

Ivan Sergejev  
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium  
Suur-Ameerika 1  
15165 Tallinn

Teie 16.09.2025 e-kiri

Meie kuupäev digitaalalkirjas nr 1-3/143-1

Planeerimisseaduse eelnõu 683SE täiendusettepanekud

Austatud asekancler,

Täname, et olete planeeringute kiirendamiseks ja lihtsustamiseks välja töötanud muudatused planeerimisseaduse muutmiseks. On kohalike valimiste aasa ja keskliidu liikmete hinnangul on planeeringute, loastamise jm menetluste kiirendamine majandusarengu seisukohast üks olulisemaid väljakutseid.

Järgnevalt annan ülevaate Eesti Tööandjate Keskliidu liikmete tagasisidest konkreetsetele muudatusettepanekutele:

- 1) Suures plaanis on olulisemad probleemid täiendusettepanekutega kaetud, kuid soovime, et kõik ca 50 majanduskasvu ja efektiivsuse nõukoja ettepanekut leiaksid rakendust. Palume ka ülejäänud ettