Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium

Suur-Ameerika 1

15165 Tallinn

info@mkm.ee

01 10 2025 nr 42

Planeerimisseaduse eelnõu 683SE täiendusettepanekud

Eesti Metsa- ja Puidutööstuse Liit (edaspidi EMPL) tervitab planeeringute kiirendamiseks ja lihtsustamiseks välja töötatud muudatusettepanekuid planeerimisseaduse muutmiseks. Oleme seisukohal, et planeeringute, menetluste sh lubade väljastamise kiirendamine on Eesti riigi majandusarengu ja konkurentsivõime tõstmise seisukohast üks olulisemaid väljakutseid.

Alljärgnevalt EMPLi seisukohad konkreetsetele muudatusettepanekutele:

1. Punkt 1.2- PLANIS

Ettepaneku selgitustes on kirjas, et planeeringute infosüsteemiga (PLANIS) antakse planeerimisalase tegevuse korraldajatele võimalus planeeringuid menetleda PLANIS-es. EMPL on seisukohal, et planeeringud võiksid olla kohustuslikus korras PLANIS-es menetletavad sarnaselt sellele, nagu ehituslubade menetlused tuleb läbi viia ehitisregistris. PLANIS-e kohustuslikuks muutmine aitaks tagada menetluse läbipaistvuse, andmete terviklikkuse ja haldusprotsesside efektiivsuse, sh tähtaegadest kinnipidamise.

1. Punkt 1.3 – Maa- ja Ruumiameti haldusjärelevalve roll

EMPL toetab ettepanekut anda Maa- ja Ruumiametile täiendav haldusjärelevalve roll kohaliku omavalitsuse tegevuse kontrollimisel planeerimismenetluses. Asjakohane oleks kaaluda Maa- ja Ruumiameti volituste laiendamist ka planeeringute kooskõlastajate seatud tingimuste õiguspärasuse ja asjakohasuse kontrollimiseks.

1. Punkt 1.4 – Koondvastuse saatmise võimalus

EMPL toetab ettepanekut võimaldada planeerimisalase tegevuse korraldajal vastata kirjalikele arvamustele koondvastusega. See aitab vähendada halduskoormust ja kiirendada menetlust, tegemata allahindlust kaasatuse kvaliteedile.

1. Punkt 1.8 – Projekteerimistingimuste alusel ehitamise võimalus

EMPL toetab muudatust, mis laiendab võimalusi ehitada projekteerimistingimuste alusel ka olemasoleva hoonestuse vahetusse lähedusse jäävale kinnisasjale. See muudatus aitab vähendada detailplaneeringu koostamise vajadust olukordades, kus see ei loo lisaväärtust, ning võimaldab paindlikumat ja kuluefektiivsemat läbi viia ehitustegevust.

1. Punkt 1.11 – Detailplaneeringu kehtestamise tähtaeg

Toetame muudatust, mille kohaselt detailplaneering tuleb kehtestada hiljemalt kolme aasta jooksul alates taotluse esitamisest. Praktikas võib esineda olukordi, kus planeeringuga seotud uuringud (nt keskkonnamõju hindamine) võtavad kauem aega. Mõistlik oleks kaaluda, kas sellistel juhtudel võiks olla võimalik taotluse alusel tähtaega pikendada või määrata erandkorras uus tähtaeg, et vältida kehtestamata jäämist objektiivsetel põhjustel.

1. Punkt 1.12 – Detailplaneeringu muutmise regulatsioon

Toetame muudatust, mis loob selge ja eraldiseisva regulatsiooni kehtiva detailplaneeringu muutmiseks. See aitab vältida vajadust algatada uus menetlus olukorras, kus soovitakse muuta vaid üksikuid tingimusi (nt hoone kõrgus või sihtotstarve), mis ei mõjuta oluliselt planeeringu üldist lahendust.

1. Punkt 1.12 kohaselt võib taotluse detailplaneeringu muutmiseks esitada igaüks. Leiame, et kui kehtiva detailplaneeringu muutmise algatamise õigus antakse seadusega igaühele, võib sellega kaasneda mitmeid negatiivseid tagajärgi:
2. Esiteks suureneks oluliselt kohalike omavalitsuste halduskoormus, sest menetleda tuleks ka neid taotlusi, millel puudub tegelik seos planeeringualaga. See tähendaks ressursside raiskamist põhjendamatutele või pahatahtlikele algatustele ning aeglustaks sisuliste muudatuste läbiviimist.
3. Teiseks avaks selline regulatsioon võimaluse pahatahtlikeks või spekulatiivseteks algatusteks, näiteks konkurentide või huvigruppide poolt, kelle eesmärk ei ole planeeringu kvaliteetne muutmine, vaid arendustegevuse takistamine või menetluse venitamistaktika.
4. Kolmas oluline tagajärg on õiguskindluse vähenemine. Omanikel ja arendajatel kaoks kindlus, et kehtiv planeering on usaldusväärne alus investeeringute ja arendusplaanide tegemiseks. See omakorda pärsiks investeerimisjulgust ja arendustegevust.
5. Lõpetuseks tooks igaühele antud algatamisõigus kaasa õigusvaidluste põhjendamatu kasvu, sest erinevad huvigrupid kasutaksid võimalust planeeringutega manipuleerimiseks, mis muudaks kogu planeerimissüsteemi ebastabiilseks ja raskesti juhitavaks.
6. Kokkuvõttes leiame, et planeeringu algatamise õigust omavate isikute ring võiks olla piiratud üksnes kehtestatud detailplaneeringuga seotud isikutega.
7. EMPL peab oluliseks lisaks planeeringute menetluste kiirendamisele ja tõhustamisele ka kehtestatud planeeringute alusel uute investeeringute kiire ellu viimine. Uute investeeringute tegemise muudab keeruliseks olukord, kus nii planeeringute menetlemine kui ka vajalike keskkonnamõjude hindamine võtavad kordades rohkem aega kui teistes liikmesriikides, kusjuures sellele järgnevad võimalikud kohtumenetlused võivad omakorda kesta aastaid. Selline olukord tekitab investorites suure ebakindluse. Samas mõistame, et kaebeõigus peab säilima. Sellest tulenevalt teeme ettepaneku, et valitsusasutused mõtleksid, kas ja kuidas oleks võimalik, et tekkinud vaidlused lahendatakse ära (vajadusel kiirendatud kohtumenetluse raames) juba planeeringute menetlemise käigus, et vältida olukorda kus planeeringu kinnitamise järgselt algab aastaid kestev kohtuvaidlus ning puudub investeerimiskindlus planeeringu rakendamiseks.

Austusega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Jaan Lindmäe

Eesti Metsa- ja Puidutööstuse Liidu

Õigusloome teemajuht