

Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskiri

1. Sissejuhatus

1.1. Sisukokkuvõte

Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse muutmise seaduse eelnõu keskne eesmärk on seaduse ligi kaheksa-aastase kehtimisaja jooksul ilmnunud õiguslike, rakenduslike ning kohtupraktika pinnalt ilmnunud probleemide lahendamine. Eelnõu lähtub 2023. aastal koostatud väljatöötamiskavatsusest (edaspidi *VTK*) ja selle kohta saadud tagasisidest¹. Osa muudatustest täpsustavad sõnastust, kuid mõned muudavad sisu ning kuigipalju ka senist praktikat. Eelnõu on seotud ka valitsusliidu 2024–2027 uuendatud tegevusplaanis kavandatud tegevuste täitmisega, mis näeb ette planeeringute tegemise reformimise, sh menetlusaja lühendamise.

1.2. Eelnõu ettevalmistaja

Eelnõu ja seletuskirja on välja töötanud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi (edaspidi MKM) ruumilise planeerimise osakonna õigusnõunik Külli Siim (kylli.siim@mkm.ee), valdkonnajuhid Kadi-Kaisa Kaljuveer (kadi-kaisa.kaljuveer@mkm.ee) ja Tiit Oidjärv (tiit.oidjarv@mkm.ee) ning osakonnajuhataja Heddy Klasen (ametist lahkunud).

Eelnõu õigusekspertiisi tegi MKM-i õigusosakonna õigusnõunik Ragnar Kass (ragnar.kass@mkm.ee). Keeletoimetaja oli Justiits- ja Digiministeeriumi õigusloome korralduse talituse keeleteimetaja Aili Sandre (aili.sandre@justdigi.ee).

1.3. Märkused

Eelnõukohase seadusega on kavandatud muuta 2025 aasta 1. jaanuaril jõustunud planeerimisseaduse redaktsiooni (RT I, 30.12.2024, 14) ja ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse redaktsiooni (RT I, 30.12.2024, 7). Eelnõu väljatöötamise eel koostati Vabariigi Valitsuse 22. detsembri 2011. aasta määruse nr 180 „Hea õigusloome ja normitehnika eeskiri“ (edaspidi *HÕNTE*) § 1 lõike 1 kohane seaduseelnõu väljatöötamise kavatsus (*VTK*). *VTK* kirjeldas planeerimisseaduse problemaatikat ning analüüsis õigusliku regulatsiooni muudatuste kõrval ka alternatiivseid võimalusi. Eelnõu vastab *VTK*-le, kuid kooskõlastamisel esitatud märkuste, samuti pärast *VTK* kooskõlast esitatud ettepanekute tõttu erineb eelnõuga kavandatu mõnevõrra *VTK*-s ettenähtust.

Eelnõu ei ole seotud ühegi muu menetluses oleva eelnõuga. Eelnõu ei ole seotud Euroopa Liidu õiguse rakendamisega.

Eelnõu vastuvõtmiseks Riigikogus on vajalik poolthääle enamus.

2. Seaduse eesmärk

¹ <https://planeerimine.ee/aktid-ja-kohtulahendid/planeerimisseaduse-uuendamine/>.

Seaduse üldine eesmärk on planeerimismenetluste selgemaks muutmine ja kiirendamine, mis aitab kaasa ka taastuenergia kasutuselevõtule. Samuti on seaduse rakendamisel ilmnunud mõningad sõnastuslikud ebatäpsused, mis eelnõus parandatakse.

Muudatuste ettevalmistamiseks koostati 2023. aasta eelnõude infosüsteemis kooskõlastusringil olnud VTK, millele laekunud kooskõlastusmärkuste ja ettepanekutega on eelnõus asjakohasel juhul ka arvestatud. Planeerimismenetluste kiirendamine on Eesti majanduskeskkonna konkurentsivõime edendamise eeldus. Planeeringute menetlusaja lühendamine ning asjaajamise vähendamine on kavandatavate tegevustena toodud ka Eesti Reformierakonna, Erakonna Eesti 200 Sotsiaaldemokraatliku Erakonna valitsusliidu 2024–2027 uuendatud tegevusplaanis.

3. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

Eelnõu koosneb kahest paragrahvist. Eelnõu §-ga 1 muudetakse planeerimisseadust (edaspidi *PlanS*) ja §-ga 2 muudetakse ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadust (edaspidi *EhSRS*).

Eelnõu § 1. Planeerimisseaduse muutmine

Eelnõu § 1 punktiga 1 täpsustatakse § 2 lõike 3 sõnastust, muutes selle selgemaks, lisades sätte teise lausesse pärast sõna „lähtutakse“ sõna „lisaks“. Probleemiks on osutunud Natura mõju hindamise ja piiriülese keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) kehtiva käsitluse mitmeti mõistetavus. Planeeringu ja KSH koostamisel tuleb tavaliselt lähtuda PlanSi-kohasest menetlusest. Kehtiv sõnastus näeb ette, et kui KSH-ga koos on vaja teha Natura hindamine ja/või piiriülene KSH, tuleb lähtuda keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses (edaspidi *KeHJS*) ettenähtud menetlusest. See aga ei ole täpne, kuna PlanS ei reguleeri Natura ja piiriülese menetluse lisanõudeid. Seetõttu tuleb menetluse puhul lähtuda küll PlanSist, kuid lisaks rakendada ka KeHJSis sätestatud Natura hindamise ja/või piiriülese KSH menetlemise nõudeid. Seega tuleb lisaks PlanSi menetlusnõuetele järgida ka KeHJSis sätestatud erisusi: Natura hindamise korral KeHJSi §-s 45 sätestatud (keskkonnamõju strateegilise hindamise erisused Natura 2000 võrgustiku alal) ja piiriülese KSH korral KeHJSi §-s 46 sätestatud (strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva piiriülese keskkonnamõju strateegiline hindamine).

Eelnõu § 1 punktiga 2 täpsustatakse § 3 lõiget 4 ja lisatakse planeeringu lisasid loetlevasse sättesse, et keskkonnamõju eelhinnangu koostamise korral on eelhinnang planeeringu juurde kuuluv lisa. Eelhinnang on aluseks KSH algatamisele või mittealgatamisele ning arvestades, et nii planeeringu algatamise kui ka KSH algatamise või mittealgatamise puhul on tegemist olemuslikult menetlustoiminguga, mis juba kehtiva sõnastuse kohaselt on planeeringu lisa, on selguse huvides sättesse eelhinnangu lisamine põhjendatud. Praegu on sätestatud, et planeeringu juurde kuulub lisana KSH aruanne, kuid eraldi eelhinnangut nimetatud ei ole. Kuna ka eelhinnang annab olulist informatsiooni selle kohta, millistel alustel KSH algatati või algatamata jäeti või kuidas kujunes planeeringulahendus, on vaja see nimetada eraldi lisana. Samuti tagab muudatus, et eelhinnang on avalikkusele lihtsasti leitav ja kättesaadav.

Eelnõu § 1 punktiga 3 jäetakse § 4¹ lõikest 2 välja tekstiosa „, kohaliku omavalitsuse eriplaneeringute“. Muudatus on seotud kohaliku eriplaneeringust kui liigist loobumisega (vt selgitust eelnõu § 1 p 29 juures).

Eelnõu § 1 punktiga 4 loetakse § 6 senine tekst lõikeks 1 ja § 6 täiendatakse uue lõikega 2 millega täpsustatakse seda, mida loetakse planeeringu elluviimise alustamiseks. PlanSi § 6

punkti 11 kohaselt on planeeringu elluviimine tegevus, mille eesmärk on planeeringus sätestatu realiseerimine ning planeeringu nõuetest kinnipidamise tagamine, mis on eelkõige avaliku võimu asutuse ülesanne. Mõistet saab pidada liialt üldiseks, mistõttu ei ole olnud võimalik tuvastada, millisest tegevusest või ajahetkest alates planeeringu elluviimine algab.

Lõikega 2 nähakse ette, et planeeringu elluviimise alustamiseks loetakse planeeringu alusel tehtavate tegevustega alustamist. Sellisteks tegevusteks on näiteks ehitusloa või projekteerimistingimuste taotlemine ehk konkreetse planeeringu alusel tehtavad tegevused, mida ilma planeeringuta ei ole võimalik teha. Kuigi maakorralduslikke toiminguid tavaliselt planeeringu elluviimiseks ei loeta, kuid kui planeering näeb üheselt ette planeeringualal krundid, mille alusel moodustatakse katastriüksused, siis sel juhul loetakse ka seda planeeringu elluviimiseks.

Samas näeb lisatav sõnastus ette, et ka planeeringus endas saab täpsemalt määrata, mida ja milliseid tegevusi mõistetakse planeeringu elluviimise alustamisena.

Eelnõu § 1 punktiga 5 täiendatakse § 8 teise lausega nähes ette, et planeerimisel peab arvestama asukoha eripära ja konteksti ning aitama kaasa funktsionaalse, kvaliteetse ja kestliku keskkonna loomisele.

Nimetatu sätestamisel on mh lähtutud Davosi kaheksast kvaliteetse ruumi aluspõhimõttest, milleks on juhtimine/valitsetus, funktsionaalsus, keskkond, majandus, mitmekesisus, kontekst, kohatunnetus ja ilu². Pikem selgitus Davosi kriteeriumidest on toodud ka ehitusseadustiku ja sellega seondult teiste seaduste muutmise seaduse seletuskirjas³, kus selgitatakse põhjalikult kriteeriume ja nende lisamist ehitusseadustikku. Lisaks on riigihalduse ministri 2. aprilli 2019. aasta käskkirjaga nr 1.1-4/56 moodustatud ministeeriumide vahelise ruumiloome töörühma lõpparuande osana sõnastatud dokument „Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted“ (<https://www.kul.ee/media/60/download>), mille alusel on kvaliteetne ruum tehis- ja looduskeskkonna tasakaalustatud ruumiline tervik, mis hõlmab välis- ja siseruumi. Säästva ja tervikliku elukeskkonna kavandamine ja loomine (ruumiloome) sisaldab planeerimis- ja projekteerimistegevust (sh ruumilist planeerimist, arhitektuuri, maastikuarhitektuuri), ehitustegevust ning muude ruumiotsuste (nt liikluse ja liikumisvõimaluste, teenuste, metsamajandamise jm) ruumilist haldamist, et muuta olemasolev elukeskkond ruumiotsustega pikas vaates võimalikult paljudele paremaks. Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtete järgimine ei ole praegu ühegi õigusaktiga kohustuslik, kuid on oluline elukeskkonna parendamiseks. Sellest, et kvaliteetne ja kestlik elukeskkond on olulised, annab tunnistust seegi, et rahulolu elukeskkonnaga on üks mõõdik strateegia „Eesti 2035“ eesmärkide täitmise seiramisel⁴. Kuna eelviidatud dokument (ruumiloome aluspõhimõtted) on peamine kvaliteetse ruumi põhimõtted fikseeriv dokument, on ka seda vaja edaspidi järgida.

Eelnõu § 1 punktiga 6 täiendatakse § 9 lõikega 2³ ja nähakse ette, et seaduses ettenähtud veebilehel teavitamise kohustuse korral avalikustab planeeringu koostamise korraldaja teated ka oma sotsiaalmeedia kontol, kui see on olemas. Kuna 01.01.2026 jõustuva PlanS redaktsiooni kohaselt ei ole Maa- ja Ruumiamet ise planeeringu koostamise korraldaja, küll aga täidab osasid planeeringu koostamise korraldaja ülesandeid, (PlanS § 27 lg 7¹ ja § 55 lg 5), siis lasub sotsiaalmeedia kontol teadete avaldamise kohustus ka Maa- ja Ruumiametil. Säte suunab senisest enam avaldama infot ka sotsiaalmeedias, mida aina enam kasutatakse ja mille kaudu jõuab info paljude inimesteni. Kuigi sotsiaalmeedias teavitamise võimalus on juba olemas, on selle selgem sätestamine seaduses vajalik ühtse lähenemise tagamiseks. Analoogselt veebilehel

² [Davos Baukultur Quality System](#)

³ [Ehitusseadustiku ja sellega seondult teiste seaduste muutmise seadus – EIS](#)

⁴ <https://tamm.stat.ee/tulemusvaldkonnad/heaolu/indikaatorid/186>.

teadete avaldamata jätmisega on sotsiaalmeedias avaldamise nõude eiramise puhul tegemist menetlusnõuete rikkumisega.

Eelnõu § 1 punktiga 7 jäetakse § 10 lõikest 3 välja sõnad „vajaduse korral“. Nimetatud lõige näeb ette, et kohalikku huvi väljendav planeering peab lähtuma kohalikest huvidest ja olema kooskõlas riiklike huve väljendava planeeringuga ning vajaduse korral teiste ruumilist aspekti väljendavate strateegiliste dokumentidega. Lausest „vajaduse korral“ välja jätmine tagab senisest enam erinevate strateegiliste dokumentide omavahelist kooskõla. Üksiti annab säte tugevamalt edasi sõnumi, et erinevates strateegilistes dokumentides, sh riigi arengukavades, käsitletud ruumilise aspekti järgimine planeeringute koostamisel on oluline ja vajalik, et viia strateegilistes dokumentides ettenähtu reaalselt ellu.

Eelnõu § 1 punktiga 8 täiendatakse § 12 lõikega 4 ja nähakse ette, et planeerimisel tuleb arvestada kliimamuutustega, võimaluse korral neid ennetades ja leevendades ning elukeskkonda kliimamuutustele kohandades.

Kliimamuutustega tuleb planeerimisel püüda arvestada ning neid ennetada ning leevendada. Selleks tuleb planeeringuga näha ette meetmed, millega kohandatakse elukeskkonda kliimamuutustele, nt kuumasaarte vältimiseks, tugevate sajuhoogudega toimetulekuks jne. Märkida tuleb, et PlanS saab sätestada üksnes kliimamuutustega arvestamise põhimõtte, kuid täpsemad normistiku keskkonna kujundamisele annab eriseadus (kliimakindla majanduse seadus) ja selle rakendusaktid. Kliimaeesmärgid puudutavad paljusid eluvaldkondi ja vastutus nende valdkondade eest on jagatud mitme ministeeriumi vahel.

Kuigi praegu kehtivad planeerimise põhimõtted (ennekõike otstarbeka, säästliku ja mõistliku maakasutuse põhimõtte) võimaldavad arvestada kliimamuutustega, ei tulene seadusest üheselt ja selgelt kliimamuutustega arvestamise kohustuslikkust, mis aga ülemaailmses kliimaolukorras kindlasti vajalik on. Kliimakindla majanduse seaduse eelnõu on Kliimaministeeriumis koostamisel. Ettepaneku täienduse lisamiseks tegi Kliimaministeerium.

Eelnõu § 1 punktiga 9 muudetakse § 13 lõikeid 2 ja 3. Lõike 2 eesmärk on selgelt sätestada, et üleriigilise planeeringu võib koostada teemaplaneeringuna ka muude teemade lahendamiseks kui vaid merealade ja nendega piirneva rannikuala ning majandusvööndi planeerimiseks. Arvestades kiireid muutusi tänapäeva maailmas, võib osutuda ootamatult vajalikuks lahendada mõni teema, mida kehtiv üleriigiline planeering pole käsitlenud. Selline võimalus on juba olemas maakonna- ja üldplaneeringu puhul, mistõttu on põhjendatud sellise võimaluse loomine ka üleriigilise planeeringu puhul. Lõikes 3 sätestatakse, et üleriigiline planeering on planeering, mille eesmärk on määrata kindlaks riigi territooriumi ja majandusvööndi säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu pikaajalised põhimõtted ning suundumused, samuti kavandada Eesti strateegiliste sihtide saavutamiseks terviklik ruumilahendus.

Sätte muudetud sõnastus loob selguse, et üleriigilise planeeringu (edaspidi *ÜRP*) koostamisel lähtutakse riigi pikaajalise arengustrategia sihtidest ning väljendatakse neid ruumilise planeerimise kaudu, samuti määratakse riigi säästva ja tasakaalustatud arengu pikaajalised põhimõtted ja suundumused.

Sätte muudetud sõnastus täpsustab üleriigilise planeeringu ja riigi strateegiliste arengudokumentide seoseid. Riigieelarve seaduse § 19 lõike 1¹ järgi määratakse riigi pikaajalises strateegias („Eesti 2035“) mh Eesti üleriigilised strateegilised sihid; konkreetsete poliitikavaldkondade eesmärgid ja eesmärkide saavutamise poliitikainstrumentid määratakse valdkonna arengukavades. Üleriigilises planeeringus käsitletakse strateegilisi sihte ning valdkondade arengueesmäärke ruumilises koosmõjus ning seatakse Eesti ruumipoliitika

põhimõtted, mis toetavad nii Eesti strateegiliste sihtide kui ka valdkondlike eesmärkide saavutamist eri planeeringutasanditel.

Eelnõu § 1 punktiga 10 muudetakse § 14 lõike 2 sissejuhatavat lauseosa ja täpsustatakse, et lõikes 2 nimetatud ülesanded lahendatakse vaid mereala ja sellega piirneva rannikuala ning majandusvööndi teemaplaneeringu koostamisel. Muudatus on seotud eelmises punktis tehtud muudatusega, millele vastavalt üleriigilise planeeringu võib koostada teemaplaneeringuna ka muude teemade lahendamiseks kui vaid merealade ja nendega piirneva rannikuala ning majandusvööndi planeerimiseks. Analoogselt muude planeeringuliikidega lahendatakse maismaal teemaplaneeringuga vaid need seaduses nimetatud ülesanded (üleriigilise planeeringu puhul § 14 lg-s 1 sätestatud), mis on konkreetse teema puhul vajalikud ja asjakohased on.

Eelnõu § 1 punktiga 11 asendatakse sõnad „14 päeva“ sõnadega „viis päeva“ järgmistes sätetes: § 19 lõigetes 4 ja 5, § 20 lõikes 3, § 32 lõigetes 4 ja 5, § 33 lõikes 2, § 38 lõigetes 4 ja 5, § 39 lõikes 2, § 50 lõigetes 5 ja 6, § 51 lõikes 3, § 62 lõigetes 4 ja 5, § 63 lõikes 2, § 67 lõikes 5, § 68 lõikes 3, § 82 lõigetes 4 ja 5, § 83 lõikes 2, § 87 lõigetes 5 ja 6, § 88 lõikes 3, § 135 lõigetes 6 ja 7 ning § 136 lõikes 3.

Kõikides nimetatud sätetes lühendatakse avalikust väljapanekust ja arutelust teavitamise nõuet 14 päevalt viiele päevale. Muudatus puudutab kõiki planeeringuliike.

Kuigi koostööd planeeringu koostamise korraldaja ja planeeringulahendusest huvitatud isikute ning laiema avalikkuse vahel saab üldiselt pidada toimivaks, süveneb üha digitaalsemaks muutuva ühiskonna tõttu paratamatult arusaam, et kehtivas PlanSis sätestatud teavitus- ja kaasamisnõuded on liialt koormavad ja ressursimahukad kõigile osalistele ning 14-päevane avalikest väljapanekutest ja aruteludest etteteatamise aeg võib põhjustada asjatuid pause planeerimisprotsessis.

Avalikust väljapanekust ja arutelust etteteatamise tähtaeg kehtestati ajal, mil paljud isikud tutvusid materjalidega nt KOVi või maavalitsuse ruumides kohapeal ja selleks, et kavandada aegsasti näiteks omavalitsuse kaugemast piirkonnast avalikule väljapanekule või arutelule sõitmist (kavandada transport jm), oli 14-päevane etteteatamise tähtaeg selleks, et osaleda soovijad saaksid oma aega paremini planeerida. Tänapäevase infotehnoloogia arengut, samuti võimalusi arvestades tutvub enamik inimesi materjalidega elektroonselt, mistõttu on senine 14-päevane etteteatamisaeg liiga pikk ja kaotanud sel kujul oma esialgse mõtte. Seetõttu lühendatakse avalikust väljapanekust ja arutelust etteteatamise aja nõue viiele päevale. Muudatus aitab parema planeerimisprotsessi ajaplaneerimise ja kavandamisega lühendada ka menetlusaega. Samamoodi lühendatakse ajalehtedes etteteatamisaeg viiele päevale.

