

## Planeerimisseaduse muutmise seaduse eelnõu väljatöötamiskavatsus

### I. Probleem, sihtrühm ja eesmärk

#### 1. Probleemi kirjeldus ja selle tekke põhjus

Rahandusministeeriumi<sup>1</sup> poolt tellitud planeerimisseaduse (edaspidi ka PlanS) mõju [järelhindamise](#) käigus hinnati PlanS-i ja selle alusel antud Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 ja 01.10.2015 määruse nr 102 rakendamise mõjusid ning seaduse ligikaudu kaheksa aastase kehtimisaja jooksul ilmnunud õiguslikke ja praktilisi probleeme, samuti PlanS-i kehtivuse ajal tekkinud kohtupraktikat. Analüüsi käigus tuvastati mitmeid praktikas ilmnunud probleeme, mille kaardistuse ja valideeritud lahendustepanekud ning mõjude hindamine on üheks aluseks käesoleva väljatöötamiskavatsuse (edaspidi ka VTK) koostamisel. VTK eesmärgiks on kehtiva PlanS-i ja planeerimisega seotud osas vajadusel ka ehitusseadustiku (edaspidi ka EhS), looduskaitseaduse (edaspidi ka LKS) ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (edaspidi ka EhSRS) muutmine.

Käesolevas VTK-s tuvastatud probleemid jagunevad kolmeks: planeeringuliikide ülesteks, riigi tasandi planeeringuliike ning kohaliku omavalitsuse üksuse (edaspidi ka KOV) planeeringuliike puudutavateks. Järgnevalt esitatakse probleemide kirjeldus, lähtudes neist kolmest jaotusest, sh liikudes erinevate probleemide avamisel üldisemalt üksikumale.

#### **Probleem 1.1. Planeeringute sisu kujundamist suunavad planeerimise põhimõtted ei taga täielikult kiirelt muutuvast maailmast ja ühiskonnas toimuvatest muudatustest tingitud vajaduste, sh kliimamuutusega arvestamist**

PlanS-i 2. peatükk sätestab planeerimise aluspõhimõtted, mis aitavad kujundada planeeringute sisu. Need põhimõtted on elukeskkonna parendamine (§ 8), avalikkuse kaasamine ja teavitamine (§ 9), huvide tasakaalustamine ja lõimimine (§ 10), teabe piisavus (§ 11), otstarbekas, mõistlik ja säästlik maakasutus (§ 12). PlanS kehtimise kaheksa aasta jooksul on kogu maailmas ja ühiskonnas üha enam muutunud aktuaalseks kliimamuutused, ennekõike selle mõjude leevendamise, ennetamise ja sellega kohanemise vajadus, ning kvaliteetse ruumiloome senisest jõulisem edendamine. Nende vajadustega tegelemine nõuab riikidelt konkreetset, asjakohast ja kiiret tegutsemist. Seetõttu on vajalik neist teemadest lähtuvate vajadustega veelgi jõulisemalt arvestada ka juba ruumilises planeerimises, et ruumi vastavalt toimuvatele muutustele kohandada ja ruumi mh [kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetest](#) lähtuvalt planeerida.

Kuigi kehtestatud planeerimise põhimõtted (ennekõike elukeskkonna parendamise põhimõte ning otstarbeka, säästliku ja mõistliku maakasutuse põhimõte) eelnevalt kirjeldatuga sisuliselt arvestamist võimaldab, ei ole tulene seadusest üheselt ja selgelt kliimamuutustega arvestamise kohustuslikkus ega ole täna veenvalt tagatud, et planeerimismenetluses teadlikult,

---

<sup>1</sup> Lähtudes Vabariigi Valitsuse seaduse § 65<sup>1</sup> lg-st 1, vastutab alates 1.07.2023 ruumilise planeerimise õigusaktide eelnõude koostamise eest Regionaal- ja Põllumajandusministeerium

süsteemiliselt ja sihipäraselt järgitakse kvaliteetse ruumi põhimõtteid. Enamasti keskendutakse praktikas konkreetse planeeringuliigi ülesannete lahendamisele. Seega on tekkinud olukord, kus tänases sõnastuses kehtivaid planeerimise põhimõtted ei too üheselt välja, et planeeringute sisu kujundamisel lähtutakse ja arvestatakse piisavalt kliimamuutuse ja kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetega.

**Probleem 1.2. Planeerimisseaduses teavitamisele, teadete edastamisele ja avalikule väljapanekule ning arutelule sätestatud nõuded on osaliselt aegunud, samuti on need menetlusosalistele kohati liialt koormavad**

Kuigi koostööd planeeringu koostamise korraldaja ja planeeringulahendusest huvitatud isikute ning laiemal avalikkusel vahel saab üldiselt pidada toimivaks, süveneb üha digitaalsemaks muutuva ühiskonna tõttu paratamatult arusaam, et kehtivas PlanS-is sätestatud teavitus- ja kaasamisnõuded on kohati liialt koormavad ja ressursimahukad kõigile osapooltele. Täpsemalt ilmestab probleemi olemust järgnev.

Ühiskonna suurenev digipädevus ja infotehnoloogilised arengud on kahtluse alla seadnud ka senisel määral ja samaaegselt mitmetes ajalehtedes planeeringu koostamisega seonduvate teadete avalikustamise eesmärgipärasuse. Paljud KOV-id on loobunud kohalike linna või valla lehtede paberikandjal välja andmisest või tehakse seda väga pika intervalliga. Maakondlikes ja üleriigilise levikuga ajalehtedes teadete avalikustamisega kaasnevad planeeringu koostamise korraldajale märkimisväärsed kulud ning ka üleriigilise levikuga ajalehed vähendavad paberil ilmuvate lehtede mahtu. Ka ei ole neis ajalehtedes avalikustatavad teated tasuta kõigile huvitatud osapooltele kättesaadavad, sest lehe ostmine on tasuline. Ühtlasi ei ole võimalik ilma tasuta teateid avalikustada ajalehtede veebiväljaannetes ning ka seal ei ole need kõigile planeeringulahendusest huvitatud osapooltele tasuta kättesaadavad ja hõlpsasti leitavad. See kõik kokkuvõttes pärsib nii planeerimisalase tegevuse korraldaja võimekust ajalehtedes teateid avalikustada kui ka huvitatud osapooltel reaalselt neist teavet eesmärgipäraselt saada.

Avalikust väljapanekust 14-päevaline ette teavitamine on menetlusosalistele ülemäära koormav. Etteteatamise tähtaeg kehtestati ajal, mil paljud isikud tutvusid materjalidega KOV-i ruumides kohapeal ja selleks, et kavandada aegsasti näiteks omavalitsuse kaugemast piirkonnast avalikule väljapanekule sõitmist (kavandada transport jm) oli 14-päevane etteteavitamise tähtaeg vajalik aidates osaleda soovijatel oma aega paremini planeerida. Tänapäevaseid infotehnoloogilisi arenguid ja võimalusi arvestades tutvub enamasti isikuid materjalidega elektrooniliselt, mistõttu on seni ettenähtud 14-päevane ette teatamise tähtaeg liialt pikk ja kaotanud sellisel kujul oma esialgse mõtte.

Planeerimismenetluses avalikule arutelule sätestatud nõuded toimumiskohtadele ei võimalda eesmärgipäraselt planeeringulahendusest huvitatud asutusi ja isikuid planeeringuala arvestades sobivas ja ligipääsetavas asukohas kaasata. Kehtiv PlanS seob avaliku arutelu toimumiskoha konkreetsete keskustega (§-d 33 lg 1, 63 lg 1, 68 lg 1, 83 lg 1, 88 lg 1, 101 lg 1, 107 lg 1, 119 lg 1, 136 lg 1). Praktikas ei ole aga tõestust leidnud, et seaduses sätestatud asukohad on igal juhul ja igas olukorras planeeringulahenduse tutvustamiseks kõige sobivamad. Arvestama peab, et peale PlanS jõutumist 2015 on toimunud haldusreform, mille tulemusena väiksemad omavalitsused liideti ja moodustatud vallad asuvad suurel territooriumil, mistõttu ei pruugi valla keskses avalikustamise ja arutelu korraldamine ka nende planeeringute puhul, mida

koostatakse valla äärealadel, alati oma eesmärki täita. See tingib omakorda reaalse ja sisulise kaasatuse saavutamiseks olukorra, kus avalikke väljapanekuid ja arutelusid korraldatakse lisaks seaduses sätestatule veel ka neis asukohtades, kus planeeringu koostamise korraldaja hinnangul on võimalik eesmärgipäraselt huvitatud osapooli kaasata. Seega on võimalik järeldada, et tänased konkreetsed nõuded avaliku arutelu toimumiskohtadele ei pruugi alati täita soovitud eesmärki.

Planeerimismenetluses avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest teavitamine kõigis ajalehtedes senises mahus ei aita kaasa tõhusale ja eesmärgipärasele kaasamisele. Kehtiv PlanS sätestab planeeringuliikidele läbivalt nõude avaliku väljapaneku ja avaliku arutelul tulemuste kohta informatsiooni ajalehtedes (REP-i ja KOV EP kohta ka Ametlikes Teadaannetes) avalikustada (§-d 21, 34, 52, 64, 69, 84, 89, 102, 120 ja 137). Planeeringu kohta kirjalikult esitatud arvamustele on juba planeeringu koostamise korraldajal kohustus kirjalikult vastata, sh juhul kui muudatus toob kaasa planeeringulahenduse põhilahenduse muutmise, tuleb ka kehtiva PlanSi kohaselt läbi viia uus avalikustamine (§-d 40 lg 3, 52 lg 3, 69 lg 3, 89 lg 3, 108 lg 3, 120 lg 3, 137 lg 3). See tähendab, et menetlusosalised saavad teada sellest, milliseks konkreetne planeeringulahendus kujuneb, ilma vastavate ajalehtede teavitusteta ning laiema avalikkuse teavitamiseks ei pruugi senises mahus ajalehtedes teavitamine vajalik olla. Arvestades ka ajalehtedes avalikustamise märkimisväärset kulu, ei saa seega ajalehtedes teavitamist senisel määral põhjendatuks pidada ning piirduda võib ka ühe lehega.

### **Probleem 1.3. Riigi poolt koostatavate planeeringute planeerimismenetluse vastuvõtmise etapi tähendus ja sisuline väärtus on õiguspärase planeeringulahenduse kujundamisel ebaselge**

Kehtiv PlanS näeb riigi poolt koostatavate planeeringutele planeerimismenetluses ühe menetlustoiminguna ette vastuvõtmise (§ 49, § 66), millega planeeringu koostamise korraldaja kinnitab, et planeering vastab õigusaktidele ning seda, et selle koostamisel on arvesse võetud keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi. Tegemist on haldusesisese toiminguga, mis kannab haldusorgani enesekontrolli eesmärki. Planeeringu vastuvõtmisele järgneb avalikustamise protsess, mille tulemusel võib olla vajalik planeeringulahenduse täiendamine ja muutmine. Planeeringu õiguspärasuse, sh keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi ka KSH) tulemustele vastavust, on aga vajalik tagada kogu menetluse käigus ning kinnitada lõplikult alles planeeringulahenduse kehtestamisel haldusaktiga, et tagada haldusmenetluse seaduse (edaspidi ka HMS) § 54 kohase õiguspärase haldusakti andmine. Kuna planeeringu muutmine ja täiendamine toimub ka vastuvõtmise järgselt kuni kehtestamiseni, ei ole vastuvõtmise otsuse tegemine praktikas tegelikult vajalik ja põhjendatud.

Kohalike omavalituste puhul on ruumilise planeerimisega seotud ülesanded jagatud kahe erineva olmaavalitsusorgani - volikogu ja valitsuse vahel. Arvestades veel, et kohaliku omavalitsuse korralduse seaduses ettenähtut ning omavalitsuste poolt saadud tagasisidet ja soovi vastuvõtmise kui toimingu senisel kujul säilitamiseks, ei ole kohalike omavalitsuste poolt koostatavate planeeringute puhul kavas vastuvõtmisest loobuda.

#### **Probleem 1.4. Planeerimisseaduses kasutatavate mõningate terminite sisu ebaselgus tekitab küsimusi ja põhjustab erinevat praktikat**

Kehtiv PlanS sätestab erinevaid termineid, mida kõnealuses seaduses kasutatakse (§ 6). Sätestatud terminid võimaldavad küll PlanS-i paremini mõista ja selle alusel planeeringuid eesmärgipäraselt ja ühetaoliselt koostada, kuid esineb ka termineid, mille sisustamine on osutunud problemaatiliseks, kuna neid ei ole õigusaktides üheselt määratud. Eeltoodu raskendab nii planeeringute ühetaolist koostamist kui ka riigi planeerimisvaldkonna digiarenguid. Täpsemalt ilmestab probleemi järgnev.

Planeeringu elluviimine ja selle tähendus erinevate planeeringuliikide koostamisel on ebaselge. PlanS § 6 p 11 kohaselt on planeeringu elluviimine tegevus, mille eesmärgiks on planeeringus sätestatu realiseerimine ning planeeringulistest nõuetest kinnipidamise tagamine, mis on eelkõige avaliku võimu asutuse ülesanne. Mõistet saab pidada liialt üldiseks, mistõttu ei ole praktikas võimalik tuvastada, millisest tegevusest või ajahetkest alates planeeringu elluviimine algab. Ennekõike on seotud probleem eriplaneeringu instrumendiga, mille puhul on ettenähtud, et eriplaneering kaotab kehtivuse, kui planeeringut ei ole asutud ellu viima viie aasta möödumisel kehtestamisest arvates (PlanS § 53 lg 3, § 122 lg 4). Seega on elluviimise mõiste otseselt seotud planeeringu kehtivuse kaotamisega. Samuti on mõiste sisustamine oluline DP instrumendi puhul, täpsemalt selle (osaliselt) kehtetuks tunnistamisel. Nimelt näeb kehtiv PlanS ette, et detailplaneeringu või selle osa võib tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima või kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda (§ 140 lg 1). Detailplaneeringu võib tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist (§ 140 lg 2). DP-de (osaliselt) kehtetuks tunnistamine on seega otseselt seotud planeeringu elluviimisega, mida tuleb igakordselt konkreetsete DP-de juures eraldi hinnata. See on praktikas osutunud keeruliseks, sest planeeringu elluviimist sisustatakse erinevalt. Seega ei saa tänast terminit pidada piisavalt määratletuks.

Üldplaneeringus määratavad juhtotstarbed ja detailplaneeringus määratavad krundi kasutamise sihtotstarbed on üheselt määratlemata. Kehtiv PlanS näeb ette, et üldplaneeringuga määratakse maakasutuse juhtotstarve (§ 75 lg 4) ja detailplaneeringus määratakse krundi kasutamise sihtotstarve (§ 126 lg 4 p 1 ja lg 5). PlanS § 6 p 9 määratleb küll juhtotstarbe mõiste (*maakasutuse juhtotstarve* on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad), kui nimetatud määratlus on oma sisult üldine ja jätab laia ruumi selle täpsemaks sisustamiseks. Samuti on üldisena määratud krundi kasutamise sihtotstarve (PlanS § 6 p 7 - *krundi kasutamise sihtotstarve* määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada). Kehtiva seaduse alusel sisustatakse neid termineid praktikas väga erinevalt. Samuti puudub ühtne arusaam sellest, kuidas neid planeeringujoonistel ja seletuskirjas tähistada ning kirjeldada. Praktikas sõltub terminite sisustamine tihti planeerijast, mistõttu on planeeringutes kasutusel mitmeid erinevaid otstarbeid, millest arusaamine eeldab planeeringulahenduse sisulist mõistmist. Seega puudub täna ühtne süsteem, kuidas üldplaneeringus juhtotstarbeid ja detailplaneeringus krundi kasutamise sihtotstarbeid mõista ja määrata.

Planeeringute muutmist ja täpsustamist on praktikas keeruline selgelt eristada. Seda probleemi süvendab veelgi planeeringute digitaliseerimine, mis tingib planeeringute senisest täpsemaks muutumist. Detailplaneeringut on võimalik täpsustada projekteerimistingimustega (EhS § 27 lg 1), kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta, kui detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist. Tingimused antakse ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks. Praktikas on osutunud ebaselgeks, kas EhS § 27 lg 4 kohane täpsustamine tähendab planeeringu täiendamist vaid nende teemade ulatuses, mida planeeringus juba käsitletud on või hõlmab see ka planeeringu muutmist laiemalt. Seega puudub ühtne arusaam, kuidas planeeringu täpsustamist selle muutmisest selgelt praktikas eristada.

### **Probleem 1.5. Maakonnaplaneeringuga ei ole otseselt võimalik seada kinnisomandile kitsendusi**

Kehtiv PlanS ei võimalda seada maakonnaplaneeringuga kinnisomandile otsesid kitsendusi, kuid praktikas teatud juhtudel kinnisomandi kitsendused riigi strateegilise tasandi planeeringutest kasvõi kaudselt siiski tekivad. Arvestades, et üldplaneeringute koostamisel on maakonnaplaneeringust lähtumine kohustuslik, jõuavad konkreetsete maakonnaplaneeringust tulenevad nõuded üldplaneeringutesse, millega võivad kaasneda kitsendused kinnisomandi kasutamisele (nt maantee või raudtee trassi asukoha määramine vms). Seega kirjeldavad probleemi olemust nt juhud, mil maakonnaplaneering sätestab ehitise või selle asukohaga seonduvad tingimused või suunised, aga ehitusõiguse aluseks maakonnaplaneeringu instrument ei ole. See tähendab, et selline tingimuste ja suuniste kogu seab piiranguid alama astme planeeringute koostamisele, mis mõjutavad seeläbi ka otseselt maaomanikke, kelle omandi kasutamine on siiski faktiliselt piiratud või üldse võimatu. Seega ei vasta tänane maakonnaplaneeringu õigusraamistik mõningatel juhtudel praktikas instrumendiga kaasnevatele tagajärgedele.

### **Probleem 1.6. Ehituskeeluvööndi laiuse muutmise väljaspool planeerimismenetlust ei ole võimalik**

Kehtiv LKS sätestab võimaluse ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendada ja suurendada vaid üldplaneeringuga või vähendada üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Praktikas on selline nõue kujunenud kohati ebamõistlikuks, kuna ehituskeeluvööndi muutmise ei ole alati vahetult seotud eesmärkidega, milleks planeeringuid tavapäraselt koostatakse (eelkõige on need seotud ehitusloa kohustusliku hoone ehitamisega). Praktikas koostatakse ehituskeeluvööndi olemasolul detailplaneeringuid ka rajatiste (nt jõulinnakud jmt) püstitamiseks ja tehnovõrkude (nt soojatrans) rajamiseks. Sellisel viisil ehituskeeluvööndi vähendamise eesmärgil detailplaneeringu algatamine väljub PlanS-s § 124 lõikes 2 sätestatud detailplaneeringu koostamise tegelikust eesmärgist, milleks on ehitusõiguse saamine ega haaku PlanS § 125 lõikes 1 sätestatud detailplaneeringu koostamise üldise kohustuse põhimõttega. Seetõttu vajab senine regulatsioon ülevaatamist ning täpsustamist.

### **Probleem 1.7. Üldplaneeringuga lahendatavate ülesannete vabatahtlikkus ei taga kõikide vajalike ja asjakohaste ülesannete lahendamist**

Kehtiv PlanS sätestab ÜP-le avatud nimekirjana ülesanded, mida KOV-il on võimalik üldplaneeringu raames lahendada (§ 75 lg 1). Üldplaneeringuga lahendatavate ülesannete otsustamisel lähtutakse kohaliku omavalitsuse üksuse ruumilistest vajadustest ja planeeringu eesmärgist (§ 75 lg 2). ÜP menetlusele sätestatud nõuded ei sisalda, erinevalt DP menetlusele sätestatud nõuetest, kohustust kindlate ülesannete lahendamiseks. Ühelt poolt on seega selge, et KOV-ile on jäetud valikuvabadus ise otsustada, milliseid ülesandeid ta ÜP-s sobivaks ja vajalikuks peab lahendada. Teisalt aga on üha süvenenud nii valitsusasutuste kui ka KOV-is elavate üksikisikute ootus lahendada ÜP-s kas ülesandeid ettenähtust täpsemalt või tuua sisse uusi teemasid, mille vajadust KOV primaarseks või üldse vajalikuks põhjendatult ei pea. Samuti ei taga see alati, et kõik asjakohased ja vajalikud ülesanded saaksid üldplaneeringuga lahendatud. Lahendatavate kohustuslike ülesanne kehtestamise vajalikkust ja sisu analüüsitakse põhjalikumalt eelnõu koostamise raames.

### **Probleem 1.8. Kohaliku omavalitsuse üksustel puudub õigus avalike veekogude kasutuse planeerimiseks**

Kehtiv PlanS sätestab võimaluse KOV-il avalikke veekogusid (veeseaduse § 23 tähenduses) planeerida vaid juhul kui esineb vajadus ehituslike tingimusi ja asukohta määrata avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitisele (§ 75 lg 1 p 5, § 124 lg 1). Avalike veekogude planeerimisvajadus ei piirdu praktikas KOV-idel aga alati vaid konkreetsete ehitiste ehituslike tingimuste ja asukohtade määramisega. Vajadus avalike veekogude planeerimisel on seotud ka laiemate kokkulepete tegemiseks, kuidas avalikku veekogu kui avalikku ressursi oleks võimalik KOV-i territooriumil kasutada (nt määrata rannapüügiks sobivad alad vs surfialad jms). Seega ei toeta tänane regulatsioon vajadusel selliste kasutusvõimaluste kohalikul tasandil ruumilist planeerimist.

