



Eesti Linnade ja Valdade Liit
Lõkke tn 4
10122 KESKLINNA LINNAOSA,
TALLINN, HARJU MAAKOND

Teie 22.07.2026 nr 2-3/191-1
Meie 03.08.2026 nr 21.3-1.2/10058

Majandus- ja
Kommunikatsiooniministeerium
Suur-Ameerika tn 1
10122 TALLINN

**Tartu linna arvamus Vabariigi Valitsuse 17.
detsembri 2015. a määruse nr 133
"Planeeringute koostamisel koostöö tegemise
kord ja planeeringute koostöölastamise alused"
muutmise määruse eelnõu (MKM/26-0832) kohta**

Olete saatnud koostöölastamisele Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015. a määruse nr 133 "Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute koostöölastamise alused" muutmise määruse eelnõu. Käesolevaga esitab Tartu linn oma arvamuse.

1. Seletuskirjas on välja toodud, et eelnõuga ei suurene ega vähene isikute halduskoormus, kuna määrus reguleerib planeeringute koostöölastamist, mis on planeerimisalase tegevuse korraldaja kohustus, ning koostöölastajaks saab olla üksnes haldusorgan.

Selle seisukohaga ei saa nõustuda. Soovime välja tuua, et iga täiendava asutuse/isikuga koostöölastamine ja sellest tulenev asjaajamine (kirjad, selgitused, kohtumised, suhtlus) suurendab halduskoormust ja pikendab planeeringu menetluse aega, kuna nõuab täiendavat ressursi.

2. Säte

Lõike 4 punktides 3 ja 4 näha, et MaRu-ga koostöölastatakse planeering, kui planeeringuala asub rohevõrgustiku või väärtusliku maastiku alal väljaspool PlanS § 125 lõikes 1 nimetatud ala või üldplaneeringuga määratud tiheasustusalala või kui planeeringuga kavandatakse elamuid alates kolmest elamuühikust väljaspool planeerimisala § 125 lõikes 1 nimetatud ala või üldplaneeringuga määratud tiheasustusalala.

2.1 Probleem - Tiheasustusalala mõiste sisustamine

Eelnõu seletuskirja kohaselt muutub alates kolmest elamuühikust arendus oma iseloomult ulatuslikumaks ning võib hakata mõjutama laiemat ruumilist struktuuri ja asustumust kujunemist. Väljaspool PlanS § 125 lõikes 1 nimetatud ja üldplaneeringuga määratud DP koostamise kohustusega alad on sisuliselt hajaasustus. Sellistel aladel koostatavad uute elamualade või olemasolevate elamualade laiendamise DP-d, millega kavandatakse kolm või enam uut elamuühikut, mõjutavad otseselt asustuse kujunemist ja maakasutuse mustrit. Sellistel juhtudel on oluline hinnata, kas planeeringulahendus on koostöös säästliku maakasutuse, asustuse suunamise ja riiklike ruumiliste eesmärkidega.

Elamuühikute piirmäär on valitud eesmärgiga eristada üksikuid või vähese mõjuga hajaasustusse kavandatavaid planeeringuid sellistest planeeringutest, millel võib juba olla oluline mõju ruumilisele arengule, vajadusele taristu järele, liikuvusele, avalike teenuste korraldusele ning hajaasustuse kujunemisele. Kahe elamu rajamist võib pidada vähese mõjuga planeeringuks või olemasoleva maakasutuse loomulikuks jätkuks, kuid alates kolmest elamuühikust muutub arendus

oma iseloomult ulatuslikumaks ning võib hakata mõjutama laiemat ruumilist struktuuri ja asustumustri kujunemist.

Kolme elamuühiku piirmäär võimaldab tagada MaRu kaasamise juhtudel, kus sellise lahendusega planeeringul võib olla laiem ruumiline mõju, samas vältides ülemäära halduskoormust väiksemamahuliste planeeringulahenduste puhul. Valitud lävend loob tasakaalu riikliku ruumilise huvi kaitse ja kohaliku omavalitsuse menetlusautonoomia vahel.

