samadel alustel kujunenud kõigi nii enne asjaõigusseaduse jõustumist kui ka peale asjaõigusseaduse jõutumist püstitatud ehitiste osas.

Täna on probleemiks, et Keskkonnaamet ja Kliimaministeerium käsitlevad ehitusjoont kujundavate ehitistena ainult hooneid kuid see on ilmselgelt vastuolus EhS § 3 lõikes 1 sätestatud ehitise definitsiooniga. Seega ei arvesta Keskkonnaamet ega Kliimaministeerium erisusi ehitise defineerimisel kui ka asjaolu, kas ehitusjoont põhjustavad ehitised on püstitatud enne asjaõigusseaduse jõustumist s.o. enne 01.12.1993. Keskkonnaamet keeldub põhjendamatult uute ehitiste projekteerimiseks vajalike projekteerimistingimuste ja ehitamist võimaldavate ehitislubade kooskõlastamisest kui üldplaneeringute kooskõlastamisest, millega kavandatakse ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamist.

Ettepanek puudutab ehitusjoont, mis on määratlemata õigusmõiste ehk mida sisustatakse igal korral vastavalt asjaoludele. Ehitusjoone mõiste viimine PlanS-i tekitab olukorra, kus kohaliku omavalitsuse üksusel (KOV) tekib uue ehitusjoone määramise vajadusel olukord, kus DP peab koostama üldplaneeringut muutvana, kuna ehitusjoone määramine on seotud sellisel juhul üldplaneeringus määratud tingimustega. Niisamuti tekis raskusi projekteerimistingimuste (PT) andmisel, kui üldplaneeringus ehitusjoon puudub. Märgime, et oleme teinud ettepaneku laiendada PT-de andmise võimalusi nii, et hoone võib püstitada selliselt, et hoonestatav kinnistu piirneks vähemalt ühest küljest teise hoonestatud kinnistuga. Ehitusjoone puudumine võib seega viia olukorrani, kus ehitustegevus peatub uute üldplaneeringute kehtestamiseni.

Eeltoodust lähtuvalt tuleb õigusselguse huvides muuta ja täiendada PlanS § 75 lg 1 punkti 12 sätestades sätte viisil: „12) ehitusjoone määramine ja ranna või kalda ehituskeeluvööndi vähendamine või suurendamine“.	
IV Ettepanek puudutab PlanS § 128 lg 2 punkti 1 sõnastust. Leian, et tegemist on õigusruumi risustava normiga, mis on tarbetu ning vastuolus PlanS §-iga 142. Tegemist on ka ilmselge loogikaveaga, mistõttu tuleb see parandada viisil, mis oleks kõigile menetlusosalistele arusaadav ja vältiks tarbetuid kohtuvaidlusi. Ettepanek on muuta sätte sõnastust viisil, millega sõnastada PlanS § 128 lg 2 punkt 1 alljärgnevalt: „ 1) algatatava planeeringu elluviimisega kaasneks oluline mõju elurikkuse toimivusele, kliimamuutustele, keskkonnaseisundile, rohevõrgustiku toimivusele sh. metsaalale, vee, pinnase, õhu saastatusele, jäätmetekkele ja mürataseme suurenemisele;“.	Ettepanek: mitte arvestada PlanS § 128 lõike 2 punkt 1 märgib, et DP-d ei algatata eelkõige juhul, kui algatamine on ilmselgelt vastuolus üldplaneeringuga. Väljapakutud sõnastus on, vähemalt osaliselt seotud seadustest tulenevate põhimõtetega (nt elurikkus, keskkonnaseisund jne). Niisamuti tuleb meele pidada, et oluline keskkonnamõju võib DP-ga küll kaasneda, kuid keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusega (KeHJS) nähakse selliste mõjude hindamiseks ja leevendamiseks viisid ja alused. Väljapakutud sõnastuse alusel tekiks takistus planeerida ükskõik millist olulise keskkonnamõjuga tegevust (vt KeHJS § 6), mis ilmselgelt mõjuks negatiivselt majanduse toimimisele. Planeeringuga püütakse leida tasakaal nii looduskeskkonna säästmise kui majanduse toimimise vahel.
V Ettepanek puudutab PlanS § 142 lg 1 2.lause sõnastust. Kehtiv PlanS § 6 punkt 4 sätestab, et planeerimisel tuleb arvestada piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Praktikast tähendab see, et kontrollitakse hoonestuse visiooni nn linnulennult, tuvastades kas planeeritav hoonestus sobitud piirkonda hoonestuse kõrguses, mahus, krundijaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes. PlanS § 6 punkt 9 sätestab termini „maakasutuse juhtfunktsioon“, mis sätte kohaselt on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Riigikohtu praktika	Ettepanek: mitte arvestada PlanS § 142 lõike 1 punktid 1 – 3 määratlevad olukorrad, mida saab pidada üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Viidatud punkt 3 annab KOV-ile võimaluse sisustada ka muid nimetatamata muudatusi kui olulise või ulatusliku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Ettepanekus toodu tekitab aga meie hinnangul segadust ning samuti mõjutab see isikute õiguspärasest ootust.

kohaselt (RKHK lahendi nr 3-20-1329/48, p. 30) ei määrata üldplaneeringu juhtotstarvetega maakasutust siiski täpselt ja lõplikult. Üldplaneeringujärgne maakasutuse juhtotstarve võimaldab ka mõningaid kõrvalekaldeid üldplaneeringuga sätestatud maakasutusest, mida kinnitab Riigikohtu praktika (RKHK lahendi nr 3-19-2398/54, p 14), mille kohaselt võimaldab rekreatiivne maakasutus suvilate ja nende teenindamiseks vajalike ehitiste püstitamist. PlanS § 75 lg 1 punkti 18 kohaselt on üldplaneeringu ülesandeks planeeringuala üldiste maakasutus- ja ehitustingimuste sealhulgas maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõuete määramine. Sätte sõnastusest tuleneb üheselt, et üldplaneeringu ülesandeks on üldiste tingimuste mitte aga konkreetsete maakasutus- ja ehitustingimuste sätestamine. Praktikas aga leiab olukordi, kus üldplaneeringuga sätestatakse konkreetsed maakasutus- ja ehitustingimused, mille muutmist tuleks kehtiva PlanS 142 lg 1 punktide 1 kuni 3 sõnastuse tõttu käsitleda üldplaneeringu põhilahenduse muutmisenä ilma, et oleks selge kas muudatusel on oluline mõju üldplaneeringu põhilahenduse elluviimisele ja kas planeeritava muudatusega säilitatakse valdav üldplaneeringujärgne maakasutuse juhtfunktsioon. Planeeringu menetlus ei saa olla jäik tulenevalt PlanS § 1 lõikes 1 sätestatud põhimõttest. Olukorras, kus näiteks üldplaneeringu koostamisel on olulised aspektid, mis oleksid põhjendanud üldplaneeringu põhilahenduse muutmist, jäetud arvesse võtmata või neid ei ole piisavalt kaalutud, ning üldplaneeringu põhilahendust ei ole asutud ellu viima, saab nimetatu Riigikohtu praktika kohaselt olla aluseks planeerimislahenduse muutmiseks (RKHK lahend nr 3-3-1-29-12, p 20). Juhindudes PlanS § 3 lõikes 1 sätestatud planeerimise eesmärgist s.o. parima ja tervikliku ruumilahenduse loomine, kui lähtudes KOKS § 33 lõike 1 ja RVastS § 3 lõigete 1 ja 2 ja § 11 lõike 1 ning HMS § 44 lõike 1 sõnastusest kui lähtudes Riigikohtu praktikast (RKHK lahendi nr 3-3-1-6-17, p 19 ja nr 3-2-1-5-06, p 22), mille kohaselt ei ole üldplaneering kinnisasja seadusjärgseks kitsenduseks AÕS §-i 140 mõistes, mis piiraks kinnistute kasutamist ja valdust, mistõttu on kinnistute	Üldplaneering on planeering, millega antakse üldised arengusuunised, aga kehtestatakse ka üldisi piiranguid (nt hoonestuse kõrguspiirang, PlanS § 75 lõike 1 punkt 18). Pakutud sätte lõike 1 punktis 1 on viidatud PlanS seletuskirjas toodule, mille kohaselt saab valdavaks juhtfunktsiooni muudatuseks lugeda olukorda, kui muudatus ületab 51%. Märkime, et ehkki tegemist on üldise määratlusega, ei ole välistatud, et teatud puhkudel saab see olla ka väiksem suhtarv, mida sisustatakse igal konkreetsel juhtumil vastavalt asjaoludele. Leiame, et sätte antud kujul pigem vähendab planeerimise paindlikkust. Pakutud sätte lõike 1 punkt 2 lähtub arusaamast, et rohevõrgustikuga seotud asjaolud määrab kindlaks üldplaneering, mis aga ei vasta tõele. PlanS § 75 lõike 1 punkti 10 kohaselt on üldplaneeringu ülesanne muu hulgas ohevõrgustiku asukoha ja toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning nendest tekkivate kitsenduste määramine. Rohevõrgustiku üldisem paiknemine ja selleks vajalike tingimuste kehtestamine toimub maakonnaplaneeringuga (PlanS § 56 lõike 1 punkt 9). Seega ei saa üldplaneeringuga näha põhimõtteliselt oluliselt erinevat rohevõrgustiku paiknemist, välja arvatud juhul, kui üldplaneering teeb ettepaneku maakonnaplaneeringu muutmiseks (PlanS § 91 lõige 6). Pakutud sätte lõike 1 punktiga 3 tekib olukord, kus kõik DP lahendused, mis ei vasta üldisele hoonestuslaadile, oleksid üldplaneeringu põhilahendust muutvad. Selline lähenemine muudab DP koostamise veelgi keerulisemaks. Pakutud sätte puhul tuleks PlanS alusel vastuvaidlematult lähtuda piirkonna hoonestuslaadist ka sellisel juhul, kui üldplaneering lubaks, näiteks, kõrgemat
---	---

omanikel õigus nõuda kehtestatud planeerimislahenduste muutmist, tekitab PlanS § 142 lg 1 punkti 1 kuni 3 sõnastus tarbetuid vaidlusi kuna seaduses ei ole üheselt ja konkreetset määratud kui suures ulatuses peab säilima üldplaneeringujärgne maakasutuse juhtotstarve ja milline keskkonna ja ruumimõju peab kaasnema, et tegemist oleks üldplaneeringu põhilahenduse elluviimist muutva detailplaneeringuga. Seega püsib vaidlusaluses küsimuses õigusselguseta ning seadusandja kohustuseks on kõrvaldada minetused planeerimisseaduses. Puudub vaidlus, et ülekaalukaks avalikuks huviks, mis võrsub üldplaneeringust, on, et kavandatav hoonestus peab sobituma arhitektuurselt ümbruskonda ega tohi moonuta ümbritsevat keskkonda. Olukorras aga kus kavandatava hoonestuse enda keskkonnamõju pole oluline või puudub sootuks ning võimalikud kaasnevad ebaolulised mõjud on võimalik leevendada planeeringu kehtestamise otsuses kui ehitusloa menetluses HMS § 53 lõike 1 ja EhS § 42 lõike 3 alusel seatavate kõrval tingimustega, puudub alus keelduda planeerimislahenduste muutmisest. Samuti olukorras, kus planeeritava tegevusega ei kaasne PlanS § 6 punktis 13 nimetatud olulist ruumimõju, ei saa mõistlikuks pidada olukorda, kus kavandatud tegevust peetakse ikkagi üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks kuna sellega kaasneb PlanS § 130 lg 2 punktist 2 oluline mõju kohaliku omavalitsuse üksuse eelarvele kuna välistatud on planeeringu algatamisest huvitatud isiku rahaliste vahendite panustamine planeeringu ja alusuuringute sh KSH tellimisse ja koostamisse, kui kaasneks oluline ajaressursi kulu, mis kaasneb tulenevalt PlanS § 142 lg 2 1.lausest ja lõikest 5 tulenevalt üldplaneeringu kohase menetluse sh KSH läbiviimise kohustuse kui üldplaneeringu kohase kooskõlastusmenetluse läbiviimise tõttu. Selline täiendav mitmeid aastaid kestev haldusmenetlus ei saa olla eesmärgipärane ja kooskõlas HMS § 5 lõikes 2 sätestatuga kuna on kurnav nii planeeringu koostajale kui menetlusosalistele. Planeerimisseaduse seaduseelnõu (571 SE) seletuskirja lk 128 2.lõike kohaselt loetakse valdavaks maakasutuse juhtfunktsiooniks üle 51 % ja lk 129 3.lõike kohaselt loetakse juhtfunktsiooni muudatuseks eeldatavalt üle 51 %.	hoonet, kuid ala, kuhu hoonet planeerida soovitakse, on enamasti hoonestatud madalamate hoonetega. Taolist piirangut seaduse tasandil ei ole mõistlik kehtestada. Pakutud sätte lõike 1 punkti 4 osas jääb arusaamatuks, mida on silmas peetud üldplaneeringu hoonestusala all. PlanS § 6 punkt 5 märgib, et krundi hoonestusala on planeeringus määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi. Üldplaneeringu ülesanne ei ole hoonestusala määramine, niisamuti ka krundi määramine. Samuti jääb selgusetuks, kuidas määratleda ehitustingimuste muutmist kuni 33%. Üldplaneeringuga määratakse PlanS § 75 lõike 1 punkti 18 alusel üksnes üldised ehitustingimused (nt katusekalded vms). Seega on üldplaneeringus võimalik määrata näiteks erineva kasutusega alasid (vähikeelamute alad, korruselamute alad, tööstusalad jms), määrata hoonestusele kõrguspiirangut ning seada haljastusnõudeid (kõrghaljastuse osakaal jms, seda eeskätt aladel, kus detailplaneeringu koostamine pole nõutav). Sellest johtuvalt tekib vastuolu ka pakutud sätte lõike 1 punkti 5 kohaselt, kuna üldised ehitustingimused võivad sisaldada ka kõrgusele seatavaid piiranguid (nt hajaasustuses sätestatakse ehitustingimuseks üks kõrgusepiirang, muudel puhkudel teistsugune jne). Pakutud sätte lõike 1 punkti 6 osas viitame juba väljendatud seisukohale ettepaneku IV kohta ning asjaolule, et oluline ruumiline mõju on seotud ennekõike olulise ruumilise mõjuga ehitiste mõiste sisustamisel (vt PlanS § 27 lõige 1, § 75 lõike 1 punkt 4, § 95 lõiked 1 ja 2, § 125 lõike 1 punkt 4). Seega on valdavalt tegemist planeeringutega, mis on hierarhialt DP-st kõrgemal, või juhusega, kus üldplaneering on asukoha kindlaks määratud.
--	---

