



Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium

Teie 16.09.2025

Meie 30.09.2025

**Seisukohad planeerimisseaduse ja teiste seaduste
muutmise eelnõu täiendamiseks esitatud ettepanekutele**

Lugupeetud minister Keldo

Täname võimaluse eest avaldada arvamust planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) ja sellega seonduvate teiste seaduste muutmise eelnõule (683 SE) esitatud täiendusettepanekutele (tööversioon 16.09.2025) mis järgivad käesoleva aasta kevadel ja suvel koostööpartneritelt ning efektiivsuse ja majanduskasvu nõukojalt saadud tagasisidet ja tõhustamissettepanekuid. Käesolevaga esitame Eesti Planeerijate Ühingu arvamuse nimetatud täiendusettepanekutele.

Punkt 1.1

Toetame ettepanekut, et planeerimisalase tegevuse korraldaja võib määrata planeerimismenetluses toimingu tegemiseks mõistliku tähtaja.

Samas peame vajalikuks välja tuua, et planeerimismenetluse tõhusus on seotud erinevate osapoolte ajalise ja sisulise panusega. Teeme ettepaneku kaaluda tähtaja määramise võimaluse laiendamist ka kooskõlastavatele riigiasutustele juhul, kui kooskõlastamise tähtaega on korduvalt pikendatud.

Punkt 1.2

Andmekogusse koondub paratamatult planeerimismenetluse isikutega seotud andmeid. Ettepaneku alusel tuleb andmekogusse kanda isikute, kes võivad olla ka füüsilised isikud, andmed (arvamuse andja, kaasatud või teavitatud isik või tema esindaja). Ettepaneku kohaselt võib andmekogusse kanda muuhulgas füüsilise isiku kohta andmeid nagu isikukood, elukoht, kontaktandmed jm. Meie hinnangul suurendab ettepanek halduskoormust, kuna iga arvamuse küsimise või teavitamise kirjas tuleb kirja saajat teavitada ja hiljem selgitada, mis andmeid tema kohta kogutakse ja kuidas neid kasutatakse. Lisaks võib andmete kogumine vähendada eelkõige füüsiliste isikute arvamuse avaldamise soovi, kuna ei soovita, et nende andmeid kogutakse ning seeläbi võib jääda oluline arvamus planeeringulahenduse kohta esitamata. See on otsene negatiivne mõju PlanS § 10 reguleeritud huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõtte täitmisele. Planeerimismenetluses ei tohi seadusandlusega luua täiendavaid takistusi arvamuste esitamiseks ja saamiseks.

Teeme punkti 1.2. osas järgmised ettepanekud:

- kaaluda täiendavalt, kas kõikide viidatud andmete kogumine, eelkõige füüsiliste isikute aspektist, on planeerimismenetluses hädavajalik;
- lisada andmekogusse kantavate isikute nimekirja ka keskkonnamõju strateegilise hindamise juhtekspert.

Toetame ettepanekut, et andmekogu kaudu on võimalus saata isikutele teavitusi planeerimismenetlusest või menetlustoimingust.

Punkt 1.3

Seadust soovitakse täiendada §-iga 7¹, mille kohaselt on Maa- ja Ruumiamet haldusjärelevalve teostaja ettepanekus nimetatud ülesannetes. Ettepaneku eesmärgiks võis olla soov, et kohalik omavalitsus menetleks detailplaneeringuid kiiremini ning leida kitsaskohad, kus menetlus on aeglustunud. Maa- ja Ruumiamet on enda kuvandit üles ehitades korduvalt rõhutanud, et tegu on usaldusväärse partneriga kohalikele omavalitsustele, olles avatud koostööle ning toetades ja nõustades kohalikke omavalitsusi. Esitatud ettepanek välistab usaldusväärse partneri ja avatud koostöö suhted, kuna haldusmenetluse järelevalve teostajana on Maa- ja Ruumiamet jõupositsioonil. Amet tugevdab oma rolli oluliselt edukamalt läbi koostöö, mitte läbi haldusjärelevalve teostajana.