Tartu linn on seisukohal, et 3 elamuühikut ei vasta tiheasustusalade tähendusele ja leiab, et juhul, kui riigil ei ole kavas täpsustada tiheasustusalade mõistet õigusaktis laiemalt, siis tiheasustusalade sisustamine peaks jääma KOV pädevusse nii nagu see täna on, st otsuse, kas tegemist on nõ uue tiheasustusalaga, mis nõuab MaRu-ga kooskõlastust, peab tegema KOV ise. Linn ei nõustu, et valitud lävend loob tasakaalu riikliku ruumilise huvi kaitse ja kohaliku omavalitsuse menetlusautonoomia vahel.

Ka hajaasustuses võib olla elamugruppe, kus on juba olemasolevalt rohkem kui 3 elamuühikut lähedikkude, vaatamata sellele ei pruugi linn seda pidada tiheasustusega aladeks isegi siis, kui sinna täiendavalt 3 elamuühikut juurde tekib. Seega 3 elamuühikuga DP kooskõlastamise kohustus riivab KOV planeerimisautonoomiat.

Toome välja täiendavalt, et täna on tiheasustusalade mõiste määratlemata õigusmõiste. PlanS kohaselt määratakse maareformi seaduse mõistes tiheasustusega alad üldplaneeringuga. Maareformi seaduse kohaselt tiheasustusega aladeks käesoleva seaduse tähenduses maa-alad, mis on tiheasustusega aladeks määratud kehtestatud planeeringuga (Tiheasustusega aladeks on ka enne 2018. aasta 1. jaanuari maavanema poolt kohaliku omavalitsuse volikogu ettepanekul tiheasustusega aladeks määratud alad.) Seega ei sätesta õigusaktid, kas 3 või enam elamuühikuga alad on tiheasustusega aladena käsitletavad.

Tartu linn on ka oma [23.01.2024 kirjaga nr 9-3.2/01105](#) selgitanud MaRu-le, et tiheasustusalad jagunevad planeeringuliselt - olemasolevateks ja kavandatavateks. Kavandatavad tiheasustusalad üldplaneeringus ei tähenda, et need on kohe olemas, vaid need kujunevad välja aegamööda teatud elanike arvu saavutamisel, taristu väljaehitamisel jne. Tartu linn kasutab selguse mõttes uute kavandatavate tiheasustusalade kohta planeeringutes mõistet "kompaktse asustuse arenguala". Kompaktse asustuse arenguala on kompaktse ruumilahendusega, turvaline, kogukondlikke väärtusi kandev valdavalt hoonestatud elukeskkonna loomiseks piiritletud ala. Ala planeeringut iseloomustavad tihe korrapärane hoonestusstruktuur, ühtne tänavavõrk, integreeritud tehnovarustus, kohaliku tähtsusega teenindusasutuste ning avalike haljasalade ja rajatiste (näiteks sorteeritud jäätmete kogumispunktid, mänguväljakud) olemasolu. Üldplaneeringutes on tegelikult tihtipeale probleemiks see, et üldplaneeringutes tiheasustuseks mittekavandatud aladele koostatakse detailplaneeringutega hoonestust, mis vastab tiheasustuse tunnustele. Et seda vältida tuleks tiheasustusega ala mõiste defineerida õigusaktide tasandil nii, et see päriselt vastab tiheasustusega ala sisule (ei ole seotud kolme elamuühikuga).

Märgime ka lisaks, et kuna tiheasustusaladeks määramine toob isikutele kaasa mh hajaasustusest erinevad maksukohustused, siis mõjutab see otseselt nende õigusi ja kohustusi, ei tohiks tiheasustusega ala mõistet kasutada kergekäeliselt seal, kus tegelikult ei ole tegemist tiheda asustusega.

Teeme ettepaneku jätta tiheasustusalade määramine endiselt KOV pädevusse ja sõnastada määra, et KOV peab kooskõlastama planeeringu MaRu-ga juhul, kui kavandatakse ÜP-ga määratud tiheasustusega alade väljapoole tiheasustuse tunnustele vastavat hoonestust. See, kas tegemist on tiheasustuse tunnustele vastava hoonestusega on vaja igal konkreetsel juhul sisustada ja välja selgitada.