Eelnõu § 1 punktiga 12 muudetakse § 55 lõiget 2 ja lisatakse teine lause, et juhul, kui üldplaneering puudub või kui maakonnaplaneeringust varem kehtestatud üldplaneering ei kajasta maakonnaplaneeringus sätestatud, on maakonnaplaneering detailplaneeringu koostamise või projekteerimistingimuste väljaandmise aluseks. Sarnane säte oli ka kuni 30. juunini 2015. aastal kehtinud PlanSis, kuid see jäeti välja eeldusel, et kõikidel KOVidel on üldplaneeringud. Üksikutel KOVidel üldplaneering siiski puudub praegugi või on see tervikuna või osaliselt kohtu poolt tühistatud või ei ole üldplaneering enam aja- ega asjakohane, sest on kehtestatud mitukümmend aastat tagasi. Seega on tekkinud küsimus, kas sellises olukorras saab detailplaneeringut koostada või projekteerimistingimusi anda ja millest tuleb sellisel juhul lähtuda. Tegemist on õiguslikult reguleerimata olukorraga. Samuti on mõisteta, et puuduva üldplaneeringu tõttu ei ole mõistlik ega põhjendatud detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste väljastamisest keeldumine ehk ehitustegevuse seiskumine. Samuti on muudatuse põhjuseks asjaolu, et kõigis maakondades kehtivad maakonnaplaneeringud on

suhteliselt ajakohased, on kehtestatud aastatel 2018 ja 2019, samas paljud üldplaneeringud on kehtestatud 20 ja rohkem aastat tagasi ehk nende sisu ei pruugi olla enam vastavuses vahepeal toimunud muutustega. Kaudselt toetab muudatust ka haldusmenetluse seadus (HMS), mille järgi peavad kõik haldusaktid kehtestamise ajal olema kooskõlas kehtiva õigusega (§ 54). Seega tuleb detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste andmisel arvestada ka kehtiva maakonnaplaneeringuga osas, mis on seotud detailplaneeringu või projekteerimistingimuste sisuga. Nii on ka näiteks ehitusseadustikus selgelt sätestatud, et projekteerimistingimuste andmisel tuleb mh arvestada, et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste ega avaliku huviga (EhS § 26 lg 3 p 2). Kuna ka maakonnaplaneeringud sisaldava paljuski tingimusi, mis on seotud avalikes huvides, tuleb lähtuda maakonnaplaneeringust, kui see on üldplaneeringust hiljem kehtestatud ja üldplaneering selliseid tingimusi ei sisalda. Seega on asjakohane ette näha, et juhul kui tingimused on liigilt üldisemas planeeringus, on igati põhjendatud detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste puhul neist lähtumine. Maakonnaplaneeringust lähtumine võib olla oluline olukorras, kus varasemas üldplaneeringus toodud rohevõrgustiku ala ei kajasta või ei ühti maakonnaplaneeringu rohevõrgustiku alaga. Samuti tuleb maakonnaplaneeringust lähtuda olukorras, kus üldplaneeringus ei ole seatud selgeid tingimusi nt väärtuslike maastike, rohealade vm säilitamiseks, kuid hiljem kehtestatud maakonnaplaneeringus on need olemas.

Eelnõu § 1 punktiga 13 täiendatakse § 55 lõikega 2¹ ning sätestatakse, et kinnisomandile saab kitsendusi seada ka maakonnaplaneeringu alusel.

Kehtiv PlanS ei näe üheselt ette, et maakonnaplaneeringuga saab kinnisomandile seada kitsendusi, kuid mõningatel juhtudel mingisugused kinnisomandi kitsendused sellest siiski tekivad. Arvestades, et üldplaneeringute koostamisel tuleb lähtuda maakonnaplaneeringust, jõuavad konkreetsed maakonnaplaneeringust tulenevad nõuded üldplaneeringutesse, millega võivad kaasneda kitsendused kinnisomandi kasutamisele (nt riigi huvides rajatava maantee või raudtee trassi asukoha, riigikaitse harjutusvälja asukoha määramine vms). Seega kirjeldavad probleemi olemust nt juhud, mil maakonnaplaneering sätestab ehitise või selle asukohaga seotud tingimused, aga samas ehitusõiguse aluseks maakonnaplaneering otseselt ei ole (erinevalt üldplaneeringust, detailplaneeringust ja eriplaneeringust). See tähendab, et maakonnaplaneeringus toodud tingimused jõuavad üldplaneeringusse ja mõjutavad seega ka otseselt kinnistu omanikke, kelle seniseid võimalusi omandi kasutamiseks võidakse piirata või muutub see üldse võimatuks. Seega ei vasta praegusel kujul reguleeritud maakonnaplaneering mõningatel juhtudel praktikas kaasnevatele tagajärgedele ja seetõttu võivad kinnistu omanikud maakonnaplaneeringu koostamisel kaasamata jääda. Muudatus tagab selguse ja annab sõnumi, et ka maakonnaplaneeringust võivad kinnisomandile kitsendused tekkida. Nimetatu on kooskõlas ka HMSi § 11 lõike 1 punktiga 3, mille kohaselt tuleb haldusmenetlusse kaasata isik, kelle õigusi või kohustusi haldusakt võib puudutada. Sellele on viidanud ka Riigikohus, mh lahendis 3-15-2232, milles on tõdenud, et haldusmenetlusse tuleb kaasata iga isik, kelle puhul on haldusülesannete hoolsal täitmisel võimalik ette näha, et tulevane haldusakt võib piirata tema õigusi. Kaasamiseks ei pea isiku õiguste riive olema tõendatud – piisab mõistlikust kahtlusest (nt 8. oktoobri 2002. a määrus asjas nr 3-3-1-56-02, p 9; 11. oktoobri 2016. a otsus asjas nr 3-3-1-15-16, p 20, 20. veebruari 2019. a otsus nr 3-14-52416/72, p 13). Eeltoodut toetab ka üldine kohtupraktikas rõhutamine leidnud planeerimispõhimõtte, mille kohaselt tuleb isikud kaasata planeeringu koostamisse võimalikult varases staadiumis

Seega tuleb pärast muudatuse jõustumist maakonnaplaneeringu koostamisel hinnata, kas planeeringu koostamisega võivad kaasneda kitsendused kinnisomandile või mitte. See sõltub konkreetsest planeeringust ja selles seatavatest suunistest või tingimustest. Kui tegemist on suure üldistusastmega seatud tingimusega, ei pruugi kitsenduste tekkimine alati tõenäoline olla, kuid seda tuleb igal konkreetsel juhul hinnata. Kui kitsenduste tekkimine on tõenäoline, tuleb kinnistuomanik ka menetlusse kaasata. Kaasatavate ringi laiendamine maakonnaplaneeringute

koostamisel muudab mõnevõrra senist praktikat, kuid muudatuse tingib paljuski viimasel aastakümnel lisandunud kohtupraktika, mis senisest enam on rõhutanud haldusmenetluse ja hea halduse põhimõtteid, mis kohalduvad ka planeeringute koostamisele ja sellesse isikute kaasamisele (vt ka järgmise punkti selgitust).

Eelnõu § 1 punktiga 14 täiendatakse § 57 lõiget 2 kohustusega kaasata maakonnaplaneeringu koostamisel kinnistute omanikud menetlusse, kui planeeringuga võib kaasneda kinnisomandi kitsendusi, mis võivad tekkida ka kaudselt (vt selgitust eelmise punkti juures).

Muudatus on seotud eelnõu punktides 12 ja 13 sätestatud muudatustega. Olukorras, kus nt maantee- või raudteetrassi asukoht seatakse maakonnaplaneeringuga, ja arvestades, et üldplaneeringute koostamisel on maakonnaplaneeringust lähtumine kohustuslik, võib see viia selleni, et kavandatud trassi asukohas ei väljastata enam ehituslube ehk tekivad piirangud kinnistu senisele kasutamisele. Sellisel juhul on vaja kaasata ka kinnistuomanikud maakonnaplaneeringu koostamise menetlusse ning see ka selgelt seaduses sätestada, et välistada isikute kaasamata jätmine. Eeltoodu on kooskõlas ka HMS üldise korraga ja senise kohtupraktikaga. Nii on näiteks Riigikohus asjas 3-18-913, milles käsitleti harjutusvälja asukohta kavandava korralduse ja sellest lähtuva maakonnaplaneeringu koostamisse kaasamist, märkinud, et viies harjutusvälja asutamise menetluse läbi kaebaja selja taga ja teda ära kuulamata, kohtles Vabariigi Valitsus kaebajat haldusmenetluses objektina, mitte isikuna, kelle seisukohad väärivad ära kuulamist ja arvestamist.

Samuti on Riigikohus Tamba tuuleparki käsitlevas asjas 3-3-1-15-16 rõhutanud, et haldusmenetlusse tuleb kaasata iga isik, kelle puhul on haldusülesannete hoolsal täitmisel võimalik ette näha, et haldusakt võib piirata tema õigusi (HMS § 11, § 35 lg 2, § 40, § 62; vt nt haldusasja 3-3-1-56-02, p 9; 3-3-1-55-13, p 14). HMSi § 11 lõike 1 punkti 3 järgi on menetlusosaline kolmas isik, kelle õigusi haldusakt võib puudutada. Kolmanda isikuna kaasamiseks ei pea tema õiguste riive olema tõendatud, piisab, kui esineb mõistlik kahtlus, et riive esineb.

Eelnõu § 1 punktiga 15 muudetakse § 62 lõiget 1 ning lisatakse kolmanda lausega, et maakonnaplaneeringu koostamisel maakonna osa kohta korraldatakse avalik väljapanek vähemalt planeeringuala sobivas asukohas. See annab paindlikkuse olukorras, kus planeering koostatakse vaid osale maakonna territooriumist (mis ei asu ka maakonna keskses), ega nõua, et ka sellisel juhul tuleb alati avalik väljapanek korraldada maakonna keskses. Muudatuse kohaselt saab planeeringu koostamise korraldaja hinnata, milline koht on avaliku väljapaneku korraldamiseks sobivaim, kuid sh tuleb eelistada asukohti, millele on lihtne juurdepääs. Avaliku väljapaneku korraldamine on mõistlik ja vajalik just sellistes asukohtades, kus planeeringulahendusest huvitatud isikud saavad hõlpsasti planeeringumaterjalidele ligipääsu ehk kuhu on tagatud mugav juurdepääs jalgsi, ühistranspordiga, autoga jms ehk asukoht on avaliku väljapaneku korraldamiseks sobiv.

Eelnõu § 1 punktiga 16 lisatakse § 62 lõike 5 esimesse lausesse pärast sõna „väljapaneku“ sõnad „ja avaliku arutelu“. Säte reguleerib maakonnaplaneeringu avalikust väljapanekust teavitamist. Samas teiste planeeringuliikide puhul on analoogses sättes märgitud, et lisaks avalikust väljapanekust teavitamisele tuleb teavitada ka avalikust arutelust, kuid maakonnaplaneeringu puhul on avalikust arutelust teavitamise nõue välja jäänud. Tegemist on tehnilise täpsustusega, et ühtlustada planeeringu avalikust väljapanekust ja arutelust teavitamise nõudeid.

Eelnõu § 1 punktiga 17 muudetakse § 63 lõiget 1 avaliku arutelu korraldamise asukoha nõue sarnaseks avaliku väljapaneku asukoha nõudega, nähes ette, et maakonnaplaneeringu koostamisel maakonna osa kohta korraldatakse avalik arutelu planeeringuala sobivas asukohas (vt selgitusi PlanSi § 62 lõike 1 muudatuse juures).

Eelnõu § 1 punktiga 18 muudetakse § 65 lõiget 1. Muudatus on seotud kavandatava muudatusega, mis näeb ette PlanSi § 66 kehtetuks tunnistamise (vt selgitust ülejäärmise punkti juures) ehk maakonnaplaneeringu vastuvõtmise otsusest loobumise. Kuna keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande tulemuste planeeringusse lisamise nõue on kehtiva seaduse järgi vastuvõtmise otsuse tegemise eeldus, on vaja tagada, et ka selle vastuvõtmisest loobumise korral lisatakse aruandest tulenevad nõuded siiski planeeringule.

Eelnõu § 1 punktiga 19 lisatakse § 65 lõige 4, mis on seotud maakonnaplaneeringu vastuvõtmise etapi ärajätmisega. Lõikega nähakse ette, et pärast maakonnaplaneeringu kooskõlastamist ja arvamuse andmiseks esitamist teeb planeeringu koostamise korraldaja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruande nõuetele vastavaks tunnistamise otsuse. Kuna see nõue kaob, on siiski endiselt vaja tagada maakonnaplaneeringu asjakohasus ja piisavus, samuti see, et aruandega arvestatakse planeeringu koostamisel (KSH aruande tulemuste arvestamise nõue on seni sisaldunud kehtetuks tunnistatava § 66 lõikes 2). Samuti on säte kooskõlas KeHJSis sätestatud KSH aruande vastavaks tunnistamise nõudega (vt KeHJS § 42 lg-d 5 ja 6). Otsuse tegemisel kontrollib planeeringu koostamise korraldaja aruande asjakohasust ja piisavust ning seda, et vajalikus osas on aruandega ka planeeringu koostamisel arvestatud. Kuigi PlanSi § 2 lõike 3 kohaselt on nõuded KSH programmi ja aruande sisu ning muude tingimuste kohta sätestatud KeHJSis, on otsuse tegemise puhul tegemist pigem menetlusliku nõudega, mistõttu on see vaja PlanSis eraldi sätestada.

Eelnõu § 1 punktiga 20 tunnistatakse kehtetuks § 66. Muudatusega tunnistatakse kehtetuks maakonnaplaneeringu vastuvõtmise otsuse tegemist reguleerivad sätted. Tegemist on menetlustoiminguga, millega maakonnaplaneeringu koostamise korraldaja kinnitab, et maakonnaplaneering vastab õigusaktidele, see on koostatud vastavuses maakonna ruumilise arengu eesmärkidega ning selle koostamisel on võetud arvesse keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi. Võttes arvesse asjaolu, et sellele järgneb veel planeeringulahenduse avalikustamise etapp (PlanS §-d 67–69), on vastuvõtmise etapi põhjendatus ebaselge. Pärast avalikustamise etappi tuleb vajaduse korral muuta planeeringulahendust, et tagada parim lahendus ja selle vastavus õigusaktidele. Seda eelkõige juhul, kui avalikul väljapanekul tehtud ettepanekud annavad aluse planeeringulahenduse täiendamiseks. Seega võib planeeringulahendus pärast selle vastuvõtmist, avalikku väljapanekut ja arutelu muutuda. Planeeringulahenduse õiguspärasust, sh KSH tulemustega arvestamist, kinnitab seega lõplikult alles planeeringu kehtestamise otsus ehk planeeringu kehtestamise otsuse kui haldusakti õiguspärasuse eest vastutab selle kehtestaja. Vastuvõtmise otsuse tegemine, mis on suunatud pigem haldusesisese kontrolli tegemiseks, koormab põhjendamatult Vabariigi Valitsust kui planeeringu kehtestajat (otsuse tegemise puhul on tegemist pigem formaalse toiminguga), pikendab menetlust, kuid ei aita tagada planeeringu sisulist kvaliteeti. Seetõttu on vastuvõtmise otsusest loobumine põhjendatud.

Eelnõu § 1 punktiga 21 muudetakse § 67 lõike 1 esimest lauset. Muudatus on seotud PlanSi § 66 kehtetuks tunnistamise ettepanekuga ehk loobuda maakonnaplaneeringu vastuvõtmise otsusest. Lauses asendatakse viide maakonnaplaneeringu vastuvõtmisele viitega kooskõlastamise ja arvamuse andmise etapile (PlanS § 65). See tähendab, et avalik väljapanek toimub pärast maakonnaplaneeringu ja KSH aruande eelnõu kooskõlastamist ja arvamuste esitamist ning nende alusel asjakohaste muudatuste tegemist. Et vältida seaduse mitmeti tõlgendatavust vastuvõtmise etapist loobumisega, muudetakse sõnastust, et avalikule väljapanekule suunatakse nii maakonnaplaneering kui ka KSH aruanne.

Eelnõu § 1 punktiga 22 täiendatakse § 67 lõiget 6 ja lisatakse avalikust arutelust teavitamise kohustus ajalehtedes, veebilehel ja sotsiaalmeedia kontrol juhul, kui see on olemas, sarnaselt

avalikust väljapanekust teavitamise kohustusega. Tegemist on pigem tehnilise muudatusega, millega lisatakse aruteludest teavitamise nõue sarnaselt teiste planeeringuliikide juures olevate sarnaste sätetega. Samuti sätestatakse teate avaldamisele lühem etteteatamiseaeg. Analoogselt eelnõu punktiga 11 võib teade avalikust väljapanekust ilmuda viis päeva enne avaliku väljapaneku algust, mitte enam 14 päeva. Arvestades, et tänapäeval tutvutakse avaliku väljapaneku materjalidega eelkõige veebis, siis ei ole teate ilmunisel kaks nädalat ehk 14 päeva enne avalikku arutelu enam praktilist väärtust. Pigem võib eeldada, et planeeringu materjalidega soovitakse tutvuda kohe pärast teate ilmunist.

Eelnõu § 1 punktiga 23 jäetakse § 74 lõikest 5 välja lauseosa „kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja“. Muudatus on seotud kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu seadusest välja jätmisega (vt selgitusi §-de 95–123 kehtetuks tunnistamise juures).

Eelnõu § 1 punktiga 24 lisatakse § 75 lõike 1 punkti 18 pärast sõna „kõrguspiirangu“ tekstiosaga „, vajaduse korral vaatekoridoride“. Vaatekoridoride määramisega tegeletakse planeeringutes ka praegu, kuid selle sättes nimetamine muudab normi selgemaks ja mõistetavamaks, aidates kaasa parima ruumilahenduse leidmisele. Kui vaatekoridoride määramine pole asjakohane, ei pea seda tegema, seega tuleb see määrata vaid vajaduse korral.

Eelnõu § 1 punktiga 25 lisatakse volitusnormi aluseks § 75 lõige 1¹, mille puhul on tegemist seni kehtivas PlanSi § 95 lõikes 2 sätestatud volitusormiga olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekirja kehtestamiseks. Kuna kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu sätted (§-d 95–123), sh volitusnormi sätestav säte, jäetakse seadusest välja, on vaja volitusnorm olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekirja kehtestamiseks sätestada uue lõikenä. Kavas on ka määrase sisuline ülevaatamine, kuid kuna tegemist on põhjaliku ja teisi osalisi kaasava protsessiga, siis seaduse muutmiseiga paralleelselt määrase sisu veel ei muudeta, küll aga tuleb muuta ära määrase preambul (eelnõu kavand seletuskirjale lisatud).

Eelnõu § 1 punktidega 26 ja 27 jäetakse § 77 lõikest 5, § 82 lõikest 5, § 87 lõikest 2, § 88 lõikest 5, § 89 lõikest 1, § 91 lõikest 2, § 128 lõikest 6, § 135 lõikest 7, § 137 lõikest 2 ja § 139 lõikest 3 välja tekstiosa „, samuti maakonnalehes või üleriigilise levikuga ajalehes, mille on kohaliku omavalitsuse üksus määranud valla või linna ametlike teadete avaldamise kohaks“ ning § 84 lõike 1 esimesest lausest tekstiosa „, samuti maakonnalehes või üleriigilise levikuga ajalehes, mille on kohaliku omavalitsuse üksus määranud valla või linna ametlike teadaannete avaldamise kohaks“. Tegemist on muudatusega, millega jäetakse KOVi koostatavate planeeringute puhul ära üleriigilises ja maakonnalehtedes teadete avaldamise kohustus. Pärast muudatuse jõustumist ei ole nimetatud lehtedes teadete esitamine enam kohustuslik ning teated tuleb avaldada vaid kohaliku omavalitsuse lehes. Erandiks on vaid olukord, kus KOVil leht puudub või ei ilmu õigel ajal, siis tuleb teated avaldada maakonnalehes (kehtiv nõue on sama). Muudatus aitab KOVil hoida kokku ressursi, mis on seni kulunud teadete avaldamisele ajalehtedes.

