MAJANDUS- JA
KOMMUNIKATSIOONI-
MINISTEERIUM

Kaie Enno
Eesti Planeerijate Ühing
kaie.enno@gmail.com

Teie 30.10.2026

Meie 13.11.2026 nr 13-5/3844-2

Vastus pöördumisele

Lugupeetud Kaie Enno

Pöördusite Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poole seoses detailplaneeringut muutva detailplaneeringu (edaspidi DMD) koostamise ja vormistamisega. Pöördumises palusite selgitada varasema detailplaneeringu kehima jäämist DMD kehtestamise järel, dokumentide ja andmekihtide vormistamist, mõjude hindamise vajalikku ulatust ning andmete esitamist PLANIS-sse. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium on koostanud vastuse koostöös Maa- ja Ruumiametiga.

Selgitame, et DMD kehtestamisel jääb varasem detailplaneering kehtima, kuid seda kohaldatakse koos kehtestatud muudatustega. Muutmata tingimused kehtivad senisel kujul, muudetud tingimuste puhul lähtutakse DMD-ga sätestatust. Selline tõlgendus lähtub planeerimisseaduse (PlanS) §-des 139^1–139^5 ette nähtud muutmise eriregulatsiooni eesmärgist ja selle eristamisest uue detailplaneeringu koostamisest. PlanS § 139^1 lõike 2 kohaselt ei tohi muudatus olla vastuolus üldplaneeringuga ning kehtiva detailplaneeringu tervikliku ruumilahenduse muudatus ei tohi olla oluline. Kui kohaliku omavalitsuse hinnangul on vajalik uue terviklahenduse loomine, ei ole DMD erimenetluse kasutamine asjakohane ning tuleb lähtuda uue detailplaneeringu koostamise korrast. Seetõttu tuleb PlanS § 140 lõikes 8 sätestatud varasema planeeringu kehtetuks muutumise tagajärge eristada DMD-ga üksikute tingimuste muutmisest. DMD ala piir ei määra iseenesest kõigi sellel alal kehtivate varasemate tingimuste kehtivuse lõppu. Õigusliku selguse tagamiseks tuleb DMD dokumentides ja kehtestamise otsuses üheselt määratleda, milliseid varasema detailplaneeringu tingimusi muudetakse ja milline on nende uus sisu. See lähtub ka haldusmenetluse seaduse (HMS) § 55 lõikes 1 sätestatud nõudest, et haldusakt peab olema selge ja üheselt mõistetav. Projekteerimisel tuleb seega kasutada varasemat detailplaneeringut koos DMD-ga kehtestatud muudatustega ühtse tervikuna.

DMD vormistamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et planeeringulahendus peab olema esitatud viisil, mis võimaldab mõista nii muudatuse sisu kui ka selle seost varasema planeeringulahendusega. Varasema detailplaneeringu seletuskirja asjakohastesse osadesse tuleb viia sisse vajalikud muudatused ning lisada nende põhjendused. Muudatused peavad olema varasemast tekstist selgelt eristatavad. Samuti peab dokumentidest üheselt selguma, milliseid tingimusi ei muudeta ja mis jäävad senisel kujul kehtima.

DMD menetluses on aruteluks avatud üksnes muudetav osa. Muutmata osa planeeringulahendust ei ole vaja uuesti analüüsida. Planeeringulahenduse mõjude

analüüsimisel tuleb arvestada, kas DMD-ga tehtav muudatus võib mõjutada ka teisi, varasemaid, planeeringutingimusi. Arvestada tuleb, et planeeringulahendus tervikuna peab siiski jääma sidusaks ning vastama planeerimise põhimõtetele. Kui muudatused puudutavad mitut planeeringu osa, tuleb hinnata, kas tegemist on põhilahenduse muutmisega, mille puhul tuleb DMD asemel koostada uus detailplaneering.

PLANIS-sse tuleb esitada kogu planeeringuala hõlmav ajakohastatud andmekihtide komplekt. Selleks kantakse muudatused varasema detailplaneeringu andmekihtidesse ja esitatakse need koos muutmata kihtidega. Muudetud objektid ja tingimused peavad olema selgelt eristatavad.

Ajakohastatud lahenduse esitab selle koostanud planeerija. Varasema lahenduse koostaja allkiri säilib varasema detailplaneeringu allkirjastatud versiooni juures.

Ühtlasi on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumil kavas muuta riigihalduse ministri 17.10.2019 määrust nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“, et täpsustada DMD vormistamise nõudeid ja muuta need selgemaks.

Jooniste esitluskujudele, sealhulgas PDF-failidele, ei ole DMD menetluseks praegu eraldi vormistusnõudeid kehtestatud. Joonistelt peavad siiski üheselt selguma muudatuse ulatus, sisu ja seos varasema planeeringulahendusega. Selleks võib kasutada näiteks eristuvaid leppemärke ja selgitusi ning varasema ja muudetud lahenduse võrdlust.

Samal ajal on käimas DMD menetlemiseks vajalikud PLANIS-e arendustööd. Kui esialgne lahendus on testimiseks valmis, on Maa- ja Ruumiametil kavas paluda kasutajatel seda katsetada ja tagasisidet anda.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Ivan Sergejev
planeeringute asekantsler

Meeli Vaarik +372 5453 0501
meeli.vaarik@mkm.ee

Lisaadressaadid: Maa- ja Ruumiamet