2.2 Probleem- Elamuühiku mõiste kasutusele võtmine

Selgitusena öeldakse, et elamuühiku puhul on tegemist mõistega, mida praktikas kasutatakse detailplaneeringute puhul ja mille abil kujundatakse PlanS §-des 130 ja 131 nimetatud halduslepingus kokkulepped. Mõiste abil saab hinnata detailplaneeringuga ettenähtud lahenduse mõju ruumile, ennekõike hinnata, kas suurema hulga elamuühikute planeerimise korral võib olla tegemist uue tiheasustusala tekkimisega.

Viide KOV-ide senisele praktikale elamuühiku mõiste kasutamisel on ebatäpne. Kui ka mõni KOV seda on teinud, siis Tartu linn on kasutanud planeeringutes ainult selliseid mõisteid, mis tulenevad õigusaktidest. Elamuühik ei ole olnud seadusest tulenev mõiste ning see ei ole kasutuses kõigis KOV-de poolt.

Ehitusseadustikus ja majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määruses nr 85 "Eluruumile esitatavad nõuded" on kasutusel mõiste eluruum, mis on ühe korteriga elamu ja kahe või mitme korteriga elamu nagu paarismaja, ridaelamu, korterelamu korter. Selle mõiste kaudu saab samuti hinnata ehitustegevusega kaasnevat mõju ruumile, mistõttu jääb arusaamatuks elamuühiku kasutusele võtmise vajadus. Kuna regulatsioon on olemas, siis jääb selgusetuks, miks on vaja kasutada uusi mõisteid, mis on õigusaktis (või KOV enda poolses õigus- või haldusaktis, sh üldplaneeringus) määratlemata.

Juhul, kui on kavas tiheasustusega ala mõiste defineerida õigusaktide tasandil, siis teeme ettepaneku kasutada "elamuühiku" mõiste asemel mõistet "eluruum" nii nagu seda on täna kehtivates planeeringutes kasutatud.

3. Säte

§ 3 Lg (3) Kliimaministeerium või valdkonna eest vastutava ministri volitatud asutus, kui:

2) planeeringuga nähakse ette metsaseadusest erinevad tingimused metsa majandamisele;

Selgitusena on toodud, et praktikas on esinenud korduvalt olukordi, kus koostaja näeb ette piiranguid või seab tingimusi, mis mõjutavad metsade majandamist või eeldavad metsaomanikult tingimuste täitmist, mida ei sätesta valdkonda reguleerivad õigusaktid.

Metsa majandamine on metsaseaduse § 16 kohaselt metsa uuendamine, kasvatamine, kasutamine ja metsakaitse. Metsaseadus näeb ette mitmeid tingimusi ja eeldusi, mis mõjutavad metsa majandamist. Eelnõuga kavandatud muudatuse eesmärk on tagada, et planeeringute koostamisel ei kehtestataks metsade majandamisele tingimusi või piiranguid, mis on vastuolus metsaseaduse ja selle eesmärkidega.

Probleem

Tartu linna üldplaneeringuga on määratud kitsendused metsa majandamiseks.

11.2.6. Üldplaneeringuga puhkemetsadeks määratud alad on käsitletavad ühtlasi kõrgendatud avaliku huviga metsadena. Üldplaneeringuga kehtestatakse nende metsade osas nõue, et 10-aastane uuendusraie maht on kuni 4% puhkemetsade pindalast.

Küsimus kui KOV on määranud tingimused ÜP-ga, kas siis on vaja selle alusel tehtavad täpsemad DP-d (nt puhkemetsa planeerimine) ministeeriumiga kooskõlastada ja kas KOV-il ei teki siin vastuolu ÜP-ga, kuna ÜP-s on selliselt planeeritud.

Ettepanek

Juhul, kui ÜP-s on juba kitsendavad tingimused kehtestatud ja koostatakse DP, siis puudub vajadus täiendavaks kooskõlastamiseks, sest lahendus vastab ÜP-le.

4. Säte

§ 3 Lg (3) Kliimaministeerium või valdkonna eest vastutava ministri volitatud asutus, kui:

5) planeering mõjutab olulisel määral erinevate liikumisviiside tasakaalu või aktiivsete liikumisviiside tingimusi, sealhulgas jalgsi ja jalgrattaga liikumise ning muu kergliikluse võimalusi, ohutust või ligipääsetavust;

Kliimaministeeriumi vastutusalas on muu hulgas liikuvuse ja liikuvusteenuste (sealhulgas ühistransporditaristu investeeringud ja hanked ning transpordivaldkonna taristu ja riigile kuuluvate veesõidukite, välja arvatud Kaitseväge ja Kaitseliidu veesõidukite registris olevad veesõidukid, hanked) planeerimine ja plaanide elluviimine.

Eelnõukohase muudatusega nähakse ette, et planeering tuleb kooskõlastada Kliimaministeeriumiga, kui planeering mõjutab olulisel määral erinevate liikumisviiside tasakaalu, ühistranspordi toimivust või aktiivsete liikumisviiside (nt jalgsi ja jalgrattaga liikumine, muu kergliiklus) tingimusi.

Probleem

On üheselt määratlemata, mida tähendab: liikumisviiside tasakaal, ühistranspordi toimivus või aktiivsete liikumisviiside (nt jalgsi ja jalgrattaga liikumine, muu kergliiklus) tingimused. Planeeringuliselt on võimalik neid küsimusi lahendada väga erineva üldistustasemega, lõpuks määratakse teenindustasemed alles tee ristlõike määramisel ehitusprojekti.

Seega saab väita, et kõik planeeringud mõjutavad piirkonna liikumisviiside muutust ja toimivust pikemaajaliselt terviklahenduse ja pikaajaliste mõjude kaudu. Millal see on oluline või ebaoluline, on väga keeruline hinnata. Seega võib eelnõust aru saada, et sisuliselt tuleb edaspidi iga planeering esitada kooskõlastamiseks kliimaministeeriumile, kuna vastasel juhul on tegemist olulise menetlusveaga? Linna hinnangul on KOV-i territooriumil liikluskoridore /liikluskorralduspõhimõtete kavandamine KOVi ainupädevuses ja selline regulatsioon riivab oluliselt KOV-i planeerimisautonoomiat. Riigi roll saab olla planeeringute vastavuse kontrollimine kõrgemalseisvate planeeringutega, aga mitte kooskõlastada iga üksiku detailplaneeringu liikluslahendust.

Teeme ettepaneku jätta vastav muudatus eelnõust välja.

5. Säte

Määrusega nähakse Päästeametiga kooskõlastamise kohustus ette ka juhul, kui planeering käsitleb varjendiga seotud küsimusi. See on seotud Vabariigi Valitsuse 08.05.2026 määrusega nr 50 "Nõuded varjendile ja varjumisplaanile, varjumiskoha kohandamise põhimõtted ning varjumisplaani koostamise kord". Arvatud on, et varjendiga seotud küsimusi saab lahendada ka planeerimismenetluses, kuna varjend on üks osa ehitisest ja seega planeeringuga antavast ehitusõigusest.

Küsimus kas saab või peab?

Kui määrus reguleerib ära millal tuleb varjend rajada, siis tekib küsimus, kas on võimalus seda ka mitte käsitleda. Ja planeeringutes ju tavapäraselt täpsemaks ei minda, kuna pole teada missugune ehitusõigus lõpuks realiseeritakse. DP ei ole projekteerimise täpsusastmes lahendus.

Ettepanek on täpsustada sõnastust ja selgitada mõtet.

6. Säte

§ 3 lõike 8 punktiga 2 nähakse ette, et planeering kooskõlastatakse ReM-iga juhul, kui planeeringuga kavandatuga võib kaasneda vajadus uue ühistransporditaristu objekti ehitamise või korrashoiu järele või millega võidakse põhjustada avalike maakonnaliinide liikumisteede olulist muutust.

Lisaks sõltub ühistranspordi kavandamise vajadus arenduse elluviimise kiirusest. Kui planeeringuga luuakse näiteks uus tiheasustusega ala, siis võib eeldada, et seal elavatel isikutel tekib vajadus kasutada ühistransporti. Üldjuhul korraldatakse ühistransporti piirkondlike ühistranspordikeskuste kaudu (ÜTS16 § 15 lõige 2) halduslepingu alusel, kuid tegevuseks vajalik raha nähakse ette riigieelarvest. Järelikult peab olulisemate muutuste puhul planeeringu kooskõlastama ReM-iga, et tagada võimalus varakult vajalikku eelarvekulu planeerida, näha ette kohaliku omavalitsuse liin ja korraldada selle sidumine maakonnaliinidega vms. Ühistransporditaristu objekti ehitamine ja korrashoiuks vahendite ettenägemine peab olema planeeritud.

Probleem

Peame vajalikuks täpsustada, kas siin on mõeldud maakonna tasandit või soovitakse sekkuda ka linna korraldatava ühistranspordi küsimustesse. Linnaliinide ühistransporditaristu objekti ehitamine ei peaks eeldama ministeeriumiga kooskõlastust. On tavapärane, et detailplaneeringute koostamisel hinnatakse ja esitatakse erinevate liikumisviiside analüüs, sh hinnatakse ühistranspordi kättesaadavust ja planeeringuala sidumist olemasolevate bussipeatuste asukohaga. Linna territooriumil korraldab ühistranspordi linn ise ja me määrame bussipeatuste asukohad tulenevalt vajadusest sõltuvalt arenduste elluviimisest. Tavapäraselt planeeritakse DP-ga ühistranspordile vajalik ruumivajadus, mitte aga bussiliini. Seetõttu ei ole võimalik määrata DP koostamisel välja ehitamise aega.

Ettepanek on täpsustada mõtet ja sõnastust nii, et ReM kooskõlastust on vajalik juhul, kui kavandatakse maakonnaliinide bussipeatuste asukohtade muutust.

Säte

§ 3 lg 8 p 3 nähakse ette, et planeering kooskõlastatakse ReM-iga juhul, kui planeeringuala asub rohevõrgustiku või väärtusliku maastiku alal väljaspool planeerimisseaduse § 125 lõikes 1 nimetatud ala või üldplaneeringuga määratud tiheasustusala.

Ettepanek täpsustada sõnastust nii nagu on rohevõrgustiku puhul lg 2 p 3 Keskkonnaameti puhul:
3) planeeringuala asub **üleriigilises või maakonnaplaneeringus määratud** rohevõrgustiku või väärtusliku maastiku alal väljaspool planeerimisseaduse § 125 lõikes 1 nimetatud ala või üldplaneeringuga määratud tiheasustusala;

Säte:

§ 3 lg 2 p 6

Keskkonnaamet, kui:

3) planeeringualal asub üleriigilises või maakonnaplaneeringus määratud rohevõrgustik.

Probleemi kirjeldus:

Tartumaa maakonnaplaneeringus on lisaks rohevõrgustikule kajastatud ka maakondliku tähtsusega puhkealasid. Kuna nende roll on tihtipeale suurem, kui vaid kohaliku tasandi puhkusevajaduse rahuldamine ja puudutab kogu regiooni elanike ja jaoks vajalikke puhkealasid, on lisaks rohevõrgustikule otstarbekas lisada kooskõlastamise valdkonnaks ka puhealad.

Ettepanek sõnastada vastav punkt järgnevalt:

"3) planeeringualal asub üleriigilises või maakonnaplaneeringus määratud rohevõrgustik **või maakonnaplaneeringus määratud puhke-eeldustega ala**";".

Säte

§ 3 lg 2 p 6

Keskkonnaamet, kui: 6) planeeringuala asub väljaspool linna kui asustusüksust, alevit või alevikku või ranna või kalda ehituskeeluvööndis.

Probleem ja ettepanek

Kas alevikku ja ranna sõnade vahel peaks olema või asemel ja või tuleks "või" sealt ära jätta? Kaks tingimust peaks koos esinema ilmselt mitte eraldi. Õige peaks olema: planeeringuala asub väljaspool linna kui asustusüksust, alevit või alevikku ranna või kalda ehituskeeluvööndis.

Tartu linn jätab määruse eelnõu antud kujul kooskõlastamata.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jüri Mölder

linnasekretär

Aire Priks

736 1252 Aire.Priks@tartu.ee

Marili Jõesuu

736 1460 Marili.Joesuu@tartu.ee