### **Probleem 1.9. Kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu menetlusele sätestatud nõuded ei võimalda olulise ruumilise mõjuga ehitisi piisavalt ressursitõhusalt planeerida**

KOV EP planeerimisinstrumenti lisandumisel PlanS-i võeti eesmärgiks anda KOV-ile juurde instrument, millega oleks võimalik kõiki osapooli kaasavalt, kuid samaaegselt kiirelt ja efektiivselt olulise ruumilise mõjuga ehitisi planeerida. 17.03.2023 jõustusid PlanS muudatused, millega võimaldati KOV EP kiirem menetlemine tuuleparkide planeerimiseks (§ 95<sup>1</sup>). Tänapäevane praktika aga näitab, et tuulepargi rajamiseks koostatava KOV EP menetlemine on keerukas ning planeeringu menetlemiseks kulub ebamõistlikult pikk aeg, sama kehtib ka teiste olulise ruumilise mõjuga ehitiste planeerimisel. Peamisteks kitsaskohtadeks on KOV EP menetlemisel osutunud:

- planeeringuala määramine sobivaima asukoha leidmiseks KOV-i territooriumil;
- KSH kahes etapis (asukoha eelvalikus ja detailses lahenduses) läbi viimine on praktikas osutunud keeruliseks. Raskendatud on asukoha eelvalikuga kaasnevate mõjude ja detailse lahenduse koostamise etapis konkreetse rajatava objektiga kaasnevate mõjude hindamine, sh hindamise täpsusastme määramine ning nende etappidest lähtuvalt eristamine;

- asjaolu, et KOV EP-ga ei saa teha ettepanekut ÜP muutmiseks. See on tinginud olukorra, millest lähtuvalt on instrumendi kasutamine oluliselt piiratud ega võimalda sisuliselt parimat asukohta ehitise rajamiseks objektiivsetest kriteeriumitest lähtuvalt KOV-i territooriumil otsida;
- Vabariigi Valitsuse 01.10.2015 määruse nr 102 „Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri“ (edaspidi ka ORME määrus) jätkuv asja- ja ajakohasus, sh kas jätkuvalt on põhjendatud ammendatava nimekirja olemasolu (samuti, kas kõik nimekirjas toodud ehitised on jätkuvalt asja- ja ajakohased) või võiks planeeringuinstrument olla kasutusel kõiki PlanS § 6 punktis 13 sätestatud olulise ruumilise mõju mõistele vastavate ehitiste planeerimiseks;
- REP ja KOV EP esemeks olevate ehitiste kattumisel sobivaima planeeringuinstrumenti leidmine on ebaselge. Isegi kui praktikas on võimalik järeldada, et KOV EP-ga planeeritavate ehitiste nimekirjas (ORME määruses) olevad ehitised võivad kattuda ka REP-iga kavandatavate ehitistega juhul, kui nende rajamise vastu on suur riiklik või rahvusvaheline huvi, ei ole see protsess õiguslikult piisavalt selgelt reguleeritud.

Eelnevast on võimalik järeldada, et KOV EP õiguslik regulatsioon vajab täiendavat analüüsimist ja tõhustamist.

**Probleem 1.10. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alal detailplaneeringust loobumise ja projekteerimistingimustega asendamise tingimused on mitmeti tõlgendatavad ja tekitavad praktikas arusaamatust**

KOV võib lubada DP koostamise kohustuse korral DP-d koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning ÜP-s on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka ÜP-s määratud muude tingimustega (§ 125 lg 5). Praktikas tekitab enim küsimusi, millised tingimused peavad täpsemalt ÜP-s olema määratud selleks, et viidatud erisust rakendada saaks, ning kuidas tõlgendada olemasoleva hoonestuse mõistet. Seega puudub tänases regulatsioonis õigusselgus, mis pärsib sätte ühetaolist rakendamist. Arvestades, et projekteerimistingimused pole samastatavad detailplaneeringuga ning nende eesmärk on erinev (vt Riigikohtu lahend asjas 3-20-19), on vajalik selgus, mida mõista „projekteerimistingimuste aluseks olevate tingimustena“.

**Probleem 1.11. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus, kuid praktikas võib asuda ellu viima ka 10 ja enama aasta vanuseid detailplaneeringuid, mis ei ole enam kooskõlas ajakohaste nõuetega, sh üldplaneeringuga ega sobitu muutunud keskkonda**

Kehtiv PlanS näeb ette detailplaneeringu või selle osa võib tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima või kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda (§ 140 lg 1). Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu tuleb mh esitada arvamuse andmiseks planeeringust huvitatud isikule (maaomanik), kes ei pruugi kehtetuks tunnistamisega nõustuda. KOV kui planeeringu

koostamise korraldaja võib DP tunnistada kehtetuks ka omal initsiatiivil ilma maa omaniku nõusolekuta, kuid sellisel juhul on tegemist haldusakti kehtetuks tunnistamisega isiku kahjuks (HMS § 66) ja arvestades isiku usaldust haldusakti kehtima jäämiseks, võib sellega kaasneda KOV-ile hüvitamise kohustus (HMS § 67 lg 3). Eeltoodut arvestades väldivad KOV-id vananenud DP-de kehtetuks tunnistamist. Kuigi DP peaks olema lähiaastate ehitustegevuse alus, siis on praktikas üsna tavapärane olukord, kus planeeringust huvitatud isik DP kehtetuks tunnistamisega ei nõustu ning vananenud ja kaasaja nõuetele mittevastav planeering jääb kehtima ja seda on jätkuvalt soovi korral võimalik ellu viia. DP-d ei pruugi olla aga päriselus enam üldse võimalik ellu viia, samuti võib see olla vastuolus uue üldplaneeringuga ning seega KOV ruumilise arengu üldiste eesmärkidega (nt ehituslike, arhitektuursete ja keskkonnatingimustega). Erinevalt teistest ehitusõiguse aluseks olevatest planeeringuliikidest (s.o REP ja KOV EP), ei ole DP-le sätestatud konkreetset kehtivusaega (vt §-d 53 lg 3 ja 122 lg 4). Seega ei saa pidada kehtivat regulatsiooni DP koostamise põhieesmärgiga - olla lähiaastate ehitusõiguse aluseks olev ruumiline terviklahendus - kooskõlas olevaks.

**Probleem 1.12. Erinev praktika sotsiaalse taristu väljaehitamisel ja rahastamisel ei ole läbipaistev ja sellel puudub selge õiguslik alus**

Kuigi vajaliku sotsiaalse taristu olemasolu peab tagama KOV, on praktikas tekkinud olukord, kus omavalitsused annavad sotsiaalse taristu ehitamise või teatud osas rahastamise kohustuse üle detailplaneeringust huvitatud isikule. Samas õiguslik regulatsioon, sotsiaalse taristu rajamiseks planeeringust huvitatud isiku poolt, kehtivas õiguses puudub. Praktikas aga on sellele vaatamata sõlmitud planeeringute koostamisel kohaliku tasu kokkuleppeid, sh kehtestatud sotsiaalse infrastruktuuri tasusid, mille eesmärgiks on osa lisandväärtuse jõudmine KOV-ile laiemalt vähendamaks planeeringutega kavandatavatest täiendavatest elamuühikutest ja uutele elanikele seadusest tulenevate teenuste tagamiseks vajalike kulutuste mõju valla eelarvele. Seega ei saa pidada põhjendatuks selge õigusraamistiku puudumist juba täna praktikas lahendamist vajava küsimuse edaspidiselt ühetaoliseks lahendamiseks. Probleemi süvendab asjaolu, et sotsiaalse taristu mõiste on õiguslikult defineerimata, mistõttu on ebaselge, millised ehitised mõiste alla täpsemalt liigituvad.

**Probleem 1.13. Kehtiva detailplaneeringu olemasolul on katastriüksuste piiride muutmise menetlus ebamõistlik ja liigselt koormav**

Kehtiv PlanS sätestab, et juhul kui detailplaneeringus on krunt määratud, on see katastriüksuse moodustamise alus (§ 126 lg 6). See tähendab praktikas seda, et katastriüksust on võimalik moodustada vaid detailplaneeringuga määratud krundist lähtudes. Juhul kui kehtiva DP alusel moodustatud katastriüksuse piire soovitakse muuta, ei näe hetkel kehtiv õigus ette muid võimalusi kui DP (osaline) kehtetuks tunnistamine (§ 140 lg-d 1 ja 2) või uue DP koostamine (§ 140 lg 7). Seda isegi juhul kui faktiliselt soovitakse näiteks omanike vahelisel kokkuleppel katastriüksuse piire muuta selliselt, et piiride muutmise käigus DP kohane ehitusõigus (sh krundid, kuhu hooneid ehitada pole lubatud) ei muutu. Kehtiva DP olemasolul omanike vahelisel kokkuleppel katastriüksuse piiride (tingimusel, et varasemalt antud ehitusõigus ei muutu) muutmise võimalikkust ilma DP-d osaliselt kehtetuks tunnistamise menetlust läbimata on tunnustanud ka Riigikohus 10.01.2022 otsuses haldusasjas nr 3-20-952, kuid selge õiguslik



regulatsioon selleks puudub. Seega on võimalik järeldada, et kehtiv regulatsioon on osapooli liigselt koormav.

## 2. Sihtrühm

Planeeringute koostamine mõjutab kõiki ühiskonnaliikmeid, sest ruumilise planeerimise kaudu luuakse eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, demokraatliku, pikaajalise, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, kvaliteetse elu- ning ehitatud keskkonna kujunemiseks, soodustades keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut. Otseselt mõjutavad kavandatavad seadusemuudatused riigiasutusi, KOV-e, ettevõtjaid ja üksikisikuid lähtuvalt sellest, kas neil on planeerimismenetluses planeeringu koostamise korraldaja või muu planeerimismenetluses osaleja roll.

## 3. Eesmärk ja saavutatava olukorra kirjeldus

**Eesmärk 3.1. Planeerimise põhimõtted suunavad planeeringute sisu kujundamist kiirelt muutuvast maailmast ja ühiskonnas toimuvatest muudatustest tingitud vajadustest lähtuvalt ning tagavad kliimamuutustega arvetsamist**

Eesmärk on täidetud, kui planeerimise põhimõtted on kaasajastatud kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetest lähtuvalt ning sätestatud on üheselt mõistetav alus kliimamuutusega arvestamiseks planeeringute sisu kujundamisel.