Eelnõu § 1 punktiga 28 jäetakse § 82 lõikest 1, § 83 lõikest 1, § 87 lõikest 1 ja § 88 lõikest 1 välja lauseosa „ja valla suuremate asulate keskustes“. Selle muudatusega jäetakse seadusest välja kohustus korraldada üldplaneeringu avalikke väljapanekuid ja arutelusid ka valla suuremate asulate keskustes. Praegu on lisaks kohustus korraldada avalikke väljapanekuid ja arutelusid ka KOVi keskustes ja linnaosadega linnades linnaosa keskustes. Kuna seadusest ei selgu, mida mõista valla suurema keskuse all ehk kui suur on suur keskus, siis on sätte rakendamine tekitanud segadust. Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse § 6 lõike 2 kohaselt on asulad linnad, külad, alevikud ja alevid. Seega on säte ka õiguslikult ebatäpne, kuna valla suuremaks asulaks ei saa olla linn (sama seaduse § 2 lg 1 kohaselt jaotub Eesti territoorium maakondadeks, valdadeks ja linnadeks). Küll tuleb arvestada, et kuna avalikustamiste puhul on

PlanSis sätestatud miinimumnõuded, tuleb planeeringu koostamise korraldajal vajadusel korraldada avalikustamine ka muudes paikades, kui seadus ette näeb.

Eelnõu § 1 punktiga 29 tunnistatakse kehtetuks §-d 95–123 ehk PlanSi 7. peatükk „Kohaliku omavalitsuse eriplaneering“.

Kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu (KOV EP) instrument toodi õigusesse 2015. aasta 1. juulil jõustunud PlanSiga ehk ligi kümme aastat tagasi. Analoogselt riigi eriplaneeringuga on tegemist kaheetapilise planeeringuga, mis koosneb asukoha eelvalikust ja detailse lahenduse koostamisest. Möödunud ajavahemikul toimunud arengut arvestades ei ole KOV EP instrument aga praktikas osutunud asjakohaseks ega täitnud täiel määral eesmärki. Efektiivset menetlust on takistanud nt maaomandiga seotud küsimused. Olulise ruumilise mõjuga (ORME) ehitised on ehitised, mille ehitamise huvi on eelkõige eraettevõtjatel. Arvestades, et kohalikele omavalitsustele kuuluva maa hulk on piiratud ning sundvõõrandamise vahendid napid, on asukoha eelvalik sageli osutunud formaalseks, kuna seda on tehtud vaid arendajale kuuluval maa-alal. Sellisel kujul ei ole asukoha eelvaliku tegemine ja ehitisele sobivaima asukoha leidmine, mis oli KOV EP instrumendi loomise üks peamisi eesmärke, ka sisulist väärtust, nõudes samas kulukat ja ajamahukat menetlemist.

Eelnõu koostamisel on jõutud seisukohale, et ORME ehitiste kavandamine detailplaneeringuga on eesmärgipärasem ja menetluslikult sobivam. Endiselt on ORME kavandamiseks esimene ja sobivaim võimalus üldplaneering, kuid kui seda ei ole tehtud, saab ORMEle asukohta valida ka detailplaneeringuga. Kuna tegemist on olulise ruumilise mõjuga ehitisega, tuleb sellise detailplaneeringu koostamisel sarnaselt KOV EPga alati teha keskkonnamõju strateegiline hindamine. PlanSis juba sisalduva volitusnormi alusel (§ 3 lg 6 p 2¹) koostatakse ja kehtestatakse ka detailplaneeringu algatamise taotluse vorm, milles nähakse ette, et ORME ehitamiseks detailplaneeringu algatamise taotlus peab sisaldama analüüsi, mis kinnitaks ehitise asukoha sobivust ja välistavate tegurite puudumist. See aitab tagada asukoha sobivust, kuid lõplik seisukoht selgub pärast detailplaneeringu koostamist ja mõjude hindamist. Muudatus ei puuduta juba koostamisel olevaid KOV EPsid ja nende koostamine viiakse lõpuni, lähtudes PlanSi redaktsioonist, mis kehtis enne eelnõuga kavandatud muudatuste jõustumist.

Eelnõu § 1 punktiga 30 muudetakse § 124 lõiget 5 ja nähakse ette, et keskkonnamõju strateegiline hindamine on kohustuslik olulise ruumilise mõjuga ehitist kavandava detailplaneeringu koostamisel (vt ka selgitust eelmise punkti juures). Olulise ruumilise mõjuga ehitist kavandatakse üldplaneeringuga, mille koostamisel on KSH tegemine alati kohustuslik. Kui üldplaneeringus ehitisele asukohta pole valitud, saab seda teha detailplaneeringuga, mis on üldplaneeringut muutev, lähtudes selleks ettenähtud nõuetest. Arvestades eeltoodut ja asjaolu, et ka praegu on olulise ruumilise mõjuga ehitist kavandava kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu koostamisel kohustuslik KSH, nõutakse ka sellise ehitise kavandamiseks koostatava detailplaneeringu puhul KSHd ning sisulist muudatust siin ei tehta.

Eelnõu § 1 punktiga 31 jäetakse § 124 lõikest 6 välja lauseosa „§ 125 lõike 1 punktis 4 ja“ ehk viide sellele, et kui olulise ruumilise mõjuga ehitist on kavandatud üldplaneeringuga, tuleb detailplaneeringu koostamisel teha KSH eelhindang. Selle põhjus on asjaolu, et kavandatavate muudatuste kohaselt kaotatakse kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu instrument ning KSH on olulise ruumilise mõjuga ehitist kavandava detailplaneeringu puhul alati kohustuslik.

Eelnõu § 1 punktiga 32 täiendatakse § 124 lõikega 9¹ ja nähakse ette, et juhul, kui detailplaneering koostatakse alal, kus üldplaneering puudub, kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid. Mõnel KOVil puudub üldplaneering, mis aga ei saaks olla takistuseks detailplaneeringute koostamisele. Seega tuleb sellises olukorras leida lahendus ja sätestada, millest detailplaneeringu koostamisel lähtuda

tuleb. Seega tuleb teha nn kaks ühes ehk menetluse puhul tuleb järgida üldplaneeringu menetlusnõudeid (v.a koostöö ja kaasamise puhul). Samamoodi tuleb üldplaneeringu menetlusnõudeid järgida ka üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisel (PlanS § 142 lg 2).

Eelnõu § 1 punktiga 33 muudetakse § 125 lõike 1 punkti 4 ja nähakse ette, et detailplaneeringu koostamine on alati kohustuslik olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks (mitte vaid detailplaneeringu kohustuslikul alal – linnas, alevis ja alevikus ning nendega piirnevas avalikus veekogus). Muudatus on seotud KOV EP kaotamisega, mistõttu tuleb edaspidi olulise ruumilise mõjuga ehitisi kavandada detailplaneeringuga. Eelistatud on olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoha määramine üldplaneeringus ja see on ka üks üldplaneeringu ülesanne. Kuid ka juhul, kui seda tehtud ei ole, saab sellist ehitist kavandada detailplaneeringu koostamise kaudu, muutes vajaduse korral üldplaneeringut.

Eelnõu § 1 punktiga 34 muudetakse § 126 lõiget 6 ja lisatakse teise lausega, et krundi piiridest ei pea uue katastriüksuse moodustamisel lähtuma, kui pärast uue katastriüksuse moodustamist (mis võib seisneda ka olemasoleva katastriüksuse muutmises, nt jagamises) on detailplaneering endisel kujul elluviidav. Seega ei tohi uue katastriüksuse moodustamisega kaasneda detailplaneeringus määratud ehitusõiguse muudatust, samuti ei tohi katastriüksuse moodustamine ka muude detailplaneeringu tingimustega vastuolus olla. Katastriüksuse piiride muutmisel vaid kehtivast krundist lähtumine ei ole alati proportsionaalne, seda eriti olukorras, kus ehitusõigust muuta ei soovita. Sellisel juhul on tegemist pigem maakorraldusliku toiminguga, millega ei kaasne muudatusi ehitusõiguses ega ka muudes detailplaneeringus määratud tingimustes, ning piiride muutmisel saab lähtuda maakorraldusseaduses ja maakatastriseaduses sätestatust. Eeltoodule on juhtinud tähelepanu ka Riigikohus oma lahendis 3-20-952, leides, et kehtiva detailplaneeringu alal asuva kinnisasja jagamiseks, kui selle käigus ei soovita muuta detailplaneeringuga määratud ehitusõigust, kogu detailplaneeringuala hõlmava uue detailplaneeringu koostamise nõue ei oleks proportsionaalne vahend eesmärgi saavutamiseks. Lisaks on kohus rõhutanud, et muudatused kehtiva detailplaneeringuga sätestatud ehitusõigustes võivad riivata avalikku huvi enam kui muudatused katastriüksuste piirides.

Eelnõu § 1 punktiga 35 täiendatakse PlanSi § 128 lõiget 5 punktiga 4 ja nähakse ette, et detailplaneeringu algatamise otsuses tuleb märkida ka algatamise otsusega tutvumise aeg ja koht. Sellise info toomine algatamise otsuses on nõutav kõigi teiste planeeringuliikide puhul, samuti tehakse seda detailplaneeringute puhul osaliselt ka praegu. Seega on tegemist pigem nõuete ühtlustamise eesmärgil tehtava tehnilise täpsustusega.

Eelnõu § 1 punktiga 36 täiendatakse § 129 lõiget 1 punktiga 5 ja nähakse ette, et detailplaneeringu koostamise võib lõpetada lisaks paragrahvis sisalduvatele alustele ka muul põhjendatud juhul. See annab KOVile võimaluse lõpetada nt menetlused, mis on seiskunud aastateks või aastakümneteks põhjusel, et detailplaneeringu algatamise taotleja (nt arendaja vm huvitatud isik) ei ole pärast korduvalt meeldetuletusi esitanud menetluse jätkamiseks vajalikke andmeid, ilma milleta planeeringu koostamise korraldaja menetlusega edasi minna ei saa, samuti kui planeeringu koostaja ei tee planeeringus kohaliku omavalitsuse ettenähtud muudatusi või täpsustusi vms. Samuti saab menetluse lõpetada, kui taotleja on äriühing, mis on pankrotistunud, likvideeritud vms. Menetluse lõpetamine peab olema sisuliselt kaalutud ja põhjendatud, samuti tuleb arvestada haldusmenetluse seaduse nõudeid. Arvestama peab ka asjaolu, et PlanSi muudatuse kohaselt peab detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsuse tegema hiljemalt kahe ja poole aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates. See paneb planeeringu koostamise korraldajale kohustuse, mille täitmist takistavaks asjaoluks on ka vajalike andmete esitamata jätmine selleks ettenähtud tähtaja jooksul.