Eesti Keele Instituudi poolt hallatav Sõnaveeb (sõnaveeb.ee) annab eeldatava vasteks oodatav, hinnanguline, võimalik. Seega ei ole tegemist keeleliselt konkreetse suurusega vaid hinnatava ja erinevates oludes muutuva suurusega. Kuigi rohevõrgustik on eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning asustuse ja majandustegevuse mõjusid tasakaalustav looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev süsteem, mis koosneb tugialast ja tugialasid ühendavatest rohekoridoridest (PlanS § 6 p 17), on rohevõrgustiku säilimise ja planeerimise olulisimad eesmärgid elurikkuse kaitse ja säilitamine, kliimamuutuste leevendamine ja nendega kohanemine ning rohemajanduse, sh puhkemajanduse edendamine (RKHK lahendi nr 3-20-1310/52, p 26). Samas muutub Riigikohtu praktika (RKHK lahendi nr 3-21-979/44, p 23) kohaselt elupaika, milleks rohevõrgustiku osana on moodustatud roheala, killustav mõju alles oluliseks siis kui metsaga kaetud ala pindala langeb alla 50% ja ainult sellisel juhul tuleks killustamise vältimiseks eelistada suurte, terviklike ja kompaksete (väikese servaalaga) metsamassiivide säilimist (rohevõrgustiku planeerimise juhendi lk d 35, allalaetav https://planeerimine.ee/juhendid-ja-uuringud/rohevorgustik/). Juhindudes rohevõrgustiku planeerimisjuhendist kui mittesiduvast halduseeskirjast (RKHK lahendi nr 3-11-1355, p 30) ja kui asjakohasest õigusküsimusi puudutavast taustateabest (HKMS § 58, RKHK lahendi nr 3-17-2637, p 15), saab tõsikindlalt väita, et maakasutuse juhtfunktsiooni oluliseks muudatuseks, mis avaldab olulist mõju üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe toimimisele, saab pidada olukorda, kus muudatuse tulemusel ei säiliks vähemalt 50 % üldplaneeringujärgsest maakasutuse juhtfunktsioonist. Kuigi PlanS § 6 punkti 14 kohaselt peab planeeringu põhilahendus tagama planeeringuga kavandatu elluviimisel lahenduse tervikliku toimimise (RKHK lahendi nr 3-3-1-31-16, p 16), kehtib üldplaneering tavaliselt 10-15 aastat (RKHK lahendi nr 3-17-2013, p 23). Üldplaneeringu kehtestamisele eelneb omakorda mitmeid aastaid kestev menetlus, mille raames töötatakse välja üldplaneeringu põhilahendused. Arvestades eeltoodut ning asjaolu, et PlanS § 92 lg 1 1.lause kohaselt tuleb üldplaneeringu planeerimislahendused üle vaadata ja korrigeerida kohaliku omavalitsuse üksuse	Kokkuvõtvalt võime nentida, et pakutud kujul ei ole ettepanek asjakohane ning tekitab oluliselt enam küsitavusi.
--	---

poolt iga viie aasta möödumisel, selgitades PlanS § 92 lõike 2 alusel muuhulgas välja planeeringu elluviimise võimalused, puudub seaduslik takistus planeeringu põhilahenduste muutmiseks. Eeltoodust lähtudes tuleks õigusselguse huvides ja planeerimismenetluse lihtsustamise ja kiirendamise huvides, millega kaasneb menetluse läbipaistvus kuna otsused ei sõltu enam (päeva)poliitilistest kaalutlustest vaid lähtuvad eelkõige keskkonnaalastest ja arhitektuursetest kaalutlustest, muuta ja täpsustada PlanS § 142 lõiget 1 ning sõnastada see alljärgnevalt: „(1) Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on: 1) kui kavandatava muudatuse tulemusel ei säiliks vähemalt 51 % üldplaneeringujärgsest maakasutuse juhtfunktsioonist; 2) kui muudetakse enam kui 50 % ulatuses rohevõrgustiku kaitse- ja kasutustingimusi; 3) kui kavandatav hoonestus ei arvesta käesoleva seaduse § 6 punktis 4 nimetatud hoonestuslaadi; 4) kui üldplaneeringus sätestatud ehitustingimusi või hoonestusala muudetakse enam kui 33 %; 5) kui muudetakse üldplaneeringus sätestatud hoonestuskõrgust enam kui 10 %; 6) kui hoonestuse rajamisega kaasneks käesoleva seaduse § 6 punktis 13 nimetatud oluline ruumimõju või muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmise vajadus.“. PlanS § 142 lg 1 punktid 1 kuni 3 tunnistada kehtetuks.	
Eesti Meediaettevõtete Liit (01.07.2025)	
Eesti Meediaettevõtete Liidu hinnangul toob sõltumatu ajakirjanduse väljalülitamine planeerimistoimingute avalikustamisest kaasa olulised riskid osalusdemokraatialle. Kohalik ja üleriiklik ajakirjandus on seni olnud peamine avalik informatsioon, kus on toimunud planeeringute avalik arutelu. Oma seisukohti on saanud esitada nii ametnikud, poliitikud kui ka kohalikud kogukonnad, kelle elukeskkonda planeeringud kõige rohkem puudutavad.	Ettepanek: mitte arvestada Eelnõuga ei kaasne ohtusid ajakirjandus- ja sõnavabadusele, teabe sõltumatusele ega läbipaistvusele. Eelnõu puudutab üksnes planeeringute teateid, mille puhul on tegemist tehnilise teabega.

Kui planeeringute ning nende keskkonnamõtjude avalikustamine piirata omavalitsuste enda infokanalitega, satub menetlus täielikult omavalitsuses hetkel võimul olevate poliitikute meelevalda. Sellega seoses teeme järgmised ETTEPANEKUD: 1. Loobuda Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse muutmise seaduse eelnõus (18.06.2025) paragrahvides 20, 21, 22 ja 30 sõnastatud muudatusest, millega kohalike omavalitsustelt võetakse kohustus avaldada planeerimisteated kohalikus ja üleriigilises ajakirjanduses. 2. Kui seni on planeerimisteateid avaldatud valdavalt paberlehtedes, siis edaspidi lisada väljaannetele kohustus avaldada teated samaaegselt ka oma veebilehes. See suurendaks oluliselt teadete loetavust ning teeks need kogukondadele igal ajahetkel leitavaks. 3. Kaasata Eesti Meediaettevõtete Liit planeerimisseaduse arutellu Riigikogu komisjonide tasandil. Kahetsusväärset kombel ei ole ei meediaettevõtteid ega neid ühendavat Eesti Meediaettevõtete Liitu seaduseelnõu väljatöötamisse kaasatud, kuigi selline kaasamine aitaks tagada, et kavandatavad muudatused ei kahjustaks avalikkuse informeerimist ja meedia toimimist. Ka ei ole eelnõu ettevalmistajad võtnud arvesse kõiki seadusmuudatusega kaasnevaid olulisi mõjusid. Eelnõu näeb ette loobumist kohustusest avaldada kohaliku omavalitsuse planeeringuteated ajakirjanduses, eriti kohalikes lehtedes, ning suunab sellekohase teavitustegevuse omavalitsuse enda väljaannetesse ja sotsiaalmeediasse. Kuigi muudatuse eesmärk on vähendada halduskoormust ja kulusid, toob see kaasa mitmeid tõsisemaid riske, mida ei saa ega tohi eirata. Ajakirjandus täidab demokraatlikus ühiskonnas kriitilist rolli – see on sõltumatu, faktipõhine ja teenib avalikkuse huvi. Ajakirjandusväljaanded, eriti maakonnalehed, on sageli ainus kanal, mis kajastab väikeste kogukondade elu, probleeme ja arenguid. Kohalik ajakirjandus on oluline avaliku arutelu platvorm ja kogukonna sidususe suurendaja. Omavalitsuste väljaanded, mida eelnõu eelistab, ei ole ajakirjanduslikud kanalid. Tegu on poliitiliselt kontrollitud teavituskanalitega, kus puudub ajakirjanduslik	Juhime tähelepanu, et tehnilise sisuga planeeringuteated ei kanna endas poliitilist sõnumit. Teadete funktsioon on teavitada kohalikku elanikkonda planeerimise etappidest ja kaasa rääkimise võimalustest ning teadete sisu ei sõltu teate avaldaja või väljaande poliitilistest vaadetest. KOV ajaleht vahendab kohaliku elu korraldust puudutavat teavet ning on planeeringuteadete puhul omavalitsuse elanikele info jagamiseks asjakohane kanal. KOV võib jätkuvalt oma planeeringuteateid maakonna- või üleriigilises lehes avaldada, kui näeb selleks vajadust. Märgime, et teadete avaldamine jääb ka edaspidi toimima maakonnalehtedes juhtudel, kui KOV-il puudub väljaanne või on ajalehe ilmunissagedus selline, et ei võimalda tagada PlanS-is toodud tähtaegade järgimist, aga samuti ka siis, kui KOV peab ise vajalikuks maakonnalehes teateid jätkuvalt avaldada. Mööname, et eelnõu jõustumisel võivad väheneda maakonnalehtede sissetulekud. Samas vähenevad aga KOV-ide kulud planeerimismenetluses ehk hoitakse kokku avalikku raha. Seadusloome on avalik ja läbipaistev protsess, milles on õigus kaasa rääkida ja ettepanekuid esitada kõigil huvigruppidel. Huvigruppidele ja ajakirjandusele on tagatud võrdne, selge ja ajakohane ligipääs otsustusprotsessile ja sellega seonduvale dokumentatsioonile.
---	--

sõltumatus ja kriitiline käsitus. Nn munitsipaalmeedia on sageli poliitiliselt kallutatud ega järgi ajakirjandusele omaseid eetilisi ja professionaalseid standardeid. Probleeme omavalitsuste väljaannetega on kinnitanud ka Riigikontrolli audit (2018).

Sellistele kanalitele seadusega eelisseisundi andmine avalikus teavitustegevuses on meie hinnangul vastuolus avalikkuse huvidega ning kahjustab kohaliku teabe ökosüsteemi. Kui teated liiguvad ajakirjandusest munitsipaalmeediasse või sotsiaalmeediasse, väheneb kohaliku kogukonna ligipääs sõltumatule ja faktikontrollitud infole.