**Eesmärk 3.2. Planeerimisseaduses teavitamisele, teadete edastamisele ja avalikule väljapanekule ning arutelule sätestatud nõuded ei ole menetlusosalistele liialt koormavad**

Eesmärk on täidetud, kui PlanS-is sätestatud nõuded kohustuslikele teavitus- ja kaasamisviisidele on kaasajastatud ja optimeeritud ning tagavad kõigi elanike gruppide (sh interneti mittekasutavate elanike) eesmärgipärase teavitamise kõigist ettenähtud menetlusetappidest ja toimingutest. Ajalehtedes teavitamise ulatus ja maht on eesmärgipärane ega ole üleliia koormav.

**Eesmärk 3.3. Riigi poolt koostatavate planeeringuliikide planeerimismenetluses läbi viidavad toimingud on vajalikud ja omavad sisulist väärtust õiguspärase planeeringulahenduse kujundamisel**

Eesmärk on täidetud, kui kõigi riigi poolt koostatavate planeeringuliikide juures on loobutud vastuvõtmise etapist.

**Eesmärk 3.4. Planeerimisseaduses kasutatavad olulised mõisted on selgelt ja arusaadavalt sisustatud/võimaldavad planeeringute eesmärgipärase ning ühetaolise koostamist**

Eesmärk on täidetud, kui PlanS-is kasutatavad terminid on selged ja üheselt mõistetavad ning sätestatud on õiguslik alus, mis võimaldab täpsemaid nõudeid planeeringu koostamisele seada.

**Eesmärk 3.5. Maakonnaplaneeringuga on võimalik kinnisomandile kitsendusi seada**

Eesmärk on täidetud, kui ka õiguslikust regulatsioonist on üheselt arusaadav, et ka maakonnaplaneeringust võivad tuleneda kitsendused kinnisomandile.

### **Eesmärk 3.6. Ehituskeeluvööndi laiuse muutmine väljaspool planeerimismenetlust on teatud erandite puhul võimalik**

Eesmärk on täidetud, kui on täpsustatud on õiguslikku regulatsiooni, mis võimaldab planeerimiskohustuseta rajatiste ja tehnovõrkude kavandamist ehituskeeluvööndisse ka väljaspool planeerimismenetlust.

### **Eesmärk 3.7. Üldplaneeringuga on lahendatud kõik asjakohased ja vajalikud ülesanded**

Eesmärk on täidetud, kui PlanS-is on kindlaks määratud ÜP ülesanded, mis on lahendamiseks kohustuslikud. Lahendamiseks kohustuslikkuse määramise eelduseks on, et ilma neid ülesandeid lahendamata ei ole võimalik ÜP-ga ruumilise terviklahenduse loomine.

### **Eesmärk 3.8. Kohaliku omavalitsuse üksusel on võimalik avalike veekogude kasutust planeerida**

Eesmärk on täidetud, kui on kehtestatud õiguslik alus avalike veekogude kasutuse planeerimiseks kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil.

### **Eesmärk 3.9. Olulise ruumilise mõjuga ehitisi on võimalik ressursitõhusalt planeerida**

Eesmärk on täidetud, kui KOV üksuse tasandil olulise ruumilise mõjuga ehitiste planeerimine senisest kiirem ja tõhusam ning tagab sobivaima asukoha leidmist ning kõigi osapoolte tõhusa kaasamise.

### **Eesmärk 3.10. Erandina detailplaneeringust loobumise tingimused on üheselt arusaadavad**

Eesmärk on täidetud, kui on selgelt sätestatud, millised tingimused peavad olema üldplaneeringus määratud selleks, et erandina loobuda detailplaneeringu koostamise kohustusest ja asendada see projekteerimistingimustega.

### **Eesmärk 3.11. Detailplaneeringud on lähiaastate ehitustegevuse aluseks**

Eesmärk on täidetud, kui DP-le on PlanS-is sätestatud kehtivusaeg, sidudes see kindlate tingimustega (nt elluviimise alustamine). See hõlmab endas ühtlasi ka detailplaneeringu elluviimise mõiste on senisest selgemalt defineerimist.

### **Eesmärk 3.12. Kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumil sotsiaalse taristu (avalikes huvides kavandatavate ehitiste, sh hoonete) rajamine ja selle eest tasumise regulatsioon on üheselt arusaadav ja läbipaistev**

Eesmärk on täidetud, kui on kehtestatud ühene õiguslik alus, mis tagab sotsiaalse taristu väljaehitamise.

### **Eesmärk 3.13. Katastriüksuste piiride muutmine on võimalik ka väljaspool planeerimismenetlust**

Eesmärk on täidetud, kui on kehtestatud õiguslik regulatsioon, mis võimaldab katastriüksuse piiride muutmist ka väljaspool planeerimismenetlust.

## **II. Hetkeolukord, uuringud ja analüüsid**

### **4. Kehtiv regulatsioon, seotud strateegiad ja arengukavad**

#### **4.1. Valdkonnaga seotud strateegiad ja arengukavad ning olukorda reguleerivad õigusaktid.**

**4.1.1.** Strateegia „Eesti 2035“. Muudatuste kavandamisel on lähtunud strateegias toodud elukeskkonna kujundamise põhiprintsiipidest, mille kohaselt elukeskkonna kujundamisel arvestatakse kõigi inimeste vajadustega ning otsustes järgitakse läbivalt kvaliteetse ruumi põhialuseid ja kaasava disaini põhimõtteid, et tagada igähele nii vaimse, füüsilise kui ka digiruumi ligipääsetavus ja mugavus. Tagatakse, et kvaliteetne elukeskkond, mida planeeritakse pärandit ja looduse elurikkust hoidvalt.

**4.1.2.** Üleriigiline planeering „Eesti 2030+“ ja koostamisel üleriigiline planeering „Eesti 2050“, millega on määratud ja määratakse kindlaks Eesti ruumiline struktuur, ruumikasutus ning ajakohased ruumilise arengu põhimõtted, suunised ja suundumused.

**4.1.3.** Planeeringute õiguslik regulatsioon on kehtestatud planeerimisseaduses ja rakendussätted ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses. Planeeringute valdkonda puudutavaid norme sisaldavad mh eriseadused: ehitusseadustik, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus, looduskaitse seadus, maakatastriseadus, maakorraldusseadus, maapõu seadus, maareformiseadus, muinsuskaitse seadus, veeseadus.

**4.1.4.** PlanS § 95 lõige 2 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 09.10.2015 määrus nr 102 „Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri“ (edaspidi ka ORME määrus).

**4.1.5.** PlanS § 4 lõige 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrus nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“.

### **5. Tehtud uuringud**

**5.1.** Vajadus seaduste muutmiseks ilmnas eelkõige Rahandusministeeriumi poolt tellitud PlanS mõju [järelhindamise](#) käigus, mis tõi välja seaduse rakendamise käigus ilmnenu kitsaskohad. Muudatuste vajadus on tingitud ka haldusreformi tulemusena muutunud Eesti haldusjaotusest, aga ka Euroopa Liidu (EL) tasandil toimunud arengutest kliimapoliitikas ning merealade ja ranniku planeerimises. Samuti ilmnas vajadus PlanS muutmiseks Rahandusministeeriumi poolt tellitud [võrdlusriikide juhtumianalüüsi](#) käigus, mis koostati eesmärgil arendada Eesti tuuleenergeetika ruumilist planeerimist rahvusvahelise parima praktika valguses.

Käesoleva VTK koostamise ajal oli paralleelselt koostamisel sotsiaalse taristu [väljaehitamise kokkulepete ja tasu uuring](#) ning ORME määruse ajakohastamise vajaduse uuring, millede tulemusi arvestatakse seaduseelnõu koostamisel.

### **6. Kaasatud osapooled**

**6.1.** Huvigruppide kaasamiseks ja nende arvamuse välja selgitamise aluseks on käesoleva VTK kooskõlastamise ning seejärel eelnõu välja töötamise protsess. VTK kooskõlastamise eelnevalt on Rahandusministeeriumi (alates 1.07.2023 Regionaal- ja Põllumajandusministeerium) ruumilise planeerimise osakond kaasanud huvigruppe ja valitsusasutusi:

- 2021-2022. a läbi viidud PlanS mõju järelhindamise teises etapis, kus viidi läbi fookusgruppide intervjuud esimeses etapis koostatud ettepanekute valideerimiseks;
- 2023. a jaanuaris toimunud võrdlusriikide juhtumianalüüsi tulemusi tutvustaval seminaril;
- 2023. a perioodil aprill-mai Paides, Tartus, Pärnus, Jõhvis ja Tallinnas läbi viidud PlanS VTK-d tutvustaval seminaril;
- 2023. a 31. mail toimunud Põhja-Eesti KOV planeerijate õppereisil.

VTK kooskõlastamise ja arvamuse andmise protsess toimub perioodil juuli-september 2023. Enne kooskõlastamise tähtaja saabumist viidi läbi täiendavad avatud arutelud huvigruppide ja valitsusasutustega (15.08, 18.08 ja 24.08.2023). Avatud aruteludele järgnevalt jäeti vähemalt 2-nädalane periood lõpliku kooskõlastuse ja arvamuse avaldamiseks.

### **III. Probleemi võimalikud mitteregulatiivsed lahendused**

#### **7. Kaalutud võimalikud mitteregulatiivsed lahendused**

• Avalikkuse teavitamine	EI
• Rahastuse suurendamine	EI
• Mitte midagi tegemine ehk olemasoleva olukorra säilitamine	EI
• Senise regulatsiooni parem rakendamine	EI
• Muu (palun täpsusta)	EI

#### **7.1. Kaalutud võimalike mitteregulatiivsete lahenduste võrdlev analüüs**

##### **7.1.1. Planeeringute sisu kujundamist suunavad planeerimise põhimõtted ei taga üheselt kiirelt muutuvast maailmas ja ühiskonnas toimuvatest muudatustest tingitud vajaduste, sh kliimamuutusega arvestamist**

Juhendmaterjalide koostamine ei ole praktikas andnud piisavalt head tulemust, kuna soovituslike materjalidega planeeringute koostamise korraldajad ja koostajad ei pruugi arvestada, sest nende järgimine ei ole kohustuslik. Koolitamine ja juhendmaterjalide koostamine aitavad põhimõtteid selgitada, kuid põhimõtetega arvestamist ei taga. Kuna planeerijad vahetuvad KOV-ides sageli, ei ole koolitustest ka alati abi. Kaalumisel oli ka võimalus põhimõtteid mitte täiendada, kuid põhimõtete senisest jõulisema rakendamise seisukohalt see sobilikuks variandiks ei osutunud. Olemasoleva olukorra säilimine ega rahastuse suurendamine olukorda ei lahendaks, sest kliimamuutusest tõusetunud vajadus muudatuste järele eeldab seaduse tasandil senisest jõulisemat planeerimise põhimõtete sätestamist ning nende täiendamist.