Menetlemine seaduses ettenähtud aja jooksul on ka avalikes huvides ning kooskõlas põhiseadusest tuleneva seaduslikkuse põhimõttega (PS § 10), mis tähendab, et avaliku võimu tegevus ei tohi olla vastuolus seadusega ning kõiki seadusi tuleb täita nii avalikul võimul kui ka üksikisikutel.

Eelnõu § 1 punktidega 37 ja 38 tehakse PlanSis muudatus, mille kohaselt antakse omavalitsusele õigus sõlmida detailplaneeringust huvitatud isikuga haldusleping lisaks detailplaneeringu kohastele avalikuks kasutamiseks ettenähtud rajatistele (avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised) ka omavalitsuse ülesande täitmiseks vajalike avalikult kasutatavate hoonete väljaehitamiseks või väljaehitamise kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks. Nimetatud rajatised kavandatakse detailplaneeringuga ja tegemist on rajatistega, mis on vajalikud detailplaneeringu lahenduse elluviimiseks. Kuigi selline võimalus on täna olemas eelnimetatud rajatiste puhul, kuid praktikas on selline vajadus ilmselgelt olemas ka hoonete puhul. Omavalitsused sõlmivad selliseid lepinguid ka praegu, kuid nende õiguslik alus ja seega ka õiguspärasus on ebaselge. Sellise probleemi olemasolu kinnitas juba 2020. aastal Rahandusministeeriumi ja Riigikantselei koostöös tellitud Poliitikauuringute Keskuse Praxis ja AB Triniti analüüs ([kohaliku kasu instrumentide analüüs](#)), milles käsitleti ka taristu väljaehitamise võimalusi ja välisriikide kogemusi. Nimetatud analüüsis on välja toodud, et õiguslik alus sotsiaalse ja tehnilise taristu lepingutel puudub (v.a tehniline taristu planeeringualal, mis on kehtiva planeerimisseaduse alusel lubatud). Arendustega kaasnevate ühiskondlike kulude kandmise instrumendid on kasutusel kõigis OECD liikmesriikides (v.a Uganda).⁵ Eesmärk on, et arendusest kasu saav osapool panustaks omavalitsusele kaasnevate kulude kandmisse.

Kiili vald on 2025 aasta alguses esitanud Riigikohtule taotluse tunnistada põhiseadusega vastuolus olevaks ja kehtetuks planeerimisseaduse § 131 lõige 2 osas, milles see ei võimalda kohaliku omavalitsuse üksusel sõlmida detailplaneeringust huvitatud isikuga halduslepingut, millega huvitatud isik võtab kohustuse ehitada välja detailplaneeringu kohased ja elanike teenindamiseks vajalikud lasteaia-, kooli-, sotsiaalteenuse osutamise, raamatukogu- ja spordihooned ja -rajatised või kannab täielikult või osaliselt nende hoonete ja rajatiste väljaehitamise kulud.

Kui omavalitsused soovivad sõlmida halduslepingud lisaks rajatistele ka omavalitsuse ülesannete täitmiseks vajalike avalikult kasutatavate hoonete väljaehitamiseks või väljaehitamise seotud kulude rahastamiseks, tuleb selleks PlanSi § 131 lõike 2¹ alusel kehtestatud kordasid täiendada. Kohalikul tasandil kehtestatud korrad aitavad tagada osapoolte võrdset kohtlemist, instrumendi rakendamise läbipaistvust, ettenähtavust maaomanikele ja elanikele.

Eelnõu § 1 punktidega 39 ja 40 muudetakse detailplaneeringu puhul PlanSi §-e 135 ja 136 ja nähakse ette, et avalik arutelu ja väljapanek korraldatakse vähemalt planeeringuala kohaliku omavalitsuse sobivas asukohas. Praegu näeb seadus ette, et avalik väljapanek ja arutelu korraldatakse vähemalt planeeringuala valla või asula keskuses ja linna või linnaosa keskuses. Arvestades valdade ja linnade territooriumi suurust ja seda, et detailplaneeringu ala võib paikneda KOVi keskusest mitmekümne kilomeetri kaugusel, on otstarbekam korraldada väljapanek ja arutelu planeeringualal või mujal sobilikus paigas, mis on seotud planeeringulahendusega. Silmas tuleb pidada, et need tuleks korraldada sellistes asukohtades,

⁵

OECD/Lincoln Institute of Land Policy, PKU-Lincoln Institute Center (2022), Global Compendium of Land Value Capture Policies, OECD Regional Development Studies, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/4f9559ee-en>.

kuhu on tagatud mugav juurdepääs jalgsi, ühistranspordi, autoga jms ehk asukoht peab olema sobiv.

Eelnõu § 1 punktiga 41 muudetakse PlanSi § 139 lõiget 2 selliselt, et detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt kahe ja poole aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.

Kehtivas PlanSis on sätestatud, et detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse kolme aasta jooksul detailplaneeringu algatamisest. Analüüsi „[Eestis kehtestatud detailplaneeringute menetlusajad](#)“ alusel kehtestati 2023. aastal Eestis planeeringute andmekogu info kohaselt 342 detailplaneeringut, mille keskmine menetlusaeg oli 2,4 aastat (mediaan 1,6 aastat). Menetlusaeg jäi kolme aasta sisse 81 protsendil detailplaneeringutest. 2024. aasta esimesel poolaastal kehtestati andmekogu andmetel 148 detailplaneeringut, keskmine menetlusaeg oli 2,1 aastat (mediaan 1,7). Menetlusaeg jäi kolme aasta sisse 83 protsendil detailplaneeringutest.

Eesti majanduskeskkonna konkurentsivõime edendamiseks on seatud eesmärgiks planeeringute menetluse kiirendamine, mistõttu lühendatakse detailplaneeringute menetlusaega 2,5 aastani. Menetlust aitavad kiirendada ka eelnõukohase seadusega kavandatud muudatused.

PlanS-i ei täiendata rakendussättega, mida kohaldatakse neile detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsustele, mille osas on detailplaneeringu menetlus juba algatatud uue redaktsiooni jõustumisel ja mida menetletakse enne käesoleva seaduse jõustumist. PlanS-i § 1 lõige 3 sätestab, et käesolevas seaduses ettenähtud haldusmenetlusele kohaldatakse haldusmenetluse seadust (HMS), arvestades käesoleva seaduse erisusi. HMS-i § 5 lõige 5 sätestab, et kui haldusmenetlust reguleerivad õigusnormid muutuvad menetluse ajal, kohaldatakse menetluse alguses kehtinud õigusnorme. Sellest tulenevalt, kui seadust muudetakse, kohaldatakse enne käesoleva seaduse jõustumist algatatud menetlustele menetluse alguses kehtinud õigusnorme.

Eelnõu § 1 punktiga 42 lisatakse § 139 lõige 7 ja nähakse ette, et detailplaneering kaotab kehtivuse, kui planeeringut ei ole asutud ellu viima seitsme aasta möödumisel detailplaneeringu kehtestamisest arvates. Põhjendatud juhul võib detailplaneeringu kehtestamise otsuses sätestada pikema kehtivusaja. Detailplaneeringu kehtivust võib põhjendatud juhul pikendada ühe korra kuni seitse aastat. Senini on detailplaneeringud kehtinud kuni kehtetuks tunnistamiseni olenemata sellest, kas neid on asutud ellu viima või mitte. See on aga toonud kaasa olukorra, kus kehtivad näiteks 30 aastat vanad detailplaneeringud, mis ei ole aga ammu enam aja- ega asjakohased.

Analoogne kord on toodud ehitusseadustikus (§ 45 lg 1) ka ehituslubade puhul, mis näeb ette, et ehitusluba kehtib viis aastat. Kui ehitamisega on alustatud, kehtib ehitusluba kuni seitse aastat ehitusloa kehtima hakkamisest. Põhjendatud juhul võib ehitusloa kehtivuseks sätestada pikema tähtaja või muuta ehitusloa kehtivust. Arvestama peab, et võimalus detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks on kehtiva korra kohaselt siis, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas viis aastat ja planeeringut pole asutud ellu viima. Nimetatud muudatus ei puuduta detailplaneeringuid, mis on kehtestatud enne muudatuse kehtima hakkamist, kuid neid on endiselt võimalik kehtetuks tunnistada seaduses ettenähtud nõuetest lähtudes.

Muudatuse rakendamist aitab tõhustada ka PLANK rakendus, mis hakkab automaatselt saatma eelhoiatusi detailplaneeringute kehtetuks muutumise tähtaja saabumise kohta.

Eelnõu § 1 punktiga 43 täiendatakse PlanSi § 140 lõikes 1 sätestatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise aluseid. Lisaks senistele nähakse ette, et detailplaneeringu võib kehtetuks tunnistada juhul, kui pärast detailplaneeringu kehtestamist on ilmnenu asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus. Tegemist on sama alusega, mis on seatud

detailplaneeringu algatamisest keeldumise puhul. Samas võivad planeeringu elluviimist välistavad asjaolud ilmned ka pärast detailplaneeringu kehtestamist ja seda eriti just mitmeid aastaid tagasi kehtestatud ehk vananenud planeeringute puhul. Sellisteks asjaoludeks võivad olla näiteks ranna kaldajoone ja sellega seoses ehituskeeluvööndi muutumine, mõni muu looduses aset leidnud muudatus, mis muudab ehitustegevuse võimatuks, vms. Lisaks võib ilmned ka muid asjaolusid, mis planeeringu elluviimist välistada võivad (nt vastuolu hilisemate riigi või omavalitsuse kehtestatud õigusaktide või arengut suunavate dokumentidega vms). Lisaks võib detailplaneeringu võib kehtetuks tunnistada muul avalikul huvil põhineval põhjusel. Avaliku huvi sisustamine on igakordne kaalutlus ja lähtuda tuleb konkreetse planeeringu puhul esinevatest asjaoludest.