Riigil võib olla soov Maa- ja Ruumiameti rolli tugevdada, kuid on kaheldav, et haldusjärelevalve õiguse andmine seda teeb. Kui Maa- ja Ruumiamet võtab endale järelevalve kohustuse KOV-i olemusliku ülesande teostamise üle (ruumiline planeerimine on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi selgelt kohaliku elu ülesanne), siis sellega ei sunnita KOV-e rohkem vastutama ja protsesse kiirendama, vaid vastupidi – omavalitsusel võib tekkida tunne, et riik hakkab senisest enam planeerimisalast tegevust suunama, mis vähendab kokkuvõttes kohalikul tasandil otsustusõigust.

Ruumiline planeerimine on olemuslikult kohaliku elu küsimus. Haldusjärelevalve regulatsiooni loomisel on oluline täpsustada, mida riik hakkab järelevalve raames KOV-le ette kirjutama. Selgituses on öeldud, et *ennekõike on Maa- ja Ruumiameti roll astuda samme juhul, kui võib täheldada selget menetluse venimist või tuvastatakse selline sisuline rikkumine, mis võib kaasa tuua ebaõige planeeringu lahenduse*. Õige planeeringulahendus ehk kohalikest huvidest lähtuva planeeringulahenduse üle otsustamine on omavalitsuse ülesanne ning siin ei tohiks olla riigil õigus öelda, mis on õige või vale, kuna riik ei tunne piisavalt kohalikke olusid. Jääb selgusetuks, miks on praegused Maa- ja Ruumiameti õigused ebapiisavad KOV-ide suunamiseks ning millist lisandväärtust annab haldusjärelevalve praktikas juurde. Kui riik soovib piirata omavalitsuste enesekorraldusõigust, sh tema õigust otsustada, kuidas ja mis viisil omavalitsus enda olemuslikku ülesannet täidab, peab see olema väga selgelt läbi mõeldud, kaalutletud ja põhjendatud.

Järelevalve sätestamine ei ole ainult õigus, vaid sellega kaasneb ka kohustus riigil seda rolli täita ja vastutada. Näeme antud muudatuse siseseviimisel ohtu, et kaebuste hulk võib pärssida Maa- ja Ruumiameti teiste funktsioonide täitmist ning samuti suurendab märkimisväärselt kohalike omavalitsuste halduskoormust, milleks on detailplaneeringu menetlusega seotud ajalise info koondamine ja põhjendamine. Muudatus ei täpsusta ka, kellel on õigus vastavat taotlust esitada, mistõttu võib igaüks vastava taotluse esitada, kuigi sellel ei pruugi olla piisavalt põhjendatust. Iga haldusjärelevalve taotluse menetlemine kulutab kõigi osapoolte ressursse ning sedavõrd võib

detailplaneeringu menetlemine hoopiski pikeneda. Meie hinnangul suureneb olulisel määral nii riigi kui omavalitsuse halduskoormus. Seda aeg on otstarbekas KOV-il kasutada planeeringu sisulistele küsimustele.

Teeme punkti 1.3. osas järgmised ettepanekud:

- Jätta kehtima §7 seaduses esitatud kujul ja mitte täiendada punkti 1.3 ettepanekuga.
- Meie hinnangul tuleb leida koostöös kohalike omavalitsustega võimalused (nt koostöö ja kooskõlastamise menetlus), kuidas Maa- ja Ruumiamet saaks toetada ja nõustada kohalikke omavalitsusi ja planeerimismenetluses osalejaid nii, et menetlus kulgeks sujuvalt ja soovitud tähtaegade piires.

Punktid 1.4-1.10

Toetame punktides 1.4-1.10 esitatud ettepanekuid.

Punkti 1.8 ettepaneku osas palume seaduse seletuskirja lisada “vahetusse lähedusse” jääva mõiste selgitus, millele kohalikud omavalitsused saaksid projekteerimistingimuste väljastamisel toetuda.

Punkt 1.11

Ettepanek näeb ette, et paragrahvi 139 lõige 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(2) Detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamise taotluse esitamisest arvates.“

Ettepanek, mille kohaselt hakataks detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise kolme aasta tähtaega arvestama algatamise taotluse esitamisest, on sisuliselt probleemne. Muudatus ei arvesta planeerimisseaduse loogikat (menetlus algab otsusega (PlanS § 128 lg 5), sarnane loogika on ka teistel planeeringuliikidega) ega tegelikku menetluspraktikat. Kui kolmeaastast tähtaega hakatakse arvestama taotluse esitamisest, võib tekkida olukord, kus juba enne algatamist kulub menetluse aeg selliselt, et sisuliselt ei jõuta veel planeeringu koostamiseni ja menetlemiseni (näiteks esitatakse algatamisel puudulikud dokumendid või ollakse eriarvamustel §130 lepingu sõlmimise osas, mis tuleks sõlmida enne algatamist). See omakorda jätab vähem aega detailplaneeringu sisulisele koostamisele, mille oluliseks osaks on ka teavitamine ja koostöö erinevate osapooltega, ning põhjustab asjatut kiirustamist ja vähendab detailplaneeringute ja loodava ruumi kvaliteeti.