##### **7.1.2. Planeerimisseaduses teavitamisele, teadete edastamisele ja avalikule väljapanekule ning arutelule sätestatud nõuded on osaliselt aegunud ja menetlusosalistele kohati liialt koormavad**

Avalikkuse teavitamine ja rahastuse suurendamine ei vähendaks koostööle ja kaasamisele sätestatud ebavajalike toimingute hulka. Mitte midagi tegemisel senine olukord jätkuks. Senist regulatsiooni paremini rakendada on praktikas keeruline, sest sätestatud nõuded piiravad

ebavajalikest toimingutest loobumist. Kaasamine on hetkel mõnevõrra ülereguleeritud, mis viib selle tegeliku mõtte kadumiseni.

### **7.1.3. Riigi poolt koostatavate planeeringute planeerimismenetluse vastuvõtmise etapi tähendus ja sisuline väärtus on õiguspärase planeeringulahenduse kujundamisel ebaselge**

Menetluse efektiivsemaks muutmiseks ei piisa rahastuse suurendamisest. Ka ei lahenda olukorda avalikkuse teavitamine ega olemasoleva olukorra säilimine. Muud lahendused vastuvõtmise otsuse tegemisest loobumist samuti ei võimalda.

### **7.1.4. Planeerimisseaduses kasutatavate mõningate terminite sisu ebaselgus tekitab küsimusi ja põhjustab erinevat praktikat**

Koolitamine ei ole praktikas osutunud piisavaks, sest osasid termineid ehk määratlemata õigusmõisteid sisustatakse jätkuvalt erinevalt. Erinevad juhendmaterjalid aitavad rakendamise põhimõtteid selgitada, kuid sarnast rakendamist ei taga. Rahastuse suurendamine täiendavate koolituste läbiviimiseks ei tagaks terminite ja määratlemata õigusmõistete ühetaolist rakendamist. Olemasoleva olukorra säilimine suurendaks ebaselgust veelgi, sh takistaks see ka erinevate digilahenduste arendust.

### **7.1.5. Maakonnaplaneeringuga ei ole võimalik seada kinnisomandile kitsendusi**

Senise olukorra jätkumisel ei oleks õiguslik regulatsioon kooskõlas sellega, milline on faktiline maakonnaplaneeringu mõju omandile. Avalikkuse teavitamine ja rahastuse suurendamine ei võimaldaks samuti tekkinud ebaselget olukorda lahendada.

### **7.1.6. Ehituskeeluvööndi laiuse muutmine väljaspool planeerimismenetlust ei ole võimalik**

Senist regulatsiooni ei ole võimalik paremini rakendada, sest see takistab praktikas ehituskeeluvööndisse planeerimiskohustuseta rajatiste ja tehnovõrkude rajamist väljaspool planeerimismenetlust. Avalikkuse teavitamisest ja rahastuse suurendamisest kasu ei oleks, sest menetlusele lihtsustumisele need kaasa ei aitaks.

### **7.1.7. Üldplaneeringuga lahendatavate ülesannete vabatahtlikkus ei taga kõikide vajalike ja asjakohaste ülesannete lahendamist**

Asjakohaste ülesannete lahendamiseks ei piisa rahastuse suurendamisest. Ka ei lahenda olukorda avalikkuse teavitamine ega olemasoleva olukorra säilimine. Muud lahendused tekkinud probleemi samuti lahendada ei võimalda.

### **7.1.8. Kohaliku omavalitsuse üksustel puudub õigus avalike veekogude kasutuse planeerimiseks**

Veekogude kasutuse planeerimise võimaldamine kohaliku omavalitsuse üksustele ei ole võimalik rahastust suurendades, avalikkust teavitades ega olemasolevat olukorda säilitades.

### **7.1.9. Kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu menetlusele sätestatud nõuded ei võimalda olulise ruumilise mõjuga ehitisi piisavalt ressursitõhusalt planeerida**

Menetluse efektiivsemaks muutmiseks ei piisa rahastuse suurendamisest. Ka ei lahenda olukorda avalikkuse teavitamine ega olemasoleva olukorra säilimine. Muud lahendused ressursi kokkuhoidu samuti ei võimalda.

#### **7.1.10. Erandina detailplaneeringust loobumise tingimused on mitmeti tõlgendatavad ja tekitavad praktikas arusaamatust**

KOV-ide nõustamine ja avalikkuse teavitamine ei ole praktikas andnud piisavalt head tulemust, kuna praktika on PlanS § 125 lõike 5 rakendamisel ja erandkorras detailplaneeringu asemel projekteerimistingimuste väljastamisel erinev. Koolitamine ja juhendmaterjalide koostamine aitavad rakendamise põhimõtteid selgitada, kuid sarnast rakendamist ei taga. Kuna planeerijad vahetuvad KOV-ides sageli, ei ole koolitustest ka alati abi. Olemasoleva olukorra säilimine ega rahastuse suurendamine olukorda ei lahendaks.

#### **7.1.11. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus, kuid praktikas võib asuda ellu viima ka 10 ja enama aasta vanuseid detailplaneeringuid, mis ei ole enam kooskõlas ajakohaste nõuetega ega sobitu muutunud keskkonda**

KOV-ide nõustamine ja avalikkuse teavitamine ei ole praktikas andnud piisavalt head tulemust, kuna praktika seaduse rakendamisel on erinev. Senise regulatsiooni paremal rakendamisel võiks vanu DP-sid oluliselt enam kehtetuks tunnistada. Olemasoleva olukorra säilimine ega rahastuse suurendamine olukorda praktikas siiski ei lahendaks, sest vanade planeeringute asja- ja ajakohasus on üha süvenev probleem, mis takistab ruumilist planeerimist uutest vajadustest lähtuvalt.

#### **7.1.12. Erinev praktika sotsiaalse taristu väljaehitamisel ja rahastamisel ei ole läbinähtav ja sellel puudub selge õiguslik alus**

Ühtse praktika eelduseks on selge õigusliku aluse kehtestamine. Eesmärki ei võimalda täita ka KOV-ide nõustamine ja avalikkuse teavitamine. Olemasoleva olukorra säilitamine probleemi lahendada ei võimalda. Samuti pärsib olemasoleva olukorra säilimine ühetaolist sotsiaalse taristu tasustamist ning süvendab veelgi ebaühtlast praktikat.

#### **7.1.13. Kehtiva detailplaneeringu olemasolul on katastriüksuste piiride muutmise menetlus ebamõistlik ja liigselt koormav**

Rahastuse suurendamine olukorras, kus katastriüksuse piiride muutmiseks on vajalik DP kehtetuks tunnistada või DP-d muuta, ei saa pidada põhjendatuks. KOV-ide nõustamine ja avalikkuse teavitamine ei võimalda samuti soovitud eesmärki täita. Olemasoleva olukorra säilimine on samuti põhjendamatu ja ülemäära koormav haldusmenetlus jätkuks.

### **7.2. Järeldus mitteregulatiivse lahenduse sobimatuses**

7.2.1. Punktides 7.1.1-7.1.13. toodud probleemide analüüsisist saab järeldada, et mitteregulatiivne lahendus ei pruugi sobida seetõttu, et probleeme põhjustab kehtiva seaduse sõnastus, mis võimaldab sätteid erinevalt tõlgendada, samuti on osaliselt vajalikud teemad üheselt reguleerimata. Õigusliku regulatsiooni täiendamine muudab selle selgemaks ja üheselt mõistetavaks, mis omakorda muudab tõhusamaks seaduse rakendajate töö ja tagab seeläbi planeeringute parema kvaliteedi.

## **IV. Probleemi võimalikud regulatiivsed lahendused**

### **8. Välisriigid, mille regulatiivseid valikuid probleemi lahendamiseks on analüüsitud või on kavas seaduseelnõu koostamisel analüüsida (koos põhjendusega)**

**8.1.** Võrdlusriikide juhtumianalüüsi raames vaadeldi Soome, Läti, Leedu, Taani, Norra, Rootsi, Hispaania, Suurbritannia, Saksamaa planeerimissüsteemi põhinäitajaid, sealhulgas tingimusi eriobjektide planeerimise osas. Allikatena kasutati nii riikide seadlusandlust, Majandusliku Koostöö ja Arengu Organisatsiooni (OECD) analüüsi kui ka teisi planeerimist käsitlevaid dokumente. Riikide võrdluses ilmnisid Eestiski olulised murekohad nagu spetsialistide ja ametnike vähesus ning ülekoormatus, uuringute ajakulu. Võimalikud lahendusviisid on riigiti erinevad, kuid neid on siiski võimalik seaduseelnõu koostamisel arvesse võtta.

PlanS VTK paralleelselt oli koostamisel sotsiaalse taristu väljaehitamise kokkulepete ja tasu uuring, mille esimeses etapis uuriti teemakohast võrdlusriikide (Soome, Holland, Leedu ja Hispaania) praktikad. Uuringu tulemusi arvestatakse seaduseelnõu koostamisel.

## **9. Regulaatiivsete võimaluste kirjeldus**

Alljärgnevalt on toodud välja võimalikud kaalutavad regulaatiivsed lahendused. Täpsed sõnastusettepanekud töötatakse välja seaduseelnõu koostamise käigus.

### **9.1. Planeeringute sisu kujundamist suunavad planeerimise põhimõtted ei taga täielikult kiirelt muutuvast maailmast ja ühiskonnas toimuvatest muudatustest tingitud vajaduste, sh kliimamuutusega arvestamist**

PlanS 2. peatükki täiendatakse kliimamuutuse leevendamise, ennetamise ja sellega kohanemise põhimõttega (täiendatakse §-i 12 ja lisatakse lõige 4), vajadusel täiendatakse sellest tulenevalt olemasolevaid põhimõtteid. PlanS saab sätestada üksnes põhimõtte, kuid täpsema raamistiku annab eriseadus (kliimaseadus) ja selle rakendusaktid. Õigusselguse ning süsteemsuse huvides on oluline kliimaeesmärgid ning nende rakendamiseks vajalik raamistik kehtestada eraldiseisva tervikliku õigusnormide kogumina. Kliimaeesmärgid puudutavad paljusid erinevaid eluvaldkondi ja vastutus erinevate valdkondade eest on jagatud mitme ministeeriumi vahel. Kliimapoliitika reguleerimine ühes seaduses annaks juurde õigusselgust valdkonnas, kus kogu riik tervikuna peab kiirelt tegutsema, ent praktikas jagunevad eesmärgid ning ülesanded paljude eri osaliste vahel.<sup>2</sup>

Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetega vastavuse tagamiseks muudetakse PlanS § 12 lõikeid 1 ja 3, et rõhutada sätte järgimise kohustuslikkust. Lisaks vaadatakse üle kõik PlanS-s toodud põhimõtted ja vajadusel täpsustatakse ja täiendatakse nende sõnastust.