Planeeringu kui haldusakti kehtetuks tunnistamisel tuleb järgida ka üldiseid HMSis sätestatud haldusakti kehtetuks tunnistamise nõudeid.

Eelnõu § 2. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse muutmine

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadust täiendatakse §-dega 30⁹–30¹¹.

Paragrahv 30⁹ kohustab kanda enne planeeringute andmekogu asutamist ehk enne 01.11.2022 kehtestatud planeeringud planeeringute andmekogusse hiljemalt 31.12.2030. See aitab tagada, et andmekogust on kättesaadavad kõik planeeringud, mitte vaid need, mis on kehtestatud pärast 01.11.2022. Muudatus loob andmekogu kasutajatele senisest paremad võimalused planeeringuis ettenähtud võimaluste ja nõuetega tutvumiseks ning nende alusel otsuste tegemiseks (kodu ostmise, investeeringute kavandamine jms). MKM-ile eraldati ELi taaste- ja vastupidavusrahaastust digiteerimisprojekti jaoks 550 000 eurot. Praegu valmistatakse ette lepingu sõlmimist parima pakkujaga.

Paragrahv 30¹⁰ näeb ette, et enne planeerimisseaduse §-de 95–123 kehtetuks tunnistamist algatatud KOVi eriplaneeringute menetlemisel kohaldatakse planeerimisseaduse redaktsiooni, mis kehtis enne selle paragrahvi jõustumist. Menetlus viiakse lõpuni hiljemalt 31.12.2026. Seega ei muuda kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu kehtetuks tunnistamine pooleli olevate planeeringute koostamist ning nende puhul lähtutakse koostamisel sellest PlanSi redaktsioonist, mis kehtis vahetult enne kavandatud eelnõu seadusena jõustumist.

Paragrahv 30¹¹ näeb ette, et detailplaneeringu nn automaatne kehtetuks muutumine laieneb vaid neile detailplaneeringutele, mis kehtestatakse pärast eelnõu seadusena jõustumist. Seega ei puuduta muudatus kehtivaid detailplaneeringuid, kuid nende puhul säilib võimalus need kehtetuks tunnistada.

4. Eelnõu terminoloogia

Eelnõuga ei võeta kasutusele uusi termineid.

5. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Eelnõul puudub seos Euroopa Liidu õigusega.

6. Seaduse mõjud

6.1. Planeerimisseaduse muudatused

6.1.1. Mõju avaldav muudatus: planeerimisseaduses kasutatavate terminite täpsustamine ja täiendamine, sätete õigusselguse suurendamine

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

Sotsiaalne ja majanduslik mõjud, mõju loodus- ja elukeskkonnale ning regionaalarengule
Otsesed mõjud puuduvad, planeeringute ja neis kasutatavate terminite õigusselgus aitab kaasa planeeringute kvaliteedi ja seeläbi elukeskkonna parandamisele.

Mõju riigiasutustele ja kohaliku omavalitsuse asutustele

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

Mõju ettevõtjatele ja elanikele

Mõju on positiivne. Selged ja üheselt arusaadavad terminid ja õigusselged sätted aitavad ettevõtjatel ja elanikel oma tegevust paremini planeerida ning hõlbustavad planeerimisküsimuste lahendamist.

6.1.2. Mõju avaldav muudatus: planeerimise põhimõtete ajakohastamine, sh kvaliteetse ruumi põhimõtetest lähtumise ja kliimamuutusega arvestamise kohustuse sätestamine planeeringute sisu kujundamisel

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

Sotsiaalne ja majanduslik mõjud, mõju loodus- ja elukeskkonnale ning regionaalarengule

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

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 kliimamuutuse mõju arvestades.

Mõju riigiasutustele ja kohaliku omavalitsuse asutustele

Mõju on positiivne. Planeeringu koostamist korraldavad riigiasutused ja KOVid saavad planeerimise põhimõtetele tuginedes ruumi kohandada senisest jõulisemalt kliimamuutusest tingitud mõjudega arvestavalt, samuti luua senisest kvaliteetsemat elukeskkonda. Võimalikke lisakulusid kliimamuutusega arvestavate planeeringute koostamiseks ei saa pidada oluliseks.

Mõju ettevõtjatele ja elanikele

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

6.1.3. Mõju avaldav muudatus: etteteatamise, teadete edastamise (sh edastuskanalite) ja avaliku väljapaneku ning arutelu korraldamise nõuete ajakohastamine ja paindlikumaks muutmine

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

Sotsiaalne mõjud, mõju julgeolekule ja välissuhetele ning mõju loodus- ja elukeskkonnale

Mõju puudub.

Majanduslik mõju

Mõju on positiivne. Vähenevad planeerimismenetluse kulud.

Mõju riigiasutustele ja kohaliku omavalitsuse asutustele

Mõju on positiivne. Väheneb menetluskoormus ning rohkem saab tähelepanu keskendada tõhusale eesmärgipärasele koostööle ja kaasamisele. Samuti vähenevad planeerimismenetluse kulud.

Mõju ettevõtjatele ja elanikele

Mõju on positiivne. Menetlusosalisteks olevad isikud saavad teateid hõlpsamalt ja need on kergemini leitavad selgelt kindlaks määratud kohtadest, sh ka sotsiaalmeediast. Ühtlasi paraneb juurdepääs avalikele väljapanekutele ja aruteludele, mis korraldatakse asukohta arvestades sobivas kohas – see aga omakorda soodustab planeerimismenetluses aktiivset osalemist. Samuti on kaasamise korral asjakohane lähtuda PlanSi §-des 9–11 sätestatud põhimõtetest ning tagada planeerimismenetluses tõhus koostöö osalistega ja avalikkuse kaasamine. Seega ei saa pidada mõju oluliseks.

6.1.4. Mõju avaldav muudatus: maakonnaplaneeringust lähtumise aluste täpsustamine

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

Sotsiaalne ja majanduslik mõju, mõju loodus- ja elukeskkonnale, regionaalarengule, riigiasutustele ja kohalike omavalitsuse asutustele ning ettevõtjatele ja elanikele

Mõju on positiivne. Pidevalt muutuvus ühiskonnas, sh muutuvate vajaduste keskkonnas, on vaja soodustada erinevate planeeringuliikide koosmõjust lähtumist ja see selgelt ka seaduses välja tuua. Seetõttu loob muudatus paindlikumad nõuded, kuidas ja millistel alustel on võimalik ruumi kasutada, sh maakasutust kavandada ja tingimusi seada. Võttes arvesse huvide tasakaalustamise ja lõimimise (PlanS § 10) ning teabe piisavuse põhimõtet (§ 11), mille kohaselt peab planeerimisel võtma arvesse juba kehtivaid planeeringuid, samuti asjaolu, et haldusakt peab kehtestamisel olema kooskõlas kehtiva õigusega (sh eelnevalt kehtestatud planeeringute kui haldusaktidega), suureneb õigusselgus planeerimismenetluses ning toob kaasa üheselt arusaadavuse kõigile planeerimismenetluse osalistele. Eeltoodu aitab vältida arusaamatusi ja mitmeti mõistmist ning seega vältida hilisemaid kohtuvaidlusi.

6.1.5. Mõju avaldav muudatus: regulatsioon, mis näeb ette, et kitsendused võivad tuleneda ka maakonnaplaneeringust

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

Sotsiaalne ja majanduslik mõju, mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, loodus- ja elukeskkonnale ning regionaalarengule

Mõju puudub.

Mõju riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutustele

Mõju on positiivne. Kitsenduste seadmise võimaluse selge sätestamine aitab tagada planeeringu elluviidavuse ning vältida hilisemaid vaidlusi küsimuses, kes on kitsenduste seadmiste eest vastutav, kas riik või KOV. Samuti vältida hilisemaid vaidlusi, sest isikud, kellele kuuluva omandi kasutamine on planeeringu tõttu oluliselt kitsendatud või lausa võimatu, on menetlusse juba kitsenduse kavandamise etapis kaasatud. Samuti väldib see olukordi, kus riigi poolt maakonnaplaneeringuga seatud kitsenduste eest jääb vastutama KOV, kellel puudub ÜP koostamisel võimalus jätta maakonnaplaneeringus ettenähtu arvestamata.

Mõju ettevõtjatele ja elanikele

Mõju on positiivne. Kitsenduste otsese (mitte nn varjatud kujul, mis ilmnevad alles kohaliku omavalitsuse tasandi planeeringute koostamisel) seadmise võimaldamine aitab vältida hilisemaid vaidlusi, sest isikud, kellele kuuluva omandi kasutamine on planeeringu tõttu oluliselt kitsendatud või lausa võimatu, on menetlusse kaasatud juba kitsenduse kavandamise etapist alates, mis aitab neil tagada oma õiguste tõhusat kaitset.

6.1.6. Mõju avaldav muudatus: maakonnaplaneeringu vastuvõtmise etapist loobumine

Mõju sihtrühm: riigiasutused, eelkõige maakonnaplaneeringu koostamise korraldaja.

Sotsiaalne mõju, mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, loodus- ja elukeskkonnale ning regionaalarengule

Mõju puudub.

Majanduslik mõju

Mõju on positiivne. Menetlusele kuluva aja kokkuhoid avaldab otsest majanduslikku mõju eelkõige planeeringu korraldajale, kelle planeeringu koostamisega kaasnevad kulud ning menetlusele kuluv aeg planeeringu vastuvõtmise etapi kaotamisel vähenevad.

Mõju riigiasutustele ja kohaliku omavalitsuse asutustele

Mõju on positiivne. Väheneb planeerimismenetluse halduskoormus ja lüheneb menetlusaeg.

Mõju ettevõtjatele ja elanikele

Mõju on positiivne. Väheneb planeerimismenetluse halduskoormus ja lüheneb menetlusaeg.

6.1.7. Mõju avaldav muudatus: kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu liigi kaotamine

Mõju sihtrühm: kohaliku omavalitsuse asutused, ettevõtjad ja elanikud.

Sotsiaalne mõju, mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, loodus- ja elukeskkonnale ning regionaalarengule

Mõju puudub. Kuna ka edaspidi tuleb olulise ruumilise mõjuga ehitise detailplaneeringu koostamisel teha keskkonnamõju strateegiline hindamine, on välistatud ka ebasoodne mõju looduseskkonnale.