See võib anda omavalitsustele õigustuse ja põhjenduse oma teavitustegevuse oluliseks laiendamiseks ning tuua kaasa sedagi, et need omavalitsused, kellel veel oma väljaannet ei ole ja kes on oma teavitustegevuses tuginenud kohalikult ajakirjandusele kui usaldusväärsele partnerile, peavad vajalikuks oma väljaande asutamist.

Me ei saa heaks kiita ka sotsiaalmeedia platvormide eelistamist ametliku info kanalina. Näilisele laiale levikule vaatamata ei taga sotsiaalmeedia platvormid, et info jõuab sihtrühmani. Teabe levik sõltub algoritmidest, mille toimimist ei kontrolli ei riik ega omavalitsus. Sotsiaalmeedia roll infohäirete tekkes ja levikus on märkimisväärne, samas on platvormid oluliselt hakanud piirama oma tegevust faktikontrolli valdkonnas ning taganenud vastutusest levitatava sisu pärast.

Sotsiaalmeedia platvormid ei panusta Eesti inforuumi korrastamisele, ei loo siin töökohti ega maksa märkimisväärsel määral ka makse. Avaliku raha ja auditooriumi tähelepanu suunamine sellistesse kanalitesse on meie hinnangul vastuolus riigi ja avalikkuse huvidega.

Planeeringuteated on osa avaliku võimu läbipaistvusest ja kodanike kaasamisest otsustusprotsessidesse, olgu siis riigi või kohaliku omavalitsuse tasandil. Professionaalne ajakirjandus aitab tagada, et info jõuab inimesteni arusaadaval, usaldusväärsel ja kontrollitud kujul.

Teavitamine omavalitsuste endi kanalites võib viia olukorrani, kus info levik sõltub poliitilistest huvidest, mitte avalikkuse vajadustest. Omavalitsuse kanalid on poliitiliselt kontrollitud ning kipuvad esitama infot pigem positiivses, võimu huve

toetavas valguses. See võib tekitada elanikes kahtlust, kas kogu oluline info jõuab nendeni objektiivselt.

Ka väheneb omavalitsuste infokanalite eelistamisel professionaalsele ajakirjandusele kogukonna võimalus infole reageerida, teemat arutada ja oma arvamust avaldada. Lõppkokkuvõttes võib see viia selleni, et inimesed tunnevad end otsustusprotsessidest kõrvale jäetuna ning tajuvad, et nende huvidega ei arvestata.

Kohalik ajakirjandus jõuab oma sihtrühmani kindlalt ja usaldusväärselt. Sotsiaalmeedias või omavalitsuste kanalites võib info jääda paljudele märkamatuks (inimesed ei jälgi kõiki ametlikke kontosid, samuti otsustavad info leviku üle sotsiaalmeedias algoritmid, mille üle puudub nii teavitajal kui Eesti riigil vähim mõju ja kontroll). See võib tekitada olukorra, kus osa kogukonnast jääb olulise infota.

Planeeringuteadete avaldamise lõpetamine ajakirjanduses, eriti kohalikes väljaannetes, avaldab kohaliku meedia toimimisele selget negatiivset majanduslikku mõju, mida eelnõu koostajad pole ei hinnanud ega esile toonud eelnõu seletuskirjas.

Planeerimisteadete avaldamisest saadud reklaamiraha moodustab kohalike väljaannete reklaamitulust märkimisväärse osa – suurusjärgus 5-10% väljaande aastasest reklaamikäibest. Selle tulu kadumine seab kohalikud ajakirjandusväljaanded raskesse majanduslikku olukorda ja suurendab nende majanduslikku haavatavust.

Üldjuhul on tegemist väikeste ja sageli juba niigi pingelise eelarvega väljaannetega, kelle jaoks iga stabiilne reklaamitulu allikas on ellujäämiseks oluline. Reklaamitulu vähenemine võib märgatavalt vähendada kohalike lehtede jätkusuutlikkust ning kaasa tuua koondamisi või isegi väljaannete sulgemise. See omakorda kahandab piirkondliku teabe kättesaadavust kogukonnas, mõjutab negatiivselt arutelusid kohaliku tasandi teemadel ja vähendab kogukonna sidustust.

Planeeringuteadete avaldamise korra muutmine ei ole pelgalt tehniline muudatus. See puudutab otseselt osalusdemokraatia toimimist Eestis, meediavabadust ja kodanike õigust saada usaldusväärset teavet. Riik peaks toetama sõltumatut ajakirjandust, mitte looma ja eelistama poliitiliselt kontrollitud teavituskanaleid või toetama hargmaiseid sotsiaalmeediaplatvorme.

Palume teil eelnõu menetlemisel arvestada meie kirjas toodud murekohtadega ning tagada, et avalikkuse teavitamine jääks sõltumatuks, läbipaistvaks ja professionaalseks.	
Eesti Planeerijate Ühing (06.10.2025)	
1. Eelnõu punkt 4 näeb ette, et §8 teksti muudetakse ja sõnastatakse järgnevalt: „Planeeringuga tuleb luua eeldused kestliku, funktsionaalse, mitmekesise, kasutusmugava, kvaliteetse ja turvalise elukeskkonna ning kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, hoides olemasolevaid väärtusi.“ Toome välja, et senine sõnastus on olnud sisuline ja piisav, et järgida planeeringute koostamisel planeerimise põhimõtteid ja jääb arusaamatuks põhimõtte ümbersõnastamise vajadus. Ühing on seisukohal, et erinevate deklaratsioonide, mida Euroopas vastu võetakse, seadustamine õigusaktides ei ole põhjendatud. Deklaratsioonide rakendamise võiks käia pigem nt läbi juhendite, läbiviidud pilootprojektide või soovitusliku materjali. Davosi deklaratsiooni sõnastamine seaduses on ebavajalik ning ei anna sisulist lisandväärtust elukeskkonna parendamise põhimõtte väljendamiseks ja ei anna selgust, millist ruumikvaliteeti see tagab lisaks juba seaduses olevatele põhimõtetele. Eriti tekib küsimus, milline on nende täienduste väärtus meie kahanevates maapiirkondades, mis on valdav osa Eesti haldusterritooriumist. Juhul kui loetelu vajab tõesti täiendamist (arvestada tuleb, et uute mõistete ja põhimõtete sissetoomine tekitab järjekordselt tõlgendusruumi ja -vajaduse) võiks aluseks võtta „Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted“, mis on põhjalikult läbi töötatud just Eesti taustsüsteemi silmas pidades ning meie väärtusruumi arvestades. Ettepanek: Jätta kehtima seaduse sõnastus, mis kajastab paremini elukeskkonna parendamise põhimõtet	Ettepanek: mitte arvestada Oleme seisukohal, et eelnõus toodud sõnastuses on eesmärgid selgemad ning arusaadavamad. Nii on ka planeeringu koostajal oluliselt kergem hinnata planeeringulahenduse vastavust nendele. Isegi kui jaatada, et eraldi väljatoodud põhimõtted on kaetud, nt kasutajasõbralikkusega, on tegemist siiski väga üldise põhimõttega. Ootused planeeringulahendusele on aga laiemad ja eelnõukohane sõnastus annab neid ootusi paremini edasi.
2. Eelnõu punkt 7 näeb ette, et üleriigilist planeeringut võib edaspidi koostada ka teemaplaneeringuna. Samas ei ole täpsustatud planeeringu rakendamise sätteid. Välja on jäänud selgitus, kas ja kuidas teemaplaneeringuga saab muuta üleriigilist planeeringut või sellega mingit osa kehtetuks tunnistada (analoogne regulatsioon on sätestatud PlanS §73, mis käsitleb maakonnaplaneeringu muutmist teemaplaneeringuga).	Ettepanek: mitte arvestada Kehtiv PlanS § 26 sätestab, et üleriigilise planeeringu kehtetuks tunnistamiseks tuleb koostada uus üleriigiline planeering, lähtudes PlanS-s üleriigilise planeeringu koostamisele ettenähtud nõuetest.

Ettepanek – täiendada peatükk 3 „Üleriigiline planeering“ punktiga, milles käsitletakse teemaplaneeringu staatus - õigust muuta või osaliselt kehtetuks tunnistada kehtivat üleriigilist planeeringut.	Me ei toeta käsitust, kus üleriigilise planeeringu saaks kehtetuks tunnistada või muuta üleriigilise planeeringu teemaplaneeringuga. Teemaplaneering on samaliigiline planeering, millega lahendatakse vaid mõnda kindlat küsimust, üleriigiline planeering on aga strateegiadokument, mis seab laiemaid eesmärgi ning üldisi suundumusi. Üleriigiline planeering ei ole ehitusõiguse aluseks.
3. Eelnõu punkt 39 näeb ette, et paragrahvi 139 täiendatakse lõigetega 7 ja 8 järgmises sõnastuses: Detailplaneering kaotab kehtivuse, kui planeeringut ei ole asunud ellu viima kümne aasta möödumisel detailplaneeringu kehtestamisest arvates. Kohaliku omavalitsuse üksus võib detailplaneeringu kehtivust põhjendatud juhul pikendada ühe korra kuni viie aasta võrra. Ettepanek - täiendada eelnõu selliselt, et nimetatud muudatus oleks rakendatav tagasiulatuvalt enam kui 15(10+5) aasta vanustele hetkel kehtivatele detailplaneeringutele, mille elluviimist ei ole senini alustatud. Nn vanade kehtivad detailplaneeringud ei ole koormuseks üksnes omavalitsusele, vaid ei loo selgust ka arendajatele, avalikkusele, piirkonna elanikele ning ettevõtjatele. Toome mõned näited: • Näiteks äri- ja tootmisalal kehtiv detailplaneering võib olla küll ehitusõiguse osas kehtiv, kuid seda ümbritseva taristu - näiteks juurdepääsuteede või tehnovõrkude - väljaarendamise seis võib olla väga erinev planeeringu kehtestamise ajast. Piirkonna hoonestus, liikluskoormus, sotsiaalne struktuur ja keskkonnatingimused muutuvad ajas. Näiteks võib olla täielikult muutunud 15 aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringu ala keskkonnatingimused - ehitusõigust piiravate liikide levik on muutunud ja seetõttu võiks täna olla ehitusõigus suurem või ka väiksem. • 15 aastat tagasi kehtestatud planeeringud ei arvesta ka käesolevas eelnõus nimetatud uute vajadustega ühiskonnas nagu kliimamuutustega kohanemine, energiatõhusus ja taastuvenergia laialdasem kasutuselevõtt, säästlik transport, multimodaalsus jmt muutunud ühiskonna vajadused. • Ka uute üldplaneeringute koostamisel jäävad tihti head ja tänapäevased lahendused rakendamata, kuna alal on näiteks kehtiv detailplaneering, mida omavalitsus ei julge kehtetuks tunnistada, sest selle taga on arendaja, kes ei ole asunud tegevust ellu viima, kuid keeldub ka selle kehtetuks tunnistamist aktsepteerimast.	Ettepanek: mitte arvestada Eelnõu väljatöötamisel kaaluti ka seda, et sätestada kehtivusaeg juba kehtestatud DP-dele. Sellega oleks tekkinud aga mitmeid küsitavusi – milliste kriteeriumide alusel peaks sellisel juhul valiku tegema ning kuidas kaitsta isikute õiguspärast ootust. Seega, oleme seisukohal, et pakutud viisil PlanS-i muutmine oleks õiguslikult keerukas ning isikute põhiõigusi liialt piirav. DP-d saab kehtetuks tunnistada ka käesoleval ajal, kui KOV näeb selleks vajadust ning see on põhjendatud (PlanS § 140), selleks peab aga läbima pikka kehtetuks tunnistamise menetlust. Edaspidi ei nähta ette, et KOV peab koostama DP kehtivusaja lõppemisel eraldi otsust DP kehtetuks tunnistamiseks, kuna see on „automaatne“ ja vähendab seega KOV-i halduskoormust. DP pikendamine toimub toiminguna ning selles osas ei nähta ette täiendavat kaasamist.

