A blue and white logo

Description automatically generated with medium confidence

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium

[info@mkm.ee](mailto:info@mkm.ee)

Meie 18.07.2025 nr 10-6/2538

Selgitustaotlus planeerimisseaduse § 140 kohaldamise osas kehtetuks tunnistamisest keelduva haldusakti andmisele

Palume selgitada planeerimisseaduse §-st 140 lähtuvat õigust detailplaneering kehtetuks tunnistada. Täpsemalt soovime teada, kas juhul, kui omavalitsuse hinnangul detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei ole põhjendatud ja vastavale taotlusele tuleb anda keelduv haldusakt, siis kas sellisel juhul kohaldub PlanS § 140 lõigetes 3 ja 4 toodud kaasamise põhimõte ja tähtajad, mis sätte sõnastuse kohaselt kohaldub siis, kui kavandatakse kehtetuks tunnistamise, mitte aga sellise taotluse rahuldamisest keeldumise otsust. Samuti kas sellise otsuse – kehtetuks tunnistamisest keeldumise võib põhimõtteliselt teha hierarhiliselt madalamal tasandil kui volikogu.

Kui tavapäraselt selle sätte rakendamisel on ilmselt olukord, kus kinnisvara arendaja mingis algses staadiumis soovib loobuda detailplaneeringu elluviimisest (detailplaneering ei ole ellu viidud), siis nt praktikas ette tulnud kaasuses on taotlus esitatud arendaja poolt, kes on ülejäänud osas (elamute rajamisel) detailplaneeringu ellu viinud ja soovib detailplaneeringut kehtetuks tunnistada ainult ühe planeeringuala kinnistu ja sellele ligipääsu osas, millel on ette nähtud rohevõrgustik ja selle ala avalik kasutus. Rohevõrgustiku vajadus ei ole kadunud ja on ka kõrgemalseisvates planeeringutes, lisaks sellele, et antud üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamist motiveeritigi omal ajal peaasjalikult just eramaale jääva rohevõrgustiku tagamise vajadusega, millele vastutasuna lubati omanikele elamute rajamist üldplaneeringut muutvalt.

Kui olukord kavandatava otsuse (kehtetuks tunnistamisest keeldumise) tulemusel ei muutu, siis jääb arusaamatuks, mis otstarbel juhinduda sellisel juhul tuletatult PlanS § 140 korrast. Seda ei saa esmapilgul põhjendada ka asjaolu, et planeeringumenetlus on planeerimisseadusest tulenevalt olemuselt avalik ja igaühte kaasav, sest konkreetselt PlanS § 140 näiteks ei näe ette kavandatavast otsusest teavitamist ajalehes ja seega ei ole kaasamine nii laiapõhjaline, kui see oli planeeringu kavandamise korral. Seega siin on eelkõige oluline, et haldusmenetluse põhimõtete kohaselt saaks ära kuulatud taotleja ja tal oleks ka võimalik oma õiguste kaitseks keelduv otsus vajadusel vaidlustada. Avalikkuse jaoks, teiste PlanS § 127 nimetatud isikute ja asutuste jaoks olukord ei muutu, kui ei kavandata kehtetuks tunnistamist – kehtestatud detailplaneeringu kehtimist eeldataksegi ja on loogiline, et kaasamist nõuab olukord, kui on kavatsus detailplaneering kehtetuks tunnistada. Vastupidisel juhul kaasneb ebamõistlik halduskoormus nii kaasatavatele asutustele kui planeeringu korraldaja ülesannete täitjale ning vastav menetlus ei vasta menetlusökonoomia põhimõttele.

PlanS § 140 viitab võimalusele teatud eeldustel detailplaneering kehtetuks tunnistada. KOKS § 22 lg 1 p 33 ega PlanS § 140 lõikest 6 ei järeldu ühemõtteliselt, et kehtetuks tunnistamisest keeldumise otsus oleks samuti volikogu ainupädevuses. PlanS § 4 seab ülesanded planeerimisalase tegevuse korraldajale, milleks on kohaliku omavalistuse üksus. KOKS § 22 lõike 2 kohaselt võib planeerimisalase tegevuse korraldaja ülesandeid täita ka vallavalitsus, mõni struktuuriüksus või ametnik, kui volikogu on need ülesanded edasi delegeerinud. Nii on näiteks Viimis vallas osakonna tasandile volikogu määrusega delegeeritud detailplaneeringu tervikuna või osaliselt kehtetuks tunnistamise ettepanekute esitamine volikogule ning kehtestatud planeeringute järgimise ja elluviimise tagamine. Sellest võib järeldada, et vallavalitsusel on täitevorganina oma struktuuriüksuste ja ametnike kaudu piisav pädevus otsustamaks, kas mingil juhul on õigustatud kehtetuks tunnistamise eelnõu kavandamine või mitte ja detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise taotluse rahuldamisest keeldumise võiks haldusaktina vormistada ka osakonna tasandil vastuskirjaga. Taotleja õigused ei ole sellest rohkem kaitstud, kui otsus tehakse kõrgemal tasandil ja pikema aja jooksul. Kui tõlgendada, et ka kehtetuks tunnistamisest keeldumise otsus on volikogu pädevuses, siis sellest kujuneb oluliselt ajakulukam menetlus arvestades kaasnevat asutusesisest kooskõlastamisprotsessi ja volikogu töövormi, milleks on üldiselt kord kuus või harvem (nt juulikuus ei toimu) toimuv istung. See tundub ebamõistlik ning vastuolus haldusmenetluse eesmärgipärasuse ja menetlusökonoomia põhimõttega olukorras, kus ei kavandata kehtetuks tunnistamist.

Seega leian, et PlanS § 140 ei tohiks oma sõnastuse ja mõtte kohaselt hõlmata olukorda, kus ei kavandata kehtetuks tunnistamist. Palun selgitage, kui see nii ei ole.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Maarja Kudrjavtseva

peaspetsialist