Kuigi paljud arendajad teevad enne detailplaneeringu algatamise taotluse esitamist piisavalt eeltööd ja uuringuid, võib igasuguse algatamise taotluse järgselt tekkida olukord, kus kohalik omavalitsus vajab edasiseks menetlemiseks lisainfot (nt annab KSH eelhinnangu tellimise kohustuse huvitatud isikule, nõuab uuringuid, mille koostamine võib võtta aega teatud objektidel isegi aasta) või kulub aeg huvitatud isikuga või taristu haldajatega kokkulepete saavutamiseks ja selgitamiseks. On võimalus, et kolmeaastane ajaaken koos algatamisele eelneva ajaga kulub suuresti detailplaneeringu sisulisele koostamisele eelnevatele töödele, mis aga ei taga ajaraamis kiiremini edasi liikumist ja püsimist. Ka planeerimisseaduse eelnõuga, millele see täiendusettepanek esitatakse, nähakse muuhulgas ette, et olulise ruumilise mõjuga ehitisi hakatakse edaspidi koostama detailplaneeringu alusel, mille taotluse juurde peab kuuluma ruumianalüüs, mis tõendab ehitise sobivust kavandatavasse olukorda. Arvestades, et selle analüüsi sisu on reguleerimata, võib juba selle analüüsi täpsustamine võtta aega kuid, kui



omavalitsus suhtub sellesse sisuliselt ja esitab arendajale küsimusi (mis on igati põhjendatud praktika). Kolm aastat algatamise taotluse esitamisest arvestatuna võib olla ka ebapiisav, kui detailplaneeringu raames on vajalik koostada KSH eelhinnang ja/või KSH.

Esitatud ettepanek seab ajalise surve kõigile planeerimismenetluse osapooltele, mis tänases pädevate planeerijate puuduses (eelkõige kohalikes omavalitsustes) ei ole realistlik. Planeerimismenetluse kunstlik lühendamine ohustab tasakaalustatud ja kvaliteetse ruumi põhimõtetele vastava planeeringulahenduse kujunemist, sest ajaline surve sunnib tegema poolikuid otsuseid või loobutakse olulistest uuringutest. Tähtaja nimel kiirustamine on ühiskonnale kokkuvõttes kallim, kui tasakaalukas ja mõistlik lähenemine lähtuvalt püstitatud ülesandest mida on vajalik lahendada.

Täiendavalt tekib küsimus, millised on selle kohustuse täitmata jätmise õiguslikud tagajärjed. Kas see annab nt Maa- ja Ruumiametile võimaluse rakendada ettekirjutust ja sunniraha või annab see näiteks huvitatud isikule õiguse nõuda seaduses ette nähtud tähtaegset planeeringu kehtestamist halduskohtus? Mõlemad tagajärjed ei vii meid siiski soovitud tulemuseni ehk kehtestatud planeeringulahenduseni, mis on kõigi osapooltega läbi räägitud, kokku lepitud ning tagab tasakaalustatud ja kvaliteetse elukeskkonna.

Teeme punkti 1.11. osas järgmise ettepaneku:

- **Loobuda esitatud ettepanekust** ning jätta kehtima planeerimiseseaduse tänane loogika, mille kohaselt planeering algab detailplaneeringu algatamise otsusest.