4. Eelnõu Lisa 1 "Detailplaneeringu algatamise taotlusele esitatavad nõuded" Määruse "Detailplaneeringu algatamise taotlusele esitatavad nõuded" eelnõu osas märgime, et detailplaneeringu algatamise taotluse juures peab kindlasti olema ka skemaatiline osa, mis annaks ka visuaalselt edasi, mida kavandatakse. See annab selgust nii omavalitsusele menetluse algatamiseks kui näiteks volikogu liikmetele arendusplaani selgitamiseks. Palume detailplaneeringu algatamise taotluse nõuete osas veelkord kaaluda, kas kõik need nõuded on vajalikud ning täidetavad. Nt punktid 6 ja 7 (mõjude kirjeldus ning uuringute vajadus) ei ole taotlusele esitatavad nõuded vaid pigem omavalitsuse poolt algatamisel esitatavad nõuded, mida detailplaneeringu koostamise käigus täita. Seega peavad need pigem kuuluma detailplaneeringu lähteseisukohtade juurde. Detailplaneeringuid ei koostata üksnes suurarendustele ja suurarendajate poolt, detailplaneeringute koostamine võib olla vajalik ka eraisikutele näiteks ühepereelamu rajamiseks. Seega peab detailplaneeringu taotluse esitamine olema võimalikult lihtne ja täidetav taotlemise faasis ka eksperdi kaasamiseta. Määruse "Detailplaneeringu algatamise taotlusele esitatavad nõuded" eelnõu osas märgime täiendavalt, et punkti 1 tuleb lisada registrikoodile lisaks isikukood, kuna algatamise taotlust võivad esitada ka füüsilised isikud. Punkt 8 tuleks ümber sõnastada näiteks järgmiselt: vajaduse korral muu kohaliku omavalitsuse poolt nõutav põhjendatud ja asjakohane teave. Selliselt sõnastatuna on omavalitsusel detailplaneeringu algatamise taotluse juurde võimalik taotlejalt küsida ka lisainformatsiooni. Ettepanek - Lisada p 1 sõnastusele „isikukood“; Eemaldada Lisa 1 §2 lg1 punktid 6 ja 7; muuta p 8 sõnastust „vajaduse korral muu kohaliku omavalitsuse poolt nõutav põhjendatud ja asjakohane teave.“	Ettepanek: mitte arvestada Määruse eelnõu kavandile esitati rohkelt tagasisidet ning see on tinginud vajaduse määruse eelnõu kavand põhimõtteliselt ümber kujundada. Seetõttu kaalume ettepanekuga arvestamise võimalust käesolevast eelnõust eraldiseisvalt.
Arvestades ühingu poolt planeerimisseadusele eelnevalt esitatud muudatusettepanekuid, rõhutaksime veelkord järgmiste muudatuste sisseviimise vajadust eriti õigusselguse, kiirendamise ja tõhustamise vaatest lähtuvalt: ➤ Olulise ruumilise mõjuga ehitiste (ORME) mõistest tuleb seaduses täielikult loobuda Eelnõuga on kavandatud kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu (edaspidi KOV EP) regulatsiooni täielik kehtetuks tunnistamine. Kuna praktikas ei ole see	Ettepanek: mitte arvestada Ettepanek vajab täiendavat analüüsi arvestades ka ORME-de nimekirja VV määruses 102. Määruse ülevaatamine on MKM-il kavas 2026. aasta jooksul.

planeeringuliik vajalikuks osutunud, oleme nõus KOV EP regulatsiooni kaotamisega planeerimisseadusest. Siiski ei ole ORME mõiste planeerimisseadusest täielikult kadunud ning eelnõu teeb ettepaneku ORME-le teatava eriregulatsiooni seadmiseks - detailplaneeringu koostamise kohustus ning detailplaneeringu taotlusega koos esitatava ruumianalüüsi vajadus. Käesolevaga teeme, sarnaselt märtsis 2025. aastal esitatud ettepanekule, taaskord ettepaneku kaotada planeerimisseadusest olulise ruumilise mõjuga ehitiste mõiste ning kaotada taoliste ehitiste eriregulatsioonid täielikult, sh mõiste §-is 6, detailplaneeringu koostamise kohustus §-is 125 ning eelnõuga kavandatud ruumianalüüsi vajadus ORME-t kavandava detailplaneeringu algatamiseks. ORME eriregulatsiooni olulisem eesmärk oli asukohavaliku teostamine. Kuna seda enam ei rakendata, ei ole eriregulatsiooni osaline säilitamine vajalik. Märgime, et iga muudatus ruumis vajab analüüsi. Selleks ei ole vaja sätestada segast eriregulatsiooni. ORME mõiste kaotamine ei vähenda vajadust näiteks detailplaneeringu koostamise käigus analüüsida kavandatava ehitise sobivust antud keskkonda, objektiga kaasnevaid transpordivooge ning nende planeerimist, visuaalset mõju jmt aspekte, mis muuhulgas planeerimisseaduse § 6 punktis 13 on toodud või muud olulist ruumilist mõju. Seega peaksime pigem tähelepanu suunama planeeringutes nende teemade sisulisele käsitlemisele, nii planeeringute koostajate kui ka kooskõlastajatena ning vähem reguleerima neile eriregulatsiooni kohaldamist juba enne planeerimismenetluse algust. Palume siiski täiendavalt hinnata, kas ORME regulatsiooni kaotamise valguses on vajalik täiendada KeHJS § 6 lg 1 toodud nimekirja. Täna on ORME kavandamisel kohustuslik KSH koostamine. Tuleb hinnata, kas ORME määruks tuleks mõni objekt lisada KeHJS § 6 lg 1 nimekirja, et vajalikel ehitistel keskkonnamõjud hindamata ei jääks. Ettepanek: loobuda ORME mõistest ja selle reguleerimisest planeerimisseaduses täielikult.	
➤ Planeerimisseaduses sätestatud heakskiitmise regulatsiooni järele puudub vajadus, seega tuleks sellest regulatsioonist seaduses täielikult loobuda Planeerimisseadus sätestab täna kohaliku omavalitsuse planeeringutele (üldplaneering, KOV EP, üldplaneeringut muutvad detailplaneeringud) heakskiitmise kohustuse. 2025. aasta algusest alates on heakskiitmise regulatsiooni muudetud - see ei ole vajalik üldplaneeringu kohaste detailplaneeringute puhul, KOV eriplaneering tunnistatakse kehtetuks ja Maa- ja Ruumiamet ei vii läbi enam arvestamata jäänud ettepanekute ärakuulamist. Seega on heakskiitmise regulatsioon täna üksnes kohaliku omavalitsuse planeeringute õigusaktidele vastavuse kontroll	Ettepanek: mitte arvestada MKM viib koostöös Maa- ja Ruumiametiga läbi teenusdisaini analüüsi, mille käigus muu hulgas hinnatakse ka heakskiidumenetluse rolli ning võimalikke alternatiive. Kui selgub, et heakskiidumenetlusele on olemas asjakohased alternatiivid, valmistatakse ette vastavad muudatused.

(üldplaneering ja üldplaneeringut muutev detailplaneering), mida saab teostada ka planeeringu kooskõlastamise käigus. EPÜ hinnangul tuleb heakskiitmise regulatsioon planeerimisseaduses kehtetuks tunnistada. Seda ennekoike järgmistel põhjusel:

- Planeeringute menetlus peaks lähiaastatel muutuma elektroonseks - selleks on väljatöötamisel vastav menetluskeskkond. Seda enam ei ole otstarbekas reguleerida seaduses eraldi inimressurssi nõudvat menetlusetappi, kui selle töö saab ära teha menetluskeskkonnas.
- Planeeringute õiguspärasuse eest vastutab lõpuks siiski planeeringu kehtestaja ja koostamise korraldaja ehk heakskiidetavate planeeringute puhul kohalik omavalitsus. Seega ei oma heakskiitmise menetlus sisulist väärtust, sest isegi kui see on heaks kiidetud ning kohtumenetluses tuvastatakse planeeringu mitte vastavus õigusaktidele, jääb vastutavaks planeeringu kehtestaja – omavalitsus. Seega on heakskiitmine selle tänases formaadis üksnes ajakulu ning ei anna mingit sisulist väärtust planeeringulahenduse kujunemisele.
- Heakskiitmise menetluse käigus tehtavad toimingud ehk planeeringu õiguspärasuse kontroll on Maa- ja Ruumiametil võimalik teha ka planeeringu kooskõlastamise käigus. Nii nagu teevad seda teised koostöötegitjad - Transpordiamet, Keskkonnaamet või mõni muu amet või ministeerium, kellega vastav planeering kooskõlastada tuleb. Maa- ja Ruumiamet on võimalik lisada koostöö tegijate nimekirja. Selleks ei ole vaja eraldi menetlusetappi planeeringu koostamise lõpus, pärast seda kui planeeringulahendus on juba avalikustatud. Kõik asjassepuutuvad seisukohad tuleb välja selgitada enne lõplahenduse tutvustust avalikkusele.
- Heakskiitmise menetlus võtab täna riigi tasandil rohkem aega kui seaduses ette nähtud. Näiteks üldplaneeringute puhul on planeerimisseaduses heakskiitmiseks ette nähtud tähtaeg 60 päeva. Praktikas toimub heakskiitmine pigem 9 või enam kuud. Kuna alates 1. jaanuarist läks heakskiitmise menetlus üle Maa- ja Ruumiametisse, on käesoleval ajal praktikaks ka heakskiitmise läbiviimise pikendamine suure töökoormuse tõttu. Heakskiitmisele kuluva aja jooksul läheb elu omavalitsuses valdavalt edasi - kehtestatakse uusi detailplaneeringuid, avastatakse uusi lindude püsielupaiku, valda või linna kolivad elama uued inimesed. See tähendab, et planeeringulahendused hakkavad juba enne kehtestamist, enne nende elluviimisele asumist vananema, sest omavalitsus ei saa nõuda nendest lähtumist enne kui need kehtestatud on. Lisaks kaasneb ajakuluga vajadus näiteks täiendavate avalikustamiste korraldamiseks. Mõnes omavalitsuses seisavad heakskiitmise taga ka taastuenergia arendused (nt Viru-Nigula vald). Probleemne on ka Maa- ja Ruumiameti käsitus

nende volitustest kuna järelevalve käigus ei kontrollita vaid vastavust õigusaktidele vaid sekkutakse kohaliku omavalitsuse otsustesse planeeringu kaasamise ja avalikustamise üle otsustamisel, mis omakorda lisab ajakulu heakskiitmise menetluse läbiviimisele. Ettepanek: täiendada eelnõu ning tunnistada kehtetuks planeeringute heakskiitmise regulatsioon.	
Olulisena tooksime ka välja, et nii käesoleva seaduse eelnõu kui ka kavandatavate täiendavate seadusmuudatuste osas ei ole hinnatud mõju kohalike omavalitsuste halduskoormusele, arvestades olukorda, et valdavas osas omavalitsustes tegeleb planeerimistegevusega üks spetsialist või spetsialist, kellel on kohustuseks tegeleda samal ajal ka teiste KOV ülesannete täitmisega. Seega teeme ettepaneku enne seadusmuudatuse kooskõlastamist majanduskomisjoni poolt eelnõu koostajal läbi viia mõjude hinnang.	Ettepanek: võtta teadmiseks Mõjusid on hinnatud ning hinnang on leitav eelnõu seletuskirjast. Meie hinnangul näevad mitmed muudatused ette halduskoormuse vähendamist (nt kohustuse ära kaotamine korraldada teadete avaldamist maakonnalehes, lisatav PlanS § 139 lõiked 7 ja 8, jm).
Eesti Infotehnoloogia ja Telekommunikatsiooni Liit (29.09.2025 nr 5.1-1/36-1)	
1. Lisada planeerimisseadusesse tehnovõrkude ja rajatiste mõiste, mis sisaldab sõnaselgelt sidetaristut. Selleks täiendada eelnõuga PlanS § 6 punktiga 18 järgmises sõnastuses: „(18) tehnovõrgud ja -rajatised asjaõigusseaduse § 158 lõige 1 tähenduses, milleks on elektri-, vee-, kanalisatsiooni-, kütte-, gaasi- ja sidetaristu ning surveseadmestik.“ Kui teise seaduse definitsiooni kordamine ei ole sobiv, siis teeme ettepaneku viidata eelnõus, et tehnovõrgud ja – rajatised on asjaõigusseaduse § 158 lõige 1 tähenduses. Põhjendus: Selleks, et tehnovõrke- ja rajatise planeerimisel ära ei unustataks, on vajalik, et tehnovõrgud oleksid kõik PlanS-is välja toodud ja üles loetletud juba mõistete peatükis. Nende mõiste peab olema seotud asjaõigusseaduses toodud definitsiooniga ehk hõlmama selgelt kõiki tehnovõrkude ja -rajatiste liike: elektri-, vee-, kanalisatsiooni-, kütte-, gaasi- ja sidetaristu ning surveseadmestik. Praegu on tehnovõrgud ja rajatised PlanS-is nimetatud, kuid defineerimata, mis on tekitanud praktikas olukorra, kus arvatakse, et sidevõrgud ei käi selle alla. See tähendab, et kehtiv PlanS annab eelisõiguse nendele tehnovõrkudele, mis seal on selgelt ära nimetatud, ning ülejäänud lubatakse unustada. Eelnõu ühe eesmärgina on välja toodud, et planeerimine peab olema senisest selgem. Sidetaristuga praktikas mitteametamise tõttu on tehnovõrkude ja rajatiste definitsioon vajalik kirjutada PlanS-is üheselt mõistetavaks. Selleks on kaks varianti: kas kopeerida	Ettepanek: arvestada osaliselt Me ei toeta väljakujunenud mõiste eraldi toomist PlanS mõistete juures. Selleks puudub ka vajadus, kuna tehnovõrgu ja -rajatise sisu on avatud asjaõigusseaduses (AÕS). PlanS-is ei ole ette nähtud kohelda tehnovõrke ja -rajatise AÕS-s toodust erinevalt. PlanS-is sama mõiste sisustamine oleks vajalik vaid juhul, kui mõiste erineks AÕS-s ettenähtust. Mõiste kasutamisel samas tähenduses eraldi sätte PlanS-i kehtestamine põhjendatud ei ole. 23.10.2025 toimunud kohtumise tulemusel jõudsimme põhimõttelisele lahendusele, mille kohaselt oleks aktsepteeritav lisada viide AÕS-le asjakohaste sätete juures, mistõttu võib kaaluda PlanS muutmist järgmiselt: Planeerimisseaduse § 75 lõike 1 punkt 3 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