Majanduslik mõju

Mõju on positiivne. Kuna edaspidi saab olulise ruumilise mõjuga ehitisi planeerida detailplaneeringuga, mille menetlus on lihtsam ja menetlusele kuluv aeg on lühem, väheneb nii planeeringu koostamise korraldajal menetluskulu kui ka planeeringulahenduse koostamisest huvitatud isiku kulu.

Mõju kohaliku omavalitsuse asutustele, ettevõtjatele ja elanikele

Mõju on positiivne. KOVi EP kaotamine ja olulise ruumilise mõjuga ehitiste kavandamine detailplaneeringuga võimaldab KOVi ja ettevõtjatel olulise ruumilise mõjuga ehitisi senisest ressursitõhusamalt ja kiiremini planeerida. Elanikele avaldatav mõju ei muutu, sest detailplaneeringu menetluses on neile tagatud samad võimalused protsessis osalemiseks ja oma huvide väljendamiseks, nagu on praegu KOVi EP menetluses.

6.1.8. Mõju avaldav muudatus: katastriüksuse piiride muutmine maakorraldustoiminguna

Mõju sihtrühm: kohaliku omavalitsuse asutused, ettevõtjad, elanikud.

Sotsiaalne ja majanduslik mõju, mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, loodus- ja elukeskkonnale ning regionaalarengule

Mõju puudub.

Mõju kohaliku omavalitsuse asutustele, ettevõtjatele ja elanikele

Mõju on positiivne. Edaspidi puudub vajadus olukorras, kus ehitusõigust muuta ei soovita, koostada DP, mis on katastriüksuse piiride muutmise eesmärki silmas pidades liialt koormav. Seeläbi hoitakse kokku märkimisväärselt aega ja muid ressursse, mis kuluks DP koostamisele ja menetlusele või DP (osalisele) kehtetuks tunnistamisele. Katastriüksuse piiride muutmine maakorraldustoiminguna koormab osalisi oluliselt vähem.

6.1.10. Mõju avaldav muudatus: detailplaneeringutele kehtivusaja sätestamine, sh võimalused kehtivusaja pikendamiseks

Mõju sihtrühm: kohaliku omavalitsuse asutused, ettevõtjad ja elanikud.

Sotsiaalne ja majanduslik mõju, mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, loodus- ja elukeskkonnale ning regionaalarengule

Mõju puudub.

Mõju kohaliku omavalitsuse asutustele, ettevõtjatele ja elanikele

Detailplaneeringu kehtetuks muutumine seaduse alusel mõjutab teatud määral nii KOVe kui ka planeeringust huvitatud isikuid (ettevõtjad, elanikud), sest motiveerib neid senisest enam planeeringut seitsme aasta perspektiivis siiski realiseerima asuma. Vananenud planeeringud, mis ei vasta enam KOVi ruumilise arengu eesmärkidele, muutuvad kehtivusaja möödumisel kehtetuks ega takista enam kohaliku omavalitsuse tasandil ruumilise arengu kavandamist tänapäevaste nõuete ja vajadustega arvestavalt. Isegi kui planeeringute kehtivuse pikendamine võib kaasa tuua mõningast halduskoormuse kasvu, ei saa seda pidada ülemääraseks ning arvestama peab, et KOVil peab juba praegu olema ajakohane ülevaade planeeringute asjakohasusest (PlanS § 92 lg 2 p 5 kohaselt peab ÜPde ülevaatamise käigus vaatama üle kehtivad detailplaneeringud, et tagada nende vastavus ÜP-le, ning vajaduse korral algtatama DPde muutmise või kehtetuks tunnistamise menetluse). Kuna muudatus ei puuduta enne eelnõukohase seaduse jõustumist kehtestatud detailplaneeringuid, samuti asjaolu, et võimalus on ka DP kehtivusaega pikendada, ei saa pidada muudatuse mõju oluliseks.

6.1.14. Mõju avaldav muudatus: detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise aluste täiendamine

Mõju sihtrühm: kohaliku omavalitsuse asutused, ettevõtjad ja elanikud.

Sotsiaalne ja majanduslik mõjud, mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, loodus- ja elukeskkonnale ning regionaalarengule

Mõju puudub.

Mõju kohaliku omavalitsuse asutustele, ettevõtjatele ja elanikele

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise aluste täiendamine mõjutab nii KOVe kui ka planeeringust huvitatud isikuid (ettevõtjad, elanikud), võimaldades senisest paindlikumalt planeeringuid kehtetuks tunnistada. Kuna täiendused on tehtud juba kehtivat õigust järgides ehk endiselt kehtivad HMSis haldusakti kehtetuks tunnistamisele kohalduvad nõuded, sh nõuded kaalutlemisele ja põhjendamisele, ei saa pidada muudatuse mõju oluliseks.

6.1.15 Mõju avaldav muudatus: kohalikule omavalitsusele sätestatakse õigus sõlmida detailplaneeringust huvitatud isikuga haldusleping lisaks detailplaneeringu kohastele avalikuks kasutamiseks ettenähtud rajatistele ka omavalitsuse ülesannete täitmiseks vajalike avalikult kasutatavate hoonete väljaehitamiseks või väljaehitamise kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks.

Sotsiaalne ja majanduslik mõjud, mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, loodus- ja elukeskkonnale ning regionaalarengule

Mõju puudub.

Mõju kohaliku omavalitsuse asutustele, ettevõtjatele ja elanikele

Halduslepingu sõlmimiseks võimaluse loomine mõjutab eelkõige KOVe, samuti planeeringust huvitatud isikuid (ettevõtjad, elanikud), võimaldades senisest paindlikumalt leppida kokku haldusülesande (milleks avalikult kasutatavate hoonete ehitamine on) üleandmises detailplaneeringust huvitatud isikule. Muudatus loob ka senisest suurema õigusselguse, kuna praegu samasisulisi lepinguid sõlmitakse, kuid nende õiguspärasus on kaheldav. Seda kinnitab ka Poliitikauuringute Keskuselt Praxis ja AB Triniti koostatud analüüs ([kohaliku kasu instrumentide analüüsi](#)). Muudatus on positiivne, kuid selle mõju ei saa pidada oluliseks.

6.2. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse muudatus

6.2.1. Mõju avaldav muudatus: enne 01.11.2022 kehtestatud planeeringute andmekogusse kandmise kohustus

Mõju sihtrühm: kohaliku omavalitsuse asutused.

Sotsiaalne ja majanduslik mõju, mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, loodus- ja elukeskkonnale ning regionaalarengule, ettevõtjatele ja elanikele puudub.

Mõju kohaliku omavalitsuse asutustele

Andmekogusse andmete kandmisega kaasneb planeeringu koostamise korraldajale mõningane ajakulu. Riik on aga juba aktiivselt abistamas kohalikke omavalitsusi planeeringute digiteerimisel, vähendades sellega märkimisväärselt nende ajakulu. Samal ajal lihtsustab planeeringute andmekogusse andmete laadimine planeeringute kättesaadavust ning planeeringute kasutamist loamenetluse alusena. Seega ei saa muudatuse mõju pidada oluliseks.

6.2.2. Mõju avaldav muudatus: enne planeerimisseaduse §-de 95–123 (kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu liigi) kehtetuks muutumist algatatud kohaliku omavalitsuse eriplaneeringute lõpuni menetlemine

Mõju sihtrühm: kohaliku omavalitsuse asutused.

Sotsiaalne ja majanduslik mõju, mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, loodus- ja elukeskkonnale, regionaalarengule ning ettevõtjatele ja elanikele

Mõju puudub.

Mõju kohaliku omavalitsuse asutustele

Mõju puudub.

7. Seaduse rakendamisega seotud riigi ja kohaliku omavalitsuse tegevus, eeldatavad kulud ja tulud

Muudatustega ei kaasne otseseid kulusid ega tulusid riigile ega kohalikule omavalitsusele. Koolitamiskulud kaetakse iga-aastasest MKM-i planeeringute valdkonna eelarvest.

8. Rakendusaktid

Majandus- ja tööstusministri määruse „Detailplaneeringu algatamise taotlusele esitatavad nõuded“ eelnõu kavand on seletuskirjale lisatud (lisa 1). Määruse kehtestamise aluseks on kehtiva PlanS § 3 lg 2¹, mis lubab valdkonna eest vastutaval ministril kehtestada määrusega nõuded planeeringu algatamise taotlusele. Seni sellist määrust kehtestatud ei ole ja kohalike omavalitsuste nõuded algatamise taotlusele on olnud erinevad. Praktika ühtlustamiseks, samuti Planeeringute Andmekogu kasutusele võtmisega 2022. aasta novembris on ilmnunud vajadus taotluses küsitavate andmete ühtlustamiseks.

Samuti on lisatud Vabariigi Valitsuse määruse „Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri“ muutmise määruse eelnõu (lisa 2), milles on muudetud vaid preambulas toodud määruse kehtestamise aluseks olevat volitusnormi. Kehtiva määruse andmise aluseks PlanS § 95 lg 2, kuid kohaliku omavalitsuse planeeringu liigi kaotamisega (käesoleva eelnõu § 1 p 28) viiakse volitusnorm üle PlanS § 75 lg-sse 1¹.

9. Seaduse jõustumine

Kuna muudatused ei oma olulist mõju, ei vaja need üleminekuaega ning seadus jõustub üldises korras.

10. Eelnõu kooskõlastamine, huvirühmade kaasamine ja avalik konsultatsioon

Eelnõu esitatakse eelnõude infosüsteemi (EIS) kaudu kooskõlastamiseks Kliimaministeeriumile ja Kaitseministeeriumile ning arvamuse avaldamiseks Keskkonnaametile, Eesti Linnade ja Valdade Liidule, MTÜ-le Eesti Planeerijate Ühing, MTÜ-le Eesti Keskkonnamõju Hindajate Ühing, Eesti Arhitektide Liidule, Eesti Maastikuarhitektide Liidule, Eesti Töandjate Keskliidule, Eesti Omanike Keskliidule, Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusele ja kohalikele omavalitsusüksustele.

Algatab Vabariigi Valitsus 2025
(allkirjastatud digitaalselt)