Punkt 1.12

Ühing ei nõustu regulatsiooniga, millega soovitakse võimaldada koostada detailplaneeringut muutvat detailplaneeringut. Esitatud ettepanek on vastuolus planeerimissüsteemiga tervikuna. Seetõttu on vaja eelnevalt koostada analüüs, kui suur on tegelik vajadus kavandatud regulatsiooni järele ja mida sellega tahetakse saavutada. Regulatsioon vajab laiemat diskussiooni kas sellise planeerimisloogikat mitte arvestava instrumendi toomine seadusesse on põhjendatud. Enne esitatud ettepanekuga edasi liikumist soovitame esmalt analüüsida, kui palju on selliseid kehtivaid detailplaneeringuid ja olukordi, mille muutmist muudatuse ettepanek esitatud kujul eeldatavalt lihtsustaks, arvestades et tulemuseks on kaasaegne elukeskkond ning kvaliteetne ruum.

Planeerimiseseadus sätestab täna mitmeid võimalusi detailplaneeringute “muutmiseks”, kuigi seda mõistet seadus üheselt ei kasuta:

- Uue detailplaneeringu koostamine kas samale või väiksemale/suuremale maa-alale. Kui osapooled teevad koostööd ja täidavad oma planeerimismenetluse rolle adekvaatselt, võib ka uue väiksemamahulise detailplaneeringu kehtestamiseni jõuda aastaga.
- Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine (PlanS § 140). Kui näiteks planeeringu terviklahendus sellest ei muutu, võib osalise kehtetuks tunnistamise ning projekteerimistingimuste andmisega avalikus menetluses saavutada samuti soovitud eesmärgi.
- Detailplaneeringu täiendamine projekteerimistingimustega (EhS § 27). See võimaldab kehtivat planeeringut täiendada seaduses ettenähtud alustel ning oluliselt kiiremini kui 1 aasta jooksul.



Seega on täna seaduses piisavalt võimalusi detailplaneeringu muutmiseks, mis ei tähenda 10 aastat kestvat planeerimismenetlust. Planeering on ühiskondlik kokkulepe ning on alusetu eeldada, et selle kokkuleppe muutmine peab käima väga kiiresti. Muudatuste ja täpsustuste sisseviimiseks, mis seda kokkulepet olemuslikult ei muuda, on täna seaduses võimalused olemas. Küsimus on nende rakendamise praktikas ning soovis neid rakendada. Ka on kavandatud regulatsioon vastuolus kehtiva PlanS § 9 lg 2, mille kohaselt on igaühel õigus osaleda planeerimismenetluses ja selle ajal avaldada arvamust planeeringu kohta kuna kavandatava regulatsiooniga kitsendatakse isikute osaluse võimalust.

Teeme punkti 1.11. osas järgmised ettepanekud:

- **Loobuda esitatud ettepanekust** ning jätta kehtima planeerimiseseaduse tänane loogika, mille kohaselt planeeringut on võimalik muuta juba seadusandluses sätestatud viisidel.
- Teeme ettepaneku laiendada detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste võimalusi ning vajadusel lahendada seal ka maakorralduslikke küsimusi.

Punkt 1.13

Toetame punktis 1.13 esitatud ettepanekuid.

Planeeringute menetlemise kiirendamine on oluline eesmärk, kuid seda ei saa saavutada kunstlikult tähtaegu ettepoole nihutades või planeerimise põhimõtteid rikkuvate lahenduste rakendamises. Efektivsem lahendus oleks keskenduda menetluse tegelikele kitsaskohtadele – tagada, et algatamise taotlus lahendatakse seaduses sätestatud 30 päeva jooksul või loobuda algatamise menetlusest täielikult (analoog projekteerimistingimuste taotlusega), lühendada ja ühtlustada kooskõlastamiste tähtaegu, loobuda heakskiitmisest asendades selle kooskõlastamisega jms. Samuti tuleks toetada kohalike omavalitsuste võimekuse tõstmist, sh planeeringu koostamise vajaduse üle otsustamisel ning tagada pädevate spetsialistide olemasolu ja otsuste langetamine mõistlikus ajaraamis. Nii on võimalik saavutada eesmärk – planeeringute menetlemise kiirendamine – ilma et kannataks planeeringute ja loodava elukeskkonna kvaliteet või õigusselgus.

Oleme jätkuvalt valmis ministeeriumiga koostööd tegema, et tagada planeerimissüsteem ja -menetlus, mis tegelikult ka toetab hea elukeskkonna kujundamist ning ei põhjusta osapoolatele täiendavat koormust.

Lugupidamisega,
Kaie Enno
/allkirjastatud digitaalselt/

Eesti Planeerijate Ühingu
Juhatuse esimees