asjaõigusseadusest vastav mõiste täies ulatuses või lisada PlanS-i üksnes viide asjaõigusseaduse vastavale sättele. Eelistame mõiste täies ulatuses PlanS-is esitamist, ent alternatiivina on tänasest olukorrast selgust loovam ka üksnes viitamine asjaõigusseaduse vastavale sättele.	„3) asjaõigusseaduse tähenduses tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;“ Planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkt 4 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt: „4) detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas asjaõigusseaduse tähenduses tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;“
2. Lisada planeerimisseadusesse ehitiste ühispaiknemise põhimõte. Selleks täiendada eelnõu § 1 punktiga 8 muudetavat PlanS §-i 12 lõikega 5 järgmises sõnastuses: „(5) Planeerimisel tuleb arvestada kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetega, võimaluse korral eelistades kaitsevööndiga ehitiste ühispaiknemist.“ Põhjendus: Teeme ettepaneku rõhutada ehitiste ühispaiknemise olulisust PlanS-is. Hetkel on see põhimõte kirjas ainult ehituseadustikus (EhS § 70 lg 6) ning eelnõuga 655SE rakendatavas Euroopa Liidu otsekohalduvas gigabititaristu määruuses (artiklid 5 ja 6). Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi (MKM) hinnangul on see põhimõte üldjoontes kaetud otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõttega. ITL on seisukohal, et seda on vajalik eraldi rõhutada. Jah, see on oma olemuselt säästlik maakasutus, kuid selleks, et see ühispaiknemine praktikas ka levima hakkaks, on vajalik et planeerimise ja ehitamise etapid üksteist toetaks. Praktika näitab, et kõigepealt planeeritakse tee, ehitatakse valmis ja siis planeeritakse tehnovõrgu ehitus, tee kaevatakse lahti, tehakse tehnovõrgud ja siis uuesti tee. Samal ajal oleks tegelikult mõistlik maa-alustele kaitsevööndiga ehitistele ette näha tehnovõrkude koridor planeeritava tee kaitsevööndisse. Kui ühispaiknemise põhimõte kirjutada selgelt seadusesse, siis suunab see planeerijad tervikpilti nägema ja sellele mõtlema ning võimaluse korral eelistama kaitsevööndiga ehitiste ühispaiknemist. Seega tegemist on muudatusega, mis aitab tõsta teadlikkust.	Ettepanek: selgitame Selgitame, et ettepaneku sisu on üldjoontes kaetud otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõttega, mistõttu eeltoodud täienduse eraldi lisamine vajalik ei ole. Ettepanekus toodud ühispaiknemise temaatika lahendatakse 23.10.2025 toimunud kohtumisel arutatu põhjal üleriigilise planeeringu koostamise raames.
3. Lisada tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimise ülesanne maakonnaplaneeringutesse.	Ettepanek: mitte arvestada

Selleks täiendada eelnõuga PlanS §-i 56 lõikega 2¹ järgmises sõnastuses: „2¹) tehnovõrkude ja -rajatiste (side, elekter, vesi, kanalisatsioon, gaas, küte) üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;“ Põhjendus: Täna on PlanS § 56 lg 1 p 2 nimetatud maakonnaplaneeringu ülesandega transpordivõrgustik ja muu taristu, kuid järgnev loetelu riigimaantee, raudteede jms ei jäta tõlgendusruumi, et muu taristu all võiks mõelda ka tehnovõrke ja -rajatise (eelkõige sarnaselt teedega üle maakonna piiride kulgevaid joonrajatise nagu side ja elekter). MKM on meile selgitanud, et maakonnaplaneeringuga ei kavandata tehnovõrkude paiknemist, kuna maakonnaplaneeringu puhul on tegemist üldise planeeringuga, mille täpsusaste üldjuhul seda ei võimalda, kuid erandkorras on seda võimalik teha PlanS § 56 lg 1 p 12 ehk muude ülesannete all. Oleme seisukohal, et tehnovõrkude ja -rajatiste arvestamine ei peaks toimuma vaid erandkorras, vaid see peaks muutuma maakonnaplaneeringu kohustuslikuks osaks.	PlanS § 56 lõike 1 punkt 2 näeb ette, et maakonnaplaneeringu ülesandeks on transpordivõrgustiku ja muu taristu, sealhulgas riigimaantee, avaliku raudtee, veeteede, lennuväljade ja sadamate võimaliku asukoha määramine. Maakonnaplaneeringuga ei kavandata tehnovõrkude täpset paiknemist, kuna maakonnaplaneeringu puhul on tegemist üldise planeeringuga, mille täpsusaste seda üldjuhul ei võimalda ning maakonnaplaneeringuga ei seata kitsendusi. Juhul, kui see aga mingil põhjusel erandkorras siiski vajalikuks osutub, annab selleks võimaluse nii § 56 lõike 1 punkt 2 kui ka punkt 12.
4. Lisada tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimise ülesanne üldplaneeringusse. Selleks muuta eelnõuga PlanS §-i 75 lõiget 2 ja sõnastada see järgmiselt: „(2) Üldplaneeringuga lahendatavate ülesannete otsustamisel lähtutakse kohaliku omavalitsuse üksuse ruumilistest vajadustest ja planeeringu eesmärgist. Käesoleva paragrahvi lõike 1 punktides 3 nimetatud ülesande lahendamine on üldplaneeringu koostamisel kohustuslik.“ Põhjendus: Oleme seisukohal, et üldplaneeringu puhul on vajalik arvestada tehnovõrkudega. Selleks tuleb lisada üldplaneeringu ühe kohustuslikult lahendatava ülesandena tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine. Eelnõu seletuskirja lisaks 2 olevas kooskõlastustabelis viidatakse, et üldplaneeringuga kohustuslikult lahendatavate ülesannete nõudmise seadmist küll kaaluti, kuid arvestades praktikat, millest ei nähtu, et tegemist oleks probleeme tekitava küsimusega, otsustati nõue eelnõust siiski välja jätta. ITL-ina kinnitame, et praktikas on siiski probleeme. Olukorras, kus tiheasustuses on teed ja hooned valmis ehitatud, justkui ei leidugi enam sidele kohta. Nii on ette tulnud, et sideettevõtted suunatakse kohaliku omavalitsuse poolt asfaltkattest kaugemale. Seejärel on muudetud sideprojekti puhul probleemiks, et sidetaristu on näiteks puude juurtele liiga lähedal ja tuleb projekteerida teele lähemale tagasi. Praktika näitab, et kõige efektiivsem (nii kulu kui ka aja vaates) ja ruumisäästlikum on see, kui tehnovõrkudele ja -rajatistele on mõeldud juba planeeringu etapis ning neile on ette nähtud asukohad.	Ettepanek: mitte arvestada Kehtiv regulatsioon näeb ette, et üldplaneeringu ülesandeks on tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine (PlanS § 75 lõike 1 punkt 3), mida KOV-d valdavalt ka teevad. Samas võib nt üldplaneeringu teemaplaneeringute puhul olla ka olukordi, kus sellise ülesande lahendamine põhjendatud ei ole. Üleval tehtud ettepanek lisada viide AÕS-le asjakohaste sätete juures loob samuti täiendavat selgust.

Eestis kui digiriigis peaks olema välistatud, et planeeringutes sidega ei arvestata. Ühiskonna ootus on, et nii nagu igas uues hoones peab olema elekter, nii peab iga uus hoone olema ka optilise sidevõrguga varustatud. Samuti oodatakse, et teel olles on võimalik tarbida kvaliteetset sideteenust.	
Kokkuvõtteks rõhutame, et peame väga oluliseks seda, et sidetaristu väljaehitamise nõuded saavad planeerimisel kohustuslikuks elemendiks.	Ettepanek: võtta teadmiseks
Eesti Kaubandus-Tööstuskoda (17.10.2025 nr 4/184)	
Planeerimisseaduses on küll viidatud tehnovõrkudele ja -rajatistele, kuid nende mõistet ei ole seaduses endas defineeritud. See on tekitanud praktikas olukorra, kus arvatakse, et sidevõrgud ei käi selle alla. Koda peab oluliseks, et planeerimisseadusesse oleks selgelt sisse kirjutatud kõik peamised tehnovõrgud, mis sealhulgas peab hõlmama sidetaristut. Praktikas on korduvalt ette tulnud olukordi, kus planeeringute koostamisel ei ole sidetaristuga piisavalt arvestatud, mistõttu tekivad hilisemad takistused sideühenduste rajamisel ja teenuste kättesaadavuse tagamisel. Sidetaristu varajane kavandamine on aga vajalik, et tagada kaasaegse ja usaldusväärse sideühenduse olemasolu nii elumupiirkondades, tööstusaladel kui ka taristuprojektide ääres. Seetõttu leiame, et vajalik on täiendada planeerimisseadust tehnovõrkude ja -rajatiste mõistega, mis hõlmab selgelt ka sidetaristut. See looks õigusliku selguse ning tagaks, et planeerimisprotsessis arvestatakse sidetaristuga samaväärselt teiste elutähtsate tehnovõrkudega nagu elekter, vesi ja gaas. Kaubanduskoja ettepanek: Teeme ettepaneku täiendada eelnõud planeerimisseaduse §-i 6 uue punktiga järgmises sõnastuses: „tehnovõrgud ja -rajatised asjaõigusseaduse § 158 lõige 1 tähenduses, milleks on elektri-, vee-, kanalisatsiooni-, kütte-, gaasi- ja sidetaristu ning surveseadmestik“.	Ettepanek: arvestada osaliselt Ettepanek on sarnane Eesti Infotehnoloogia ja Telekommunikatsiooni Liidu ettepanekule.
Riigikogu liikmed Kristo Enn Vaga, Marek Reinaas, Õnne Pillak (22.10.2025)	
1. Täiendada eelnõu § 1 punktiga 4, muutes vastavalt järgnevate punktide numeratsiooni, järgmises sõnastuses: „4) seadust täiendatakse paragrahviga 7¹ järgmises sõnastuses: „§ 7¹. Haldusjärelevalve teostaja (1) Maa- ja Ruumiametil on õigus teha haldusjärelevalvet, täites selleks järgmisi ülesandeid:	Ettepanek: arvestada osaliselt Oleme päri, et haldusjärelevalve on planeerimismenetluste venimise vältimiseks vajalik.