### **9.2. Planeerimisseaduses teavitamisele, teadete edastamisele ja avalikule väljapanekule ning arutelule sätestatud nõuded on osaliselt aegunud ja menetlusosalistele kohati liialt koormavad**

Planeerimisseaduses sätestatud nõuded kaasajastatakse, sh vastavalt vajadusele neid muutes või täiendades. Täpsemalt:

- muudetakse planeeringute menetlemisega seonduva teabe avalikustamise kanalite rõhuasetust. Ühtlasi leevendatakse ajalehes avalikustamise nõuet, sidudes selle planeeringu täpsusastmest lähtuvalt sobivaima ajalehega (üleriigiline, maakondlik või kohalik),

<sup>2</sup> Kliimaseaduse väljatöötamiskavatsus, lk 10

- lühendatakse 14-päevalist avalikust väljapanekust ette teavitamise aja nõuet<sup>3</sup>;
- muudetakse avaliku arutelu toimumiskoha regulatsiooni ja sätestatakse, et avaliku arutelu toimumiskoht on planeeringu koostamise korraldaja valik (mitte ilmingimata asula suurim keskus vm kindel asukoht). Toimumiskoht tuleb valida planeeringuala asukohta arvestades selliselt, et see oleks sobiv ja ligipääsetav planeeringulahendusest huvitatud isikutele;
- loobutakse avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest ajalehes teavitamise nõudest.

### **9.3. Riigi poolt koostatavate planeeringute planeerimismenetluse vastuvõtmise etapi tähendus ja sisuline väärtus on õiguspärase planeeringulahenduse kujundamisel ebaselge**

Loobutakse riigi tasandi planeeringuliikide puhul planeeringu vastuvõtmise etapist. Kuna maakonnaplaneeringu instrumendi puhul tähendaks see kahe avalikustamise protsessi üksteisele järgnemist, loobutakse ka vastuvõtmisele järgnevast avalikustamise protsessist.

### **9.4. Planeerimisseaduses kasutatavate mõningate terminite ebaselgus tekitab küsimusi ja põhjustab erinevat praktikat**

Planeerimisseaduses kasutatavad ebaselged terminid sisustatakse üheselt arusaadavalt, sh vastavalt vajadusele neid muutes või täpsustades. Täpsemalt:

- täpsustatakse planeeringu elluviimise terminit. Sätestatakse planeeringu elluviimisega seotud tegevused, mida ei ole võimalik ilma planeeringut järgimata teha. Planeeringu elluviimisega seonduvad tegevused sätestatakse kas avatud või suletud nimekirjana PlanS-is<sup>4</sup>. Avatud nimekirja korral sätestatakse planeeringu seletuskirjas elluviimisega seotud tegevuste määramise nõue.
- sätestatakse volitusnorm valdkonna eest vastutavale ministrile ÜPs määratavate juhtotstarvete ja DP määratavate krundi kasutamise sihtotstarvete määratlemise nõuete täpsemaks reguleerimiseks määruse välja andmiseks;
- täpsustatakse planeeringu muutmise ja täpsustamise mõisted, sh vajadusel tehakse ettepanek EhS § 27 muutmiseks või täpsustamiseks.

### **9.5. Maakonnaplaneeringuga ei ole võimalik seada kinnisomandile kitsendusi**

Sätestatakse üheselt mõistetavalt, et maakonnaplaneeringuga võib seada kinnisomandile kitsendusi

### **9.6. Ehituskeeluvööndi laiust on võimalik muuta ka väljaspool planeerimismenetlust**

Vaadatakse üle LKS § 38 lõikes 4 nimetatud erisuste loetelu ning võimalusel täiendatakse.

### **9.7. Üldplaneeringuga lahendatavate ülesannete vabatahtlikkus ei taga asjakohaste ja vajalike ülesannete lahendamist**

Sätestatakse, millised ÜP ülesanded on täitmiseks kohustuslikud. See võiks toimuda analoogselt DP ülesannetele (PlanS § 126 lg 2).

<sup>3</sup> Avalikust väljapanekust 14-päevalise ette teavitamise tähtaja osas viiakse läbi täiendav analüüs

<sup>4</sup> Planeeringu elluviimisega seonduvate tegevuste avatud või suletud nimekirja osas viiakse läbi täiendav analüüs



## **9.8. Kohaliku omavalitsuse üksustel puudub õigus avalike veekogude kasutuse planeerimiseks**

Täiendatakse PlanS- § 75 lõikes 2 toodud ÜP ülesandeid ning võimaldatakse avalike veekogude kasutuse planeerimine ning seatakse avaliku veekogu kasutuse planeerimiseks riigi nõusoleku saamise kohustus.

## **9.9. Kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu menetlusele sätestatud nõuded ei võimalda olulise ruumilise mõjuga ehitisi piisavalt ressursitõhusalt planeerida**

KOV üksuse tasandil olulise ruumilise mõjuga ehitiste planeerimismenetlust tõhustatakse, lähtuvalt järgnevast:

- arvestatakse menetluse tõhustamise eesmärgi täitmise osas kõiki käesolevas VTKs ettenähtud muudatusi (vt nt võimalikke regulatiivseid lahendusi p-des 9.3 ja 9.4), mis võimaldavad jõuda järeldusele, kui palju muudatusi on täiendavalt vajalik KOV EP instrumendi tõhustamiseks teha. Vajadusel nähakse ette täiendavad menetlust tõhustavad muudatused, sh kaalutakse üldplaneeringu muutmise võimaldamist;
- vajadusel täpsustatakse või muudetakse Vabariigi Valitsuse 01.10.2015 määrust nr 102 „Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri” (ORME määrus).<sup>5</sup> ORME määrus kehtestatakse kas avatud või suletud nimekirjana. Avatud nimekirja korral kehtestatakse täiendav riigi nõusoleku saamise kohustus KOV EP algatamiseks;
- kehtestatakse taotluse läbi vaatamata jätmise ja tagastamise alused.

## **9.10. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alal detailplaneeringust loobumise tingimused on mitmeti tõlgendatavad ja tekitavad praktikas arusaamatust**

PlanS § 125 lõikes 5 toodud DP koostamise kohustuse alal DP-st loobumise tingimusi täpsustatakse. Täpsemalt:

- kehtestatakse viide ÜP ülesannetele, mis peavad ala kohta lahendatud olema;
- täpsustatakse olemasoleva hoonestuse vahele jäämise mõistet.

## **9.11. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus, kuid praktikas võib asuda ellu viima ka 10 ja enama aasta vanuseid detailplaneeringuid, mis ei ole enam kooskõlas ajakohaste nõuetega ning sobitu muutunud keskkonda**

Kehtestatakse DP-dele kehtivusaeg, mis on sõltuvuses sellest, kas planeeringut on asutud ellu viima või mitte. Juhul kui kehtivat DP-d ei ole asutud lähiaastatel (5-7 aastat) ellu viima, muutub DP kehtetuks. Sätestatakse võimalus põhjendatud juhul kehtivusaja pikendamise taotlemiseks (kuni 5 a).<sup>6</sup>

## **9.12. Kohalike omavalitsuste vähene võimekus sotsiaalse taristu rajamisel pärsib arendustegevust kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumil**

Kehtestatakse õigusliku regulatsiooni sotsiaalse taristu rajamise kulude kandmiseks või välja ehitamiseks. Täiendavat analüüsi vajab, kas tegemist on planeerimis- või maksuinstrumendiga, kuna sellest sõltub, millises eriseaduses tasu küsimust reguleerida. Sotsiaalse taristu

<sup>5</sup> ORME määruse aja- ja asjakohasuse osas viiakse läbi täiendav analüüs

<sup>6</sup> Detailplaneeringute kehtivusaja ja selle pikendamise võimaluste osas viiakse läbi täiendav analüüs

väljaehitamise kokkulepete ja tasu uuring viiakse läbi paralleelselt VTK koostamisega. Defineeritakse sotsiaalse taristu mõiste.

### **9.13. Kehtiva detailplaneeringu olemasolul on katastriüksuste piiride muutmise menetlus ebamõistlik ja liigselt koormav**

Kehtestatakse õiguslik regulatsioon katastriüksuse piiride muutmiseks ka väljaspool planeerimismenetlust. Võimalus seotakse tingimusega, et DP-ga antud ehitusõigus ei tohi muutuda.

## **10. Regulaatiivsete võimaluste põhiseadusega ning Euroopa Liidu ja rahvusvahelise õigusega määratud raamid**

Regulaatiivsed valikud on puutumuses PS §-is 32 sätestatud omandipuutumatus põhiõigusega, mille kohaselt igäühe omand on puutumatu ja võrdselt kaitstud. Omandit võib omaniku nõusolekuta võõrandada ainult seaduses sätestatud juhtudel ja korras üldistes huvides õiglase ja kohese hüvituse eest. Kavandatavad muudatused ei ole otseses puutumuses rahvusvahelise õiguse ja Euroopa Liidu õiguse normidega.

## **V. Regulaatiivsete võimaluste mõjude eelanalüüs ja mõju olulisus.**

### **11. Kavandatavad muudatused ja nende mõjud**

#### **11.1. Kavandatav muudatus 1**

**11.1.1. Planeerimise põhimõtete kaasajastamine kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetest lähtuvalt ning õigusliku aluse sätestamine kliimamuutusega arvestamiseks planeeringute sisu kujundamisel.**

**11.1.1.1. Mõju sihtrühm:** riigiasutused, kohaliku omavalitsuse asutused, ettevõtjad ja elanikud.

**11.1.1.2. Sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud, mõjud loodus- ja elukeskkonnale ning regionaalarengule**

Mõju on positiivne. Kaasajastatud planeerimise põhimõtetega arvestavad planeeringud pakuvad senisest läbimõeldumaid kvaliteetseid ruumilahendusi ning võimaldavad ruumi kliimamuutuse mõjule vastavalt kohandada.

**11.1.1.3. Mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele**

Mõju on positiivne. Kliimamuutuse mõjuga kohanenud ja kvaliteetne ruum suurendab riigi julgeolekut ja välissuheteid, sh võimaldab riigil täita rahvusvaheliselt võetud eesmärgid ning leevendada ja kohandada ruumi kliimamuutusest tingitud mõjudega.