1) kontrollida kohaliku omavalitsuse üksuse tegevust planeerimismenetluse läbiviimisel; 2) nõuda kohaliku omavalitsuse üksuselt teavet planeerimismenetluse läbiviimise kohta; 3) teha kohaliku omavalitsuse üksusele kohustuslikke ettekirjutusi planeerimismenetluse läbiviimise küsimuses. (2) Kui Maa- ja Ruumiamet leiab, et kohaliku omavalitsuse üksuse viivitus, menetlustoiming, haldusakt või selle andmata jätmine on õigusvastane, teeb ta 15 tööpäeva jooksul kaebuse ametile esitamisest või menetluse algatamisest ettekirjutuse viivituse lõpetamiseks, halduski kehtetuks tunnistamiseks, selle õigusnormidega vastavusse viimisest või anda nõutav haldusakti välja andmiseks koos sunniraha hoiatusega. Kaebuse lahendamiseks vajalike asjaolude täiendavaks selgitamiseks võib Amet kaebuse läbivaatamise tähtaega pikendada kuni 15 tööpäeva võrra. Ettekirjutuse täitmise tähtaeg ei tohi olla pikem kui 15 tööpäeva.“.“. Selgitus: KOV-de üle on vajalik ja põhjendatud hakata teostama järelevalvet planeerimismenetluste oluliste puudustega – eelkõige ebanormaalsed ajalised viivitused – seoses. Kohalikud omavalitsused ei hoia paraku kinni seadusest tulenevatest ajaraamidest ja planeeringute menetsused venivad. Haldusjärelevalve puhul hindab MaRu kas omal algatusel või vastava taotluse saamisel, kas kõrvalekalded tähtaegsusest või muudest menetsusest on konkreetset menetsust silmas pidades põhjendatud või mitte. Ennekoike on MaRu roll astuda samme juhul, kui võib täheldada selget menetsuse venimist või tuvastatakse selline sisuline rikkumine, mis võib kaasa tuua ebaõige planeeringu lahenduse. Osundatud muudatus PlanS-s on kooskõlas kehtiva õigusega ning ka teostatav (MaRu ettekirjutuse täitmise võimalikkus on tagatud VVS §-dega 75¹– 75², kusjuures VVS § 75¹ lõike 4 järgi võib ettekirjutuse täitmata jätmise eest kohaldada sunniraha ülemmääraga 9600 eurot). Järelevalve eesmärgipäraseks elluviimiseks on vajalik seada menetsusele täpsemad raamid, arvestades, et KOV-id ei pea ka täna seadusest kinni, sh ekstreemsematel juhtudel ka kohtulikest kompromissidest ja -lahenditest. Haldusjärelevalve menetsus ei saa tekitada olukorra, kus DP menetsus venib jätkuvalt edasi ja Ma-Ru ametil peab olema kohustus ja ka võimalus teha kohalikule omavalitsuse ettekirjutus esimesel võimalusel. Mõistlik on anda selge ajaline raam, et DP menetsuse venimine ei jätku	2025. aasta keskel töötas MKM välja täiendavad ettepanekud planeerimise tõhustamiseks ning muu hulgas ka haldusjärelevalve osas. Pakkusime välja sõnastuseks järgmist: „§ 7¹. Haldusjärelevalve teostaja <i>Maa- ja Ruumiametil on õigus teha haldusjärelevalvet, täites selleks järgmisi ülesandeid:</i> <i>1) kontrollida kohaliku omavalitsuse üksuse tegevust planeerimismenetluse läbiviimisel;</i> <i>2) nõuda kohaliku omavalitsuse üksuselt teavet planeerimismenetluse läbiviimise kohta;</i> <i>3) teha kohaliku omavalitsuse üksusele kohustuslikke ettekirjutusi planeerimismenetluse läbiviimise küsimuses.“;“</i> Selle sõnastuse puhul saaks Maa- ja Ruumiamet (MaRu) teha järelevalvet KOV-ide tegevuse õiguspärasuse üle. Välja töötatud täiendusettepanekuid saadeti huvirühmadele 16.09.2025 arvamuste avaldamiseks. Täiendusettepanekutele esitatud tagasisides märkis mitu huvirühma, et haldusjärelevalve peaks hõlmama ka riigiasutusi, kes teevad PlanS-i alusel toiminguid ning mitte piirduma üksnes KOV-idega. Vastavalt VVS § 75¹ lõikele 1 on haldusjärelevalve ühe haldusorgani kontroll teise haldusorgani üle ning seega on õiguslikult võimalik, et MaRu teeb järelevalvet lisaks KOV-idele ka riigiasutuse üle. Samas, analüüsides pakutud haldusjärelevalve sättele laekunud tagasisidet, leidsime, et väga ulatusliku haldusjärelevalve läbiviimine eeldab olulisel määral täiendavat haldusressurssi, mis tekitab omakorda mitmeid probleeme (haldusjärelevalve
--	--

menetluse viibimisega MaRu-s, kus praktikas samuti heakskiidu menetlused on veninud kuid (isegi 9 ja enam kuud). Selgete tähtaegade määramine aitab kaasa õigusselguse tekkele – nii tekib kõigil osapooltel teadmine, mis aja jooksul mingid toimingud läbi viidud saavad.	menetluse ebatõhusus, täiendava avaliku rahastuse vajalikkus, jne). Lahenduseks on tagasiside põhjal haldusjärelevalve subjektide laiendamine (nii KOV-id kui riigiasutused) kombineerituna haldusjärelevalve ulatuse piiritlemisega vaid PlanS-is sätestatud tähtaegadest kinnipidamise osas. Huvirühmade tagasiside põhjal on planeerimismenetluse suurimaks murekohaks olnud menetluste venimine ning tähtaegadest mitte kinnipidamine. Seega, haldusjärelevalve fookuse seadmine just tähtaegadest pinnipidamisele vastab paljude osapoolte ootustele. Lisaks, PlanS-iga kehtestatud tähtajad on piisavalt selged, et võimaldada tõhusat ja läbipaistvat järelevalvet. Seega toetame haldusjärelevalve funktsiooni lisamist PlanS-i, järgmises sõnastuses: „§ 7¹. Haldusjärelevalve tegija <i>Maa- ja Ruumiamet teeb haldusjärelevalvet käesolevas seaduses sätestatud tähtaegadest kinnipidamise üle.“</i> Haldusjärelevalve eeldab ettevalmistamist nii järelevalve teostaja (Maa- ja Ruumiameti), kui turuosaliste poolt. Selle tõttu teeme ettepaneku koos haldusjärelevalve sätte lisamisega eelnõus 683 SE sätestada selle jõustumise aeg, lisades rakendussäte, et haldusjärelevalve säte jõustub 2027. aasta 1. jaanuaril. Ettepanekus pakutud 15-päevane menetlustähtaeg, ehkki pikendatav, ei taga aga haldusjärelevalve kvaliteeti. Haldusjärelevalve käigus laienevad järelevalvatavale samasugused menetlusosalise õigused, mis ka teistele. MaRu peab võimaldama järelevalvataval vastata haldusjärelevalve esemeks olevas asjas mõistliku aja jooksul. Liialt lühike aeg eeldab samuti, et MaRu-le on
--	---

	vajalik ette näha suurem ressurss, kuna kaebusepõhise haldusjärelvalve mahtu on keeruline prognoosida. Eeldame, et haldusjärelvalve jõustumisel hakatakse seda aktiivselt kasutama. Rõhutame, et menetlustähtaega ei ole sätestatud ka sarnase haldusjärelvalve puhul, mille tegemise õigus on Justiits- ja Digiministeeriumil Vabariigi Valitsuse seaduse § 75³ alusel KOV-i haldusakti üle. Seega, sättes pakutud 15-päevase menetlustähtaja jõustamine tekitab meie hinnangul probleeme järelvalve teostamise reaalse võimekusega. Leiame, et järelvalvesubjektide laiendamisega ja objekti kitsendamisega on võimalik saavutada eesmärk, milleks on planeerimismenetluste venimise vältimine.
2. Täiendada eelnõu § 1 punktiga 29, muutes vastavalt järgnevate punktide numeratsiooni, järgmises sõnastuses: „29) paragrahvi 125 lõige 5 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt: „(5) Kohaliku omavalitsuse üksus võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele <u>või selle vahetusse lähedusse jäävale hoonestatud või hoonestamata kinnisasjale hoone</u> ja seda teenindavad <u>ehitised</u>, kui: 1) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja <u>ehitustingimused ning</u> ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega, <u>või</u> 2) <u>üldplaneeringus ei ole määratud piisava täpsusega ehitustingimusi</u>, kuid ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi <u>ja üldplaneeringus määratud kasutus- ja muid tingimusi</u>. Selgitus:	Ettepanek: arvestada osaliselt Meie hinnangul on pakutud säte ebavajalik osas, mis puudutab väljakujunenud keskkonnaga, mahuga ja otstarbega arvestamist, kuna see mõte on juba väljendatud kehtivas ehitusseadustiku § 26 lõike 3 punktis 1 („<i>hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi</i>“). Niisamuti viitab sellele eeldustele ka PlanS § 125 lõige 6, mille kohaselt peab arvestama ehitusseadustiku § 26 lõikes 4 toodud tingimusi. Seega, selle aspekti eraldi lisamine ei loo sättele väärtust. Sättele lisatud punkt 2 võib meie hinnangul osutada liialt piiravaks, kuna väljakujunenud kohtupraktika põhjal eeldatakse küllaltki täpsete PT-de andmise aluseks olevaid tingimusi. Teeme ettepaneku sõnastada säte järgmiselt:

Senine PlanS-i regulatsioon (olemasoleva hoonestuse vahele jääv) on liialt piirav ning oluline on anda lihtsam ja efektiivsem menetlusvõimalus ka puhuks, kus kinnisasi külgneb või asub olemasoleva hoonestuse vahetus läheduses. Kehtivas seaduses on olnud küllaltki kitsas eeldus, et erandit saab kohaldada kinnisasja puhul, mis jääb olemasoleva hoonestuse vahele. Praktikas on seda tõlgendatud selliselt, et erandi eelduseks on tühi kinnisasi, mida ümbritsevad hoonestatud kinnistud. Uue sõnastuse puhul laiendatakse seda eeldust lisaks olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ka olemasoleva hoonestuse vahetusse lähedusse jäävale kinnisasjale. See, kuidas konkreetset juhul vahetusse lähedusse jäävat hoonestust sisustada, on kohaliku omavalitsuse üksuse pädevuses kaalutusotsuse alusel.

Punkt 1. Praktikas on erandi kohaldamise peamiseks takistuseks olnud kohalike omavalitsuste üldplaneeringute suur üldistusaste ehk ei ole täidetud eeldus, et on olemas PT-de andmise aluseks olevad täpsed tingimused. Need tingimused tulenevad ehitusseadustiku § 26 lõikest 4 ja on piisavalt spetsiifilised, mille väljendamine üldplaneeringutes on aga keerukas, kuna mida täpsem on tingimus, seda enam tekitab tingimuse kehtestamine huvide konflikti ning tekitab üldplaneeringutes jäikuse. Punkti 1 muudatusega eemaldatakse see seos ning PT-de andmisel peab edaspidi jätkuvalt arvestama üldplaneeringutes kehtivaid üldisi kasutus- ja ehitustingimusi (nt maa sihtotstarve, juhtotstarbed, kasutusotstarbed, ehitiste maksimaalsed kõrgused, kruntide suurused jms).

- Punkti 2 näol on tegemist vajaliku täiendusega olukordadeks, kus üldplaneeringus on küll määratud kasutustingimused, aga ei ole piisava täpsusega määratud ehitustingimused, sh arhitektuuritingimused. See puudujääk on omane kõigile vanematele üldplaneeringutele (näiteks Tallinna linna üldplaneeringule (vt haldusasi nr 3-17-2721, p 17), Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule), aga ka uuematele üldplaneeringutele. See omakorda tähendab, et väga paljudel juhtudel ei olegi KOV-il võimalik PlanS § 125 lg 5 kui lihtsamat ja efektiivsemat menetlust kaalutusõiguse alusel rakendada, sest üldplaneeringus on jäänud ehitustingimused, sh arhitektuuritingimused piisava täpsusega määramata. Eeltoodud lahendus lihtsustaks olulisel määral selliste üksikute hoonestatud kinnisasjade vahele või vahetusse lähedusse jäävate kinnisasjade hoonestamisega seotud menetlusi, kus kehtivad üldplaneeringud ei ole ehitustingimuste osas aga piisava täpsusega, kuid detailplaneeringu menetluse läbiviimiseks eluline vajadus puudub, kuna uus hoonestus oleks sarnane naabruses oleva olemasoleva hoonestusega, so see sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda. Sätte jõustumisel saab

„(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.“

Näeme, et üldised kasutus- ja ehitustingimused on peamiselt sellised, mis tulenevad PlanS § 75 lõike 1 punktist 18 (planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõuete määramine). PlanS seletuskirja kohaselt saab planeeringuala üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste all silmas pidada maakasutuse juhtotstarvet, hoonestuse kõrguspiirangut ja haljastusnõuete määramist. Seega on üldplaneeringus võimalik määrata näiteks erineva kasutusega alasid (väikeelamute alad, korruselamute alad, tööstusalad jms), määrata hoonestusele kõrguspiiranguid ning seada haljastusnõudeid (kõrghaljastuse osakaal jms, seda eeskätt aladel, kus detailplaneeringu koostamine pole nõutav). See loetelu on piisavalt avar, et ületada üldplaneeringute liialt suurest üldistusastmest tulenevat takistust PT-de andmisel.

Sellises sõnastuse ettepaneku tegime ka huvigruppidele ja koostööpartneritele 16.09.2025 edastatud täiendusettepanekutes ning tagasiside sättele oli

KOV kaalutusõiguse alusel lahendada hoonestamisega seotud küsimusi lihtsamalt ning hoitakse kokku ressursi.	positiivne. Sõnastus valmis koostöös Kliimaministeeriumiga.
3. Muuta eelnõu §1 punkti 32 ja sõnastada see järgmiselt; „32) paragrahvi 129 lõiget 1 täiendatakse punktiga 5 järgmises sõnastuses: „5) huvitatud isik on pankrotistunud või likvideeritud ja detailplaneeringu koostamise kohustust ei ole kolmandale isikule üle antud.“. Selgitus; Käesoleva muudatusega jäetakse välja eelnõus sätestatud PlanS §129 lõike 1 punktid 5 ja 7, ning täiendatakse senist punkti 6 (uues numeratsioonis punkti 5) Punkt 6 – peab olema koos täiendusega: „ja detailplaneeringu koostamise kohustust ei ole kolmandale isikule üle antud. Huvitatud isiku surma, pankroti korral või ka likvideerimisel toimud asjakohase kinnisvara võõrandamine kolmandatele isikutele - vara ei saa jääd omanikuta. Kinnisasjade edasivõõrandamine nii planeeringu menetluse kestel või ka hilisemalt on tavapraktika, millisel juhul sõlmib uus huvitatud isik kohaliku omavalitsusega uue planeeringu koostamise ja PlanS § 131 lg 2 kohase halduslepingu. Senise punkti 5 kohaselt jääb ebaselgeks, milliseid andmeid siin silmas peetakse. Kõik vajalikud andmed on vajalik esitada juba planeeringu algatamise taotlusel ja KOV ei saa nõuda mingeid täiendavaid andmeid. Seadusest ei tulene siinjuures dokumentide loetelu või andmete esitamise kohustust detailplaneeringu menetluse algaamisel ja detailplaneering algatatakse PlanS §-is 128 toodud arvestades. Senise punkti 7 kohaselt Kuna ühel kinnistul saab kehtida vaid üks detailplaneering (§ 140 lg 8), siis sätte sisuks saab olla vaid menetluse lõpetamine üldplaneeringu vastuolu tõttu. Eelnõus on jäetud aga tähelepanuta, et detailplaneeringu kooskõla üldplaneeringuga ja õigusaktituga hinnatakse juba detailplaneeringu algatamisel, so algatada ei saa detailplaneeringut, mis on vastuolus üldplaneeringuga (PlanS § 128 lg 2 p 1) või seadusega. Kui detailplaneeringu menetluse käigus ilmnevad uued asjaolud, mis ei võimalda menetlusega edasi minna, siis kohaldub § 129 lg 1 p 2. Jääb	Ettepanek: mitte arvestada Me ei toeta pakutud muudatust, kuna see ei ole kehtivat PlanS-i silmas pidades vajalik. PlanS § 130 lõige 1 märgib, et planeerimisalase tegevuse korraldaja võib detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu planeeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise üleandmiseks. Eelnõukohane DP lõpetamise alus on kohaldatav üksnes sellisel juhul, kui senini halduslepingu pooleks olnud huvitatud isik on pankrotistunud või likvideeritud. Kui aga sama halduslepingu pooleks on uus isik (ehk DP koostamise kohustus on üle antud), siis ei oma endise halduslepingu poole õiguslik seisund planeerimismenetluse seisukohalt enam tähtsust ja seda seisundit ei saaks KOV DP menetluse lõpetamise alusena kasutada nii kui nii. Sätte eesmärk on võimaldada menetluse lõpetamist just nendeks puhkudeks, kui halduslepingu pool ehk huvitatud isik on pankrotistunud või likvideeritud. Kui DP menetlusest on huvitatud mõni muu isik, siis sõlmitakse selle isikuga PlanS §-s 130 toodud haldusleping ja menetluses on (uus) huvitatud isik uuesti olemas. <u>Samuti ei toeta me ettepanekut jätta eelnõust välja PlanS § 129 lõike 1 punktidega 5 ja 7 kavandatud muudatusi.</u> Eelnõukohase PlanS § 129 lõike 1 punktiga 5 nähakse ette, et KOV võib DP menetluse lõpetada, kui huvitatud isik ei ole pärast vähemalt kahte kirjalikku meeldetuletust

ebaselgeks ning seletuskirjast ei tulene, millistel faktiliselt olukordadel alus üldse kohalduks. Vastuolu üldplaneeringu või seadusega ei saa menetluse kestel lihtsalt tekkida. Kui silmas peetakse olukorda, kus detailplaneeringu menetluse kestel kehtestatakse uus üldplaneering, siis tuleks see selgelt välja tuua. Samas tuleb otsustamisel arvestada huvitatud isiku õigustatud ootusega, mis võib detailplaneeringu menetluse lõpetamise välistada.

Seega punktid 5 ja 7 sisaldavad endast võimu kuritarvitamise ohtu. Juba praegu ei ole harvad juhud, kus KOV ähvardab planeeringu koostamise menetluse lõpetada, kui huvitatud isik ei allu KOV-i nõudmistele, sh ka selgelt õigusvastastele nõudmistele. Sageli pöörduvad huvitatud isikud selliste olukordade tekkel kohtusse ja ei ole harv, kus siis kohus KOV-ile selgitab, et viidatud nõudmised kui asjasse puutumatud või alusetud nõudmised tuleb kõrvale jätta. Paraku ei ole aga harv, kus KOV jätab siiski ka kohtu selgitused tähelepanuta. Teen ettepaneku sellises sõnastuses regulatsioon kui suure võimu kuritarvitamise riskiga regulatsioon kõrvale jätta. PlanS § 129 lg 1 p 1 lause katab ära kõik eelnõu seletuskirjas viidatud olukorrad, järelikult ei ole neid vaja täiendavalt üle reguleerida.

esitanud määratud tähtaja jooksul planeerimismenetluse jätkamiseks vajalikke andmeid. Selliste andmete alla võib mõista ükskõik milliseid andmeid, mis on planeeringu edasiseks menetlemiseks vajalikud ning selliseid andmeid saab esitada vaid huvitatud isik (nt eskiisid, uuringud vms). Sättes on ette nähtud, et meeldetuletusi peab olema vähemalt kaks ning alles siis saab KOV alustada DP menetluse lõpetamise kaalumise. Huvitatud isikult ei saa nõuda andmeid, mida ta ei saa objektiivselt esitada ning võimaliku sätte kuritarvitamise puhul on huvitatud isikul õigus pöörduda kaebusega halduskohtu poole.

Eelnõukohase PlanS § 129 lõike 1 punktiga 7 nähakse ette, et KOV võib DP menetluse lõpetada, kui huvitatud isik keeldub põhjendamatult täitmast planeeringu koostamise korraldaja kirjalikku nõuet planeeringulahendust kehtiva õiguse või planeeringuga vastuolu tõttu muuta või täpsustada. Punkti 7 eesmärk on tagada, et planeeringulahendus vastab kehtivale õigusele ja kehtivatele planeeringutele (nii kõrgema tasandi planeeringud kui ka kehtivad DP-d, mille elluviimist koostamisel olev DP võib mõjutada). Kui KOV on esitanud kirjaliku ja põhjendatud nõude lahenduse muutmiseks või täpsustamiseks ning huvitatud isik keeldub seda täitmast ilma sisulise või õiguslikult põhjendatud vastuväiteta, on menetluse jätkamine sisuliselt takistatud.

Muudatus aitab vältida praktikas pahatihti esinevaid olukordi, kus planeeringulahenduse väljatöötamine jääb venima huvitatud isiku huvi puuduse tõttu planeerimisprotsessi jätkata, vastuolu tõttu kehtiva õigusega või takerdub põhjendamatute erimeelsuste tõttu huvitatud isiku ja planeeringu koostamise korraldaja vahel. Kui eesmärgiks on võetud planeeringute tõhustamine ja menetluste kiirendamine, siis lahendamist

	vajavad menetluse kõik tahud, sh huvitatud isikust sõltuvad aspektid; ei ole proportsionaalne täiendavate raamide seadmine vaid KOV-idele. Rõhutame, et kui planeeringulahendus ei ole vastuolus õigusaktiga või kõrgema tasandi planeeringuga, ei ole võimalik pakutud PlanS § 129 lõike 1 punkte 5 ja 7 ka kasutada. Ehk sellisel juhul ei ole võimalik väita, et KOV saaks alust kasutada nii-öelda pahatahtlikult menetluse lõpetamiseks või huivtatud isiku survestamiseks.
Tuuleenergia Assotsiatsioon (22.10.2025)	
1. Käimasolevate kohaliku omavalitsuse eriplaneeringute menetluste jätkamine Eelnõu punktiga 23 tunnistatakse kehtetuks planeerimisseaduse 7. peatükk („Kohaliku omavalitsuse eriplaneering“). Seletuskirjas on öeldud, et muudatus ei puuduta juba koostamisel olevaid KOV eriplaneeringuid (EP-sid) ning nende koostamine viiakse lõpuni kehtiva seaduse alusel. Selguse ja õiguskindluse huvides peaks see põhimõte olema fikseeritud seaduse tasandil, mitte üksnes seletuskirjas. ETEA ettepanek: Täiendada eelnõu § 2 EhSRS-i lisatava § 30¹¹-ga järgmises sõnastuses: „§ 30¹¹. Enne planeerimisseaduse 7. peatüki kehtetuks tunnistamist algatatud kohaliku omavalitsuse eriplaneeringute menetlemine Enne planeerimisseaduse 7. peatüki kehtetuks tunnistamist algatatud kohaliku omavalitsuse eriplaneeringud menetletakse lõpuni ning nende menetlemisel kohaldatakse seaduse redaktsiooni, mis kehtis enne planeerimisseaduse 7. peatüki kehtetuks tunnistamise jõustumist.“	Ettepanek: arvestada Oleme nõus, et õigusselguse huvides on mõistlik, kui EhSRS-is näha ette vastav rakendussäte. Teeme ettepaneku sõnastada säte järgmiselt: „§ 30¹⁴. Enne käesoleva paragrahvi jõustumist algatatud kohaliku omavalitsuse eriplaneeringute menetlemine <i>Enne käesoleva paragrahvi jõustumist algatatud kohaliku omavalitsuse eriplaneeringud menetletakse lõpuni, lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduse nõuetest.“</i> Säte järgib ülesehituselt EhSR § 1 lõiget 1, millega sätestati samalaadne kord algatatud planeeringutele PlanS jõustumisel ehk algatatud planeeringud menetleti lõpuni, võttes arvesse kuni 01.07.2025 kehtinud PlanS redaktsiooni.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) kohaldamine olulise ruumilise mõjuga ehitiste detailplaneeringutes Eelnõu punktidest 23 ja 28 tulenevalt on edaspidi võimalik olulise ruumilise mõjuga ehitisi (ORME), sh maismaatuuleparke, kavandada:	Ettepanek: mitte arvestada Meie hinnangul on tegemist selge seosega, millele on viidanud ka ettepaneku tegija: maismaatuuleparkide puhul kohaldatakse, nagu kõikide DP-de puhul, PlanS

a) üldplaneeringu (asukoha valik) ja detailplaneeringu (ehitusõigus) kombinatsioonina või b) ainult detailplaneeringu alusel (asukoha valik ja ehitusõigus üheskoos). Eelnõust ei selgu üheselt, kas maismaatuulepargi detailplaneeringu puhul on KSH kohustuslik või otsustatakse KSH vajadus eelhinnangu alusel. Seletuskirja ja kooskõlastustabeli viited on selles küsimuses vastuolulised. ETEA ettepanek: Eelnõu seletuskirjas tuleks selgelt ja ühemõtteliselt märkida, et PlanS § 124 lg 6 ja KeHJS § 33 lg 2 p 4 kohaselt tuleb maismaatuulepargi detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda KSH vajadust, mitte rakendada automaatselt KSH menetlust. Paindlikkuse säilitamine on siin oluline, et vältida ülemäärast halduskoormust juhtudel, kus keskkonnamõjud on juba üldplaneeringu tasandil piisavalt hinnatud.	§ 124 lõiget 6 koosmõjus KeHJS § 33 lõikega 2. Maismaatuuleparkide osas ei ole meie hinnangul võimalik mõnele muule järeldusele jõuda ehk maismaatuuleparkide detailplaneeringute puhul antakse eelhinnang keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadusele. Märgime, et kui DP koostajatel tekib osundatud seose loomisel raskusi, saame anda selgitusi seaduse õigeks ja ühetaoliseks kohaldamiseks.
3. KOV eriplaneeringute alusel kavandatavate tuuleparkide menetlus Eelnõu § 1 p 28 järgi on detailplaneeringu koostamine nõutav ORME, sh maismaatuulepargi, ehitamiseks. Täpsustada tuleks, et juba algatatud ja kehtestatava KOV EP alusel kavandatava tuulepargi puhul ei ole vaja koostada eraldi detailplaneeringut. Vastasel juhul tekiks segadus, eriti ühe-etapiliste KOV EP-de puhul. ETEA ettepanek: Täpsustada eelnõu § 1 p 28 järgmiselt: „28) paragrahvi 125 lõiget 2 täiendatakse pärast sõna „juhul“ sõnadega „ning olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks“, välja arvatud juhul, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamise aluseks on kohaliku omavalitsuse eriplaneering.“	Ettepanek: mitte arvestada Ettepaneku nr 1 põhjal nähakse ette, et kohaliku omavalitsuse eriplaneeringule kohaldatakse ka peale sätte jõustumist ehk kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu instrumendi kehtetuks tunnistamist senini kehtinud menetlusreegleid. See tähendab, et sellisel juhul on kohaliku omavalitsuse eriplaneering ehitusõiguse andmise aluseks.
4. ORME-de detailplaneeringute käsitlemine üldplaneeringut muutvate planeeringutena Eelnõu seletuskirjas (lk 10–11) on viidatud, et kui ORME ei ole üldplaneeringus kavandatud, võib ORME detailplaneering vajaduse korral üldplaneeringut muuta. Oluline on rõhutada, et üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut käsitletakse seaduse ja kohtupraktika kohaselt erandina, mitte reeglina.	Ettepanek: mitte arvestada Seaduseelnõu seletuskirjas ei ole võimalik teha sisulisi välistusi, erisusi või regulatiivset toimet omavaid järeldusi. Oleme senini olnud seisukohal, et üldplaneeringut muutev DP sisustatakse alati konkreetse planeerimismenetluse valguses. Ka ettepaneku tekstis on

ETEA ettepanek: Seletuskirja tuleks täiendada selgitusega, et kui ORME (nt maismaatuuleparkide) asukohti ei ole üldplaneeringus määratud, ei tähenda see automaatselt, et detailplaneering muudab üldplaneeringut. Üldplaneeringule vastavust või mittevastavust tuleb hinnata kaasuspõhiselt.	toodud, et „kui ORME ei ole üldplaneeringus kavandatud, võib ORME detailplaneering vajaduse korral üldplaneeringut muuta“ ehk seaduseelnõu seletuskiri mõõnab, et ei ole välistatud, et ORME DP-1 võib olla üldplaneeringut muutev sisu, kuid ei pruugi (nn <i>võib</i>-konstruktsioon).
5. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused (PlanS § 140 lõike 1 täiendamine) Eelnõu § 1 punktiga 37 soovitakse lisada uus alus detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks olukorras, kus pärast planeeringu kehtestamist ilmnevad asjaolud, mis välistavad selle elluviimise. ETEA leiab, et sellise muudatuse vajadus puudub, kuna kehtiv õigus juba võimaldab loobuda planeeringu elluviimisest põhjendatud juhtudel. Riigikohtu praktika (nt RKHK otsus 3-3-1-9-14) rõhutab, et planeeringu kehtetuks tunnistamine ei tohi olla meelevaldne ega ebaproportsionaalne sekkumine omandiõigusse ja ettevõtlusvabadusse. Selguse ja õiguspärase ootuse tagamiseks võiks kaaluda pigem tähtaegade sätestamist, mille jooksul isikul on mõistlik ootus detailplaneeringu realiseerimiseks. ETEA ettepanek: Eelnõu § 1 punkt 37 jätta välja.	Ettepanek: mitte arvestada Märgime, et ettepanekus viidatud alus loobumiseks planeeringu elluviimisest (PlanS § 140 lõike 1 punkt 3) on suunatud huvitatud isikule või maaomanikule. Eelnõukohast täiendavat alust saab aluseks võtta aga KOV, kes objektiivsetele asjaoludele tuginedes saab DP kehtetuks tunnistada, kui seda ei ole enam võimalik ellu viia (nt keskkonnanalased piirangud, mis on tekkinud peale DP kehtestamist; põhjavee puudumine vms).
6. Eesti Planeerijate Ühingu 07.10.2025 ettepanekute toetamine ETEA toetab Eesti Planeerijate Ühingu eelnõu juurde esitatud ettepanekuid: 6.1. Olulise ruumilise mõjuga ehitise (ORME) mõiste ja regulatsiooni kehtetuks tunnistamine. ORME regulatsiooni eesmärk oli peamiselt asukohavaliku teostamine, mis pärast KOV eriplaneeringu regulatsiooni kehtetuks tunnistamist kaotab praktilise tähenduse. Seetõttu ei ole eriregulatsiooni osaline säilitamine põhjendatud. 6.2. Planeeringute heakskiitmise menetluse kehtetuks tunnistamine. Toetame ettepanekut, et Maa- ja Ruumiametil on võimalik planeeringu ja KSH vastavust hinnata kooskõlastamise etapis, mistõttu ei ole vaja eraldi heakskiitmise menetlust.	Ettepanek: võtta teadmiseks Oleme andnud oma seisukoha ka Planeerijate Ühingu ettepanekutele. Märgime, et nii ORME kui heakskiidumenetluse osas oleme viimas läbi analüüsi, mille järgselt esitame asjakohased ettepanekud õigusaktide muutmiseks.
KC Energy OÜ (29.10.2025)	
KC Energy OÜ leiab, et kaaluda ja analüüsida võiks ORME objektide kavandamisel ja planeerimisel järgnevat lähenemist:	Ettepanek: mitte arvestada

Energeetika on riigi ruumilises arengus väga oluline valdkond. Energiaga varustatus on majandusliku konkurentsivõime eeltingimus. Uued energiatootmisüksused tuleb paigutada ruumis ratsionaalselt ja kestlikult. Kehtiva PlanS-i kohaselt ORME kavandamiseks on ette nähtud võimalus läbi üldplaneeringu või läbi kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu. Pärast kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu regulatsiooni tühistamist tuleb võtta seisukoht, et ORME objektide (eelkõige energiatootmise üksused) planeerimine on kantud maakondade ruumilistest vajadustest. Kuna ORME objektide ruumiline mõju ei piirdu valdavalt ühe kohaliku omavalitsuse piiridega, oleks nende planeerimisel sobivaimaks planeeringu liigiks maakonnaplaneeringu teemaplaneering. Nimetatud lähenemist toetab see, et ORME objektide rajamine sisaldab loakohustuslikke tegevusi või valdkondi, kus loa andjaks ei ole KOV või kasutavad nad ressursi (õhk, vesi, maapõu jne), mille kasutamise või lubamise osas puudub KOV otsustuspädevus. KOKS (edaspidi kohaliku omavalitsuse korralduse seadus) § 6 sätestab omavalitsusüksuse ülesanded ja pädevuse. ORME objektide nimekirjas ei ole objekte ega tegevusi, mille korraldamine on KOKS alusel omavalitsuse ülesanne. Seega ORME objektide kavandamise, planeerimise ja ehitusõiguse andmise küsimused ei ole KOV ülesanded ning kuuluvad valdavalt kõrgemalseisva planeeringuliigi ülesannete hulka. ORME objektide kavandamine kuulub teiste hulgas maakonnaplaneeringu eesmärkide hulka, milleks on maakonna, selle osa või muu regiooni ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine. Maakonnaplaneering koostatakse eelkõige kohalike omavalitsuste ülesannete huvide väljendamiseks ning riiklike ja kohalike ruumilise arengu vajaduste ja huvide tasakaalustamiseks. Seega ORME objektide sealhulgas ka tuuleparkide planeerimisel oleks sobivaimaks planeeringu liigiks maakonnaplaneeringu teemaplaneering. Eeltoodud ettepaneku valguses vajaks muutmist PlanS § 55 lg 4, mille kohaselt täna on maakonnaplaneeringu koostamise korraldaja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium. Ettepanek oleks maakonnaplaneeringu koostamise korraldajaks määrata Maa- ja Ruumiamet ning maakonnaplaneeringu kehtestajaks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium.	Vajab täiendavat analüüsi arvestades ka ORME-de nimekirja VV määruses 102. Määruse ülevaatamine on MKM-il kavas 2026. aasta jooksul.
--	---

Ettepanek lisada PlanS-is viide ORME määrusele PlanS § 56 (Maakonnaplaneering) alla. Eeltoodust tulenevalt teeme ettepaneku, et ORME objektide osas ehitusseadustiku alusel menetleb ja väljastab projekteerimistingimused ja ehitusloa Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet (TTJA). Eelnimetatud ettepanek lähtub asjaolust, kus näiteks juba kehtiva ehitusseadustiku alusel (§ 130 lg 3 punkti 8) teostab riiklikku järelevalvet tuulegeneraatorite ja tuuleparkide ohutuse kontrollimisel TTJA. Ettepanek täpsustada kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus (KAHOS) § 5 lg 1 punkti 3, asendades kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu mõiste maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu mõistega. See annaks võimaluse TTJA-le KAHOS alusel seada sundvaldus nt tuuleparki teenindavate teede ja tehnovõrkude osas. Eelnimetatud lähenemist toetab ka Riigikohtu HK otsus 3-18-2022 (15.04.2021): 25. Kolleegium märgib, et lisaks vastustaja osutatud võimalusele seadustada ehitis eraõigusliku servituudi seadmise abil, pole praegusel juhul välistatud ka kaebaja kinnistule sundvalduse seadmine kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lg 1 p 2 ja § 39 lg 2 alusel. AÕS § 158¹ kehtestab vaid erikorra teatud juhtudel tehnovõrkude ja -rajatiste tarvis sundvalduse seadmiseks, välistamata muude tehnovõrkude ja -rajatiste suhtes üldkorra kohaldamist. Vastasel juhul oleks KAHOS § 4 lg 1 p 2 sisutu. AÕS § 158¹ lg-s 11 on loetletud omanikud, kellele kuuluv rajatis loetakse selle paragrahvi kohaldamisel vajalikuks avalikes huvides. Sellistel juhtudel on sundvalduse seadja kaalutusõigus kitsendatud ning selge ülekaal on antud talumiskohustuse kasuks rääkivatele avalikele huvidele. Seega, kui kolmanda isiku elektriõhuliin AÕS §-s 158¹ nimetatud tingimustele ei vasta, on vastustajal siiski võimalik kaaluda sundvalduse seadmist KAHOS § 4 lg 1 p 2 ja § 39 lg 2 alusel, hinnates seejuures liini rajamise kasuks rääkivat avalikku huvi selle mõiste tavapärasest tähendusest (näiteks huvi taastuenergia kasutuselevõtu vastu). Kui energia tootmiseks oleks asjakohaseid huve kaaludes põhimõtteliselt võimalik kinnisasi sundvõõrandada (KAHOS § 4 lg 1 p 2), on samade asjaolude korral võimalik ka omaniku õigusi vähem riivava sundvalduse seadmine.	
--	--