**11.1.1.4. Mõju riigiasutustele ja kohaliku omavalitsuse asutustele**

Mõju on positiivne. Planeeringu koostamist korraldavad riigiasutused ja KOV-id saavad planeerimise põhimõtetele tuginedes ruumi kohandada senisest jõulisemalt kliimamuutusest tingitud mõjudega arvestavalt ja luua kvaliteetset ruumi. Täiendavaid võimalikke kulusid kliimamuutustega arvestavate planeeringute koostamiseks ei saa pidada oluliseks.

**11.1.1.5. Mõju ettevõtjatele ja elanikele**

Kliimamuutusega arvestavate ja kvaliteetset ruumi loovate planeeringulahenduste elluviimise kulu planeeringulahenduse koostamisest huvitatud isikutele tõenäoliselt mõnevõrra suureneb. Kliimamuutusega arvestaval planeeringulahendusel on aga oluliselt suurem väärtust – paraneb elluviidava lahenduse ruumikvaliteet ning tekib võimalus õigeaegselt teadvustada ja kavandada vajalikke leevendus- ja kohanemismeetmeid. Seega ei saa kokkuvõtvalt mõju oluliseks pidada.

## **11.2. Kavandatav muudatus 2**

**11.2.1 Planeerimisseaduses teavitamisele, teadete edastamisele ja avalikule väljapanekule ning arutelule sätestatud nõuete kaasajastamine, sh vastavalt vajadusele muutmine või täiendamine.**

**11.2.1.1. Mõju sihtrühm:** riigiasutused, kohaliku omavalitsuse asutused, ettevõtjad ja elanikud

**11.2.1.2. Sotsiaalsed mõjud, mõju julgeolekule ja välissuhetele ning mõjud loodus- ja elukeskkonnale**

Mõju puudub.

**11.2.1.3. Majanduslikud mõjud**

Mõju on positiivne. Vähenevad planeerimismenetluse läbiviimise kulud.

**11.2.1.4. Mõju regionaalarengule**

Mõju on positiivne. Selged ja üheselt arusaadavad nõuded soodustavad regionaalarengut.

**11.2.1.5. Mõju riigiasutustele ja kohaliku omavalitsuse asutustele**

Mõju on positiivne. Väheneb halduskoormus, sh on võimalik rohkem seada fookus tõhusale ja eesmärgipärasele koostööle ja kaasamisele, ning kulud planeerimismenetluse läbi viimiseks.

**11.2.1.6. Mõju ettevõtjatele ja elanikele**

Mõju on positiivne. Menetlusosalisteks olevad isikud saavad teateid hõlpsamalt ja need on kergemini leitavad selgelt kindlaks määratud kohtadest. Samuti on kaasamisel jätkuvalt asjakohane lähtuda PlanS §-de 9-11 toodud põhimõtetest ning tagada planeerimismenetluses tõhus osapooltega koostöö tegemine ja avalikkuse kaasamine.

## **11.3. Kavandatav muudatus 3**

**11.3.1. Planeerimisseaduses sätestatud riigi poolt koostatavate planeeringute vastuvõtmise etapist loobumine.**

**11.3.1.1. Mõju sihtrühm:** riigiasutused, ettevõtjad ja elanikud

**11.3.1.2. Sotsiaalsed mõjud, mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, mõjud loodus- ja elukeskkonnale ning mõju regionaalarengule**

Mõju puudub.

**11.3.1.3. Majanduslikud mõjud**

Mõju on positiivne. Menetlusele kuluva aja kokkuhoid avaldab otsest majanduslikku mõju nii planeeringu koostamisest huvitatud isikule kui ka planeeringu koostamise korraldajale, kelle

planeeringule koostamisega kaasnevad kulud planeeringu vastuvõtmise etapi puudumisel vähenevad.

#### **11.3.1.4. Mõju riigiasutustele ja kohaliku omavalitsuse asutustele**

Mõju on positiivne. Väheneb planeerimismenetluse halduskoormus.

#### **11.3.1.5. Mõju ettevõtjatele ja elanikele**

Mõju on positiivne. Väheneb planeerimismenetluse halduskoormus.

### **11.4. Kavandatav muudatus 4**

#### **11.4.1. Planeerimisseaduses kasutatavate mõningate terminite sisutsamine sh vajadusel muutmine ja täpsustamine.**

**11.4.1.1. Mõju sihtrühm:** riigiasutused, kohaliku omavalitsuse asutused, ettevõtjad ja elanikud

#### **11.4.1.2. Sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud, mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, mõjud loodus ja elukeskkonnale ning mõju regionaalarengule**

Mõju puudub.

#### **11.4.1.3. Mõju riigiasutustele ja kohaliku omavalitsuse asutustele**

Mõju on positiivne. Planeerimisseaduses kasutatavate terminite täpsem sisustamine loob õigusselguse ja hõlbustab planeeringu koostamise korraldajatel planeerimismenetluse läbi viimist, sh vähendab halduskoormust.

#### **11.4.1.4. Mõju ettevõtjatele**

Mõju on positiivne. Selged ja üheselt arusaadavad terminid aitavad ettevõtjatel ja elanikel oma tegevust paremini planeerida ning hõlbustavad planeerimisalaste küsimuste lahendamist.

### **11.5. Kavandatav muudatus 5**

#### **11.5.1. Õigusliku regulatsiooni maakonnaplaneeringuga kitsenduste seadmiseks.**

**11.5.1.1. Mõju sihtrühm:** riigiasutused, kohaliku omavalitsuse asutused, ettevõtjad ja elanikud

#### **11.5.1.2. Sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud, mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, mõjud loodus- ja elukeskkonnale ning mõju regionaalarengule**

Mõju puudub.

#### **11.5.1.3. Mõju riigiasutustele ja kohaliku omavalitsuse asutustele**

Mõju on positiivne. Kitsenduste seadmise võimaldamine aitab tagada planeeritud ehitiste tulevast realiseerimist ja planeeringu elluviidavust. Samuti vältida hilisemaid vaidlusi, sest isikud, kellele kuuluva omandi kasutamine on planeeringu tõttu oluliselt kitsendatud või lausa võimatu, on menetlusse kitsenduse ilmnemise hetkest kaasatud. Samuti väldib see olukordi, kus maakonnaplaneeringuga seatud kitsenduste eest jääb vastutama KOV, kellel puudub ÜP koostamisel võimalus maakonnaplaneeringus toodud kitsendustega mitteametlikult.

#### **11.5.1.4. Mõju ettevõtjatele ja elanikele**

Mõju on positiivne. Kitsenduste seadmise võimaldamine aitab vältida hilisemaid vaidlusi, sest isikud, kellele kuuluva omandi kasutamine on planeeringu tõttu oluliselt kitsendatud või lausa võimatu, on menetlusse kitsenduse ilmnemise hetkest kaasatud.

### **11.6. Kavandatav muudatus 6**

**11.6.1. Õigusliku regulatsiooni kehtestamine planeerimiskohustuseta rajatiste ja tehnovõrkude kavandamiseks ehituskeeluvööndisse ka väljaspool planeerimismenetlust.**

**11.6.1.1. Mõju sihtrühm:** riigiasutused, kohaliku omavalitsuse asutused, ettevõtjad ja elanikud

**11.6.1.2. Sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud, mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, mõjud loodus- ja elukeskkonnale ning mõju regionaalarengule**

Mõju puudub.

**11.6.1.3. Mõju riigiasutustele, kohaliku omavalitsuse asutustele, ettevõtjatele ja elanikele**

Mõju on positiivne. Leeveneb kohustus üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamiseks selleks, et ehituskeeluvööndit vähendada. Seega väheneb ka oluliselt halduskoormus ning lüheneb ehituskeeluvööndi vähendamise menetluse protsess.

### **11.7. Kavandatav muudatus 7**

**11.7.1. Üldplaneeringuga lahendatavate kohustuslike ülesannete kehtestamine.**

**11.7.1.1. Mõju sihtrühm:** kohaliku omavalitsuse asutused, ettevõtjad ja elanikud

**11.7.1.2. Sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud, mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, mõjud loodus- ja elukeskkonnale**

Mõju puudub.

**11.7.1.3. Mõju regionaalarengule**

Mõju on positiivne. Kindlate ülesannete lahendamine võimaldab paremini suunata konkreetse piirkonna arengut senisest tõhusamalt ja tagab, et kõik vajalikud teemad leiavad käsitlust.

**11.7.1.4. Mõju kohaliku omavalitsuse asutustele, ettevõtjatele ja elanikele**

Mõju on positiivne. KOV-il on selge, milliste ülesannete lahendamine on tingimata vajalik ning ta saab edaspidi neile enam keskenduda. Üldplaneeringuid koostatakse ühetaoliselt ja ettevõtjatel ning elanikel on parem ülevaade arengut suunavatest tingimustest.

### **11.8. Kavandatav muudatus 8**

**11.8.1. Üldplaneeringuga avalike veekogude kasutuse planeerimise võimaldamine.**

**11.8.1.1. Mõju sihtrühm:** riigiasutused, kohaliku omavalitsuse asutused, ettevõtjad ja elanikud

**11.8.1.2. Sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud, mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele ning mõju regionaalarengule**

Mõju puudub.

### **11.8.1.2. Mõjud loodus- ja elukeskkonnale**

Mõju on positiivne. Senisest laiahaardelisem avalike veekogude kasutuse planeerimine KOV üksuse tasandil võimaldab loodus- ja elukeskkonda terviklikult ja kohalikke huve arvestavalt planeerida.

### **11.8.1.3. Mõju riigiasutustele, kohaliku omavalitsuse asutustele, ettevõtjatele ja elanikele**

Mõju on positiivne. KOV-il on võimalus arengut suunavate tingimuste seadmiseks ka KOV territooriumiga piirnevatele avalikel veekogudel. Kuna avalike veekogude planeerimine on seotud ka laiemate kokkulepete tegemisega, mh, kuidas avalikku ressursi oleks võimalik KOV-i territooriumil efektiivsemalt ja kõiki osapooli arvestavalt optimaalsemalt kasutada, omab see olulist positiivset mõju nii ettevõtjatele kui ka elanikele. Riigil on hea ülevaade avalike veekogude kasutusest ja võimaldada nende arengu kohapealset eesmärgipärast suunamist.

## **11.9. Kavandatav muudatus 9**

### **11.9.1. KOV üksuse tasandil olulise ruumilise mõjuga ehitise planeerimisinstrumendile sätestatud nõuete muutmine.**

**11.9.1.1. Mõju sihtrühm:** kohaliku omavalitsuse asutused, ettevõtjad ja elanikud

#### **11.9.1.2. Sotsiaalsed mõjud, mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, mõjud loodus- ja elukeskkonnale ning mõju regionaalarengule**

Mõju puudub.

#### **11.9.1.3. Majanduslikud mõjud**

Mõju on positiivne. Väheneb nii planeeringu koostamise korraldaja menetluse läbiviimise kulu kui ka kulu planeeringulahenduse koostamisest huvitatud isikule.

#### **11.9.1.4. Mõju kohaliku omavalitsuse asutustele, ettevõtjatele ja elanikele**

Mõju on positiivne. Nii planeeringuliikide ülesed muudatused, mis kohalduksid ka KOV EP-le, kui ka konkreetset KOV EP menetluse välja pakutud muudatused võimaldavad KOV-il olulise ruumilise mõjuga ehitisi senisest ressursitõhusamalt planeerida.

## **11.10. Kavandatav muudatus 10**

### **11.10.1. Erandine detailplaneeringust loobumise tingimuste täpsustamine.**

**11.10.1.1. Mõju sihtrühm:** kohaliku omavalitsuse asutused, ettevõtjad ja elanikud

#### **11.10.1.2. Sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud, mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, mõjud loodus- ja elukeskkonnale ning mõju regionaalarengule**

Mõju puudub.

#### **11.10.1.3. Mõju kohaliku omavalitsuse asutustele, ettevõtjatele ja elanikele**

Mõju on positiivne. KOV-il on senisest selgemad raamid otsustamiseks, kas ja millistel tingimustel lubada DP koostamise kohustuse korral DP-d koostamata püstitada või laiendada PT alusel kinnisasjale ehitisi. Tingimuste täpsustamine ja selgem sõnastamine aitavad erisust

lihtsamini ja arusaadavamalt rakendada. Ka mõistete parem avamine aitab vältida tarbetute vaidluste tekkimist ning asjatute DP menetluste läbiviimist. Või vastupidi PT alusel ehitamise lubamist olukorras, mis ei ole § 125 lõige 5 mõttega kooskõlas.

#### **11.11. Kavandatav muudatus 11**

**11.111. Detailplaneeringutele kehtivusaja sätestamine, sh võimalused kehtivusaja pikendamiseks.**

**11.11.1.1. Mõju sihtrühm:** kohaliku omavalitsuse asutused, ettevõtjad ja elanikud

**11.11.1.2. Sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud, mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, mõjud loodus- ja elukeskkonnale ning mõju regionaalarengule**

**11.11.1.3. Mõju kohaliku omavalitsuse asutustele, ettevõtjatele ja elanikele**

Detailplaneeringu kehtetuks muutumine 5-7 aasta pärast mõjutab oluliselt nii KOV-e kui ka planeeringust huvitatud isikuid (ettevõtjad, elanikud), sest motiveerib huvitatud isikut senisest enam planeeringut viie aasta perspektiivis siiski realiseerima hakata. Vananenud planeeringud, mis ei vasta enam KOV ruumilise arengu eesmärkidele muutuvad kehtivusaja möödumisel samuti kehtetuks ega takista enam kohaliku omavalitsuse tasandil ruumiliste arengute kavandamist kaasaegsete nõuete ja tingimustega kooskõlas. Seega saab pidada mõju oluliseks.

#### **11.12. Kavandatav muudatus 12**

**11.12.1. Õigusliku aluse kehtestamine sotsiaalse taristu tasu kehtestamiseks.**

**11.12.1.1. Mõju sihtrühm:** kohaliku omavalitsuse asutused, ettevõtjad ja elanikud

**11.12.1.2. Sotsiaalsed mõjud**

Mõju on positiivne. Muudatus toob kaasa ka erahuvides planeerimistegevuse teostamisel sotsiaalsete vajadustega arvestava ruumilise planeerimise kohalikul tasandil, sh toimub ruumi planeerimine senisest tõhusamalt sotsiaalseid mõjusid arvestades.

**11.12.1.3. Mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele ning mõjud loodus- ja elukeskkonnale**

Mõju puudub.

**11.12.1.4. Majanduslikud mõjud**

Mõju on positiivne. Suureneb piirkonna üldine heaolu, sotsiaalobjektide rajamiseks vajalike rahaliste vahendite suurenev hulk võimaldab KOV-idel senisest enam panustada elanikele vajalike sotsiaalobjektide rajamisse.

**11.12.1.5 Mõju regionaalarengule**

Mõju on positiivne. Regionaalarengut ei takista enam sotsiaalse taristu rajamise finantsvõimekuse küsimused. KOV suudab vajalikke sotsiaalteenuseid pakkuda efektiivsel ja tõhusal viisil.

**11.12.1.6. Mõju kohaliku omavalitsuse asutustele, ettevõtjatele ja elanikele**

Sotsiaalse taristu tasu sisseviimine annab panuse KOV eelarvesse võimaldades senisest enam suunata vahendeid sotsiaalse taristu väljaehitamiseks. Lisandväärtuse jõudmine KOV-ile

laiemalt vähendab planeeringutega kavandatavatest täiendavatest elamuühikutest ja uutele elanikele seadusest tulenevate teenuste tagamiseks vajalike kulutuste mõju valla eelarvele. Sotsiaalse taristu tasustamine suurendab planeeringu koostamisest huvitatud isikute kulu planeeringulahenduse koostamisele. Küll aga võimaldab regulatsiooni loomine ühistel alustel sotsiaalset taristut rajada, sh välistades ebamõistlike nõuete esitamise võimaluse planeeringu koostamisest huvitatud isikutele. Suureneb tasustamise läbipaistvus ja arusaadavus. Seega saab pidada mõju oluliseks. Tähelepanu väärib ka asjaolu, et juba täna toimub sotsiaalse taristu tasustamine ühel või teisel määral ilma kehtiva õigusliku regulatsioonita. Seetõttu võib isegi olulise mõju korral pidada põhjendatuks vajadust õiguslik regulatsioon luua, et ühtsetel alustel sotsiaalset taristut tasustataks.

### **11.13. Kavandatav muudatus 13**

#### **11.13.1. Õigusliku regulatsiooni kehtestamine katastriüksuse piiride muutmiseks ka väljaspool planeerimismenetlust.**

**11.13.1.1. Mõju sihtrühm:** kohaliku omavalitsuse asutused, ettevõtjad, elanikud

**11.13.1.2. Sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud, mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, mõjud loodus- ja elukeskkonnale ning mõju regionaalarengule**

Mõju puudub.

**11.13.1.3. Mõju kohaliku omavalitsuse asutustele, ettevõtjatele ja elanikele**

Mõju on positiivne. Edaspidi puudub vajadus olukorras, kus ehitusõigust muuta ei soovita, ebamõistlikult koormava menetluse läbiviimiseks lihtsate maakorraldustoimingute tegemiseks kehtiva DP olemasolul. Seeläbi hoitakse kokku märkimisväärselt aega ja rahalisi vahendeid, mis kuluks DP koostamisele ja menetlusele või DP (osalisele) kehtetuks tunnistamisele. Katastriüksuse piiride muutmine maakorraldustoiminguna koormab osapooli oluliselt vähem.

### **12. Muudatuste koondmõju ettevõtete ja/või kodanike halduskoormusele**

Kavandatavate muudatustega ei kaasne olulist mõju ettevõtete ja/või kodanike halduskoormusele, kuid mõningal määral halduskoormus väheneb.

### **13. Muudatuste rakendamise seotud riigi ja kohaliku omavalitsuse eeldatavad kulud ja tulud**

Muudatustega ei kaasne otseseid kulusid ega tulusid riigile ja kohalikule omavalitsusele. Koolitamisega seotud kulud kaetakse iga-aastasest Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi planeeringute valdkonna eelarvest.

### **14. Edasine mõjude analüüs**

Käesoleval juhul puudub vajadus täieliku põhjaliku mõjuanalüüsi koostamiseks HÕNTE § 46 lõige 3 järgi. Põhjalikuma mõjuanalüüsi koostatamist kaalutakse kavandatavate muudatuste 11(vt täpsemalt 11.11) ja 12 (vt täpsemalt 11.112) osas.



## VI. Kavandatav õiguslik regulatsioon ja selle väljatöötamise tegevuskava

<b>15. Valitav lahendus</b>			
Valitavaks lahenduseks on VTK punktis 9 käsitletud regulatiivsed võimalused, mis keskenduvad eelkõige planeerimist käsitleva regulatsiooni ühese tõlgendamise ja planeerimis põhimõtete senisest parema järgimise tagamisele. Samuti planeerimisregulatsiooni ühtlustamisele teiste regulatsioonidega ning ehitusõiguse aluseks olevate planeeringute menetlustähtaegade lühendamisele.			
<b>15.1. Töötatakse välja uus tervikseadus</b>	x	<b>15.2. Muudatused tehakse senise seaduse struktuuris</b>	+
<b>15.3 Selgitus</b>	Kavandatavad muudatused ei ole nii ulatuslikud, et oleks põhjendatud planeerimisseaduse uue tervikteksti koostamine. Muudatused saab teha senise seaduse struktuuris.		
<b>16. Puudutatud ja muudetavad õigusaktid</b>			
Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1) Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus (RT I, 23.03.2015, 3) Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87) Looduskaitse seadus (RT I 2004, 38, 258) Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3)			
<b>17. Edasine kaasamise plaan – keda, millal ja kuidas kaasatakse</b>			
Eelnõu koostamisel ja kooskõlastamisel antakse võimalus arvamuse avaldamiseks ministeeriumitele (ja ametitele), Linnade ja Valdade Liidule, Eesti Planeerijate Ühingule, Eesti Keskkonnamõju Hindajate Ühingule, Eesti Arhitektide Liidule, Eesti Maastikuarhitektide Liidule, Eesti Ehitusettevõtjate Liidule, Eesti Töandjate Keskliidule ja Eesti Omanike Keskliidule ning teistele isikutele, kes on avaldanud soovi eelnõu koostamisel osaleda.  Kaasamise eesmärgiks on võtta eelnõu koostamisel aegsasti arvesse osalejate seisukohti, sh korraldada täiendavaid kohtumisi ja arutelusid enne VTK kooskõlastamise ja arvamuse andmise tähtaega.			
<b>18. Põhjaliku mõjuanalüüsi toimumise aeg</b>			
Põhjalikku mõjuanalüüsi ei koostata.			
<b>19. Eeldatav kontseptsiooni (HÕNTE § 1 lõige 3) valmimise ja kooskõlastamisele saatmise aeg (kui järgmise sammuna koostatakse eelnõu kontseptsioon)</b>	Kontseptsiooni ei koostata.		
<b>20. Eeldatav eelnõu avaliku konsultatsiooni ja kooskõlastamise aeg</b>	August 2024		
<b>21. Õigusakti eeldatav jõustumise aeg</b>	2025 esimene poolaasta		
<b>22. Vastutavate ametnike nimed ja kontaktandmed</b>	Regionaal- ja põllumajandusministeeriumi ruumilise planeerimise		

osakonna juhataja Heddy  
Klasen, 55617718,  
Heddy.klasen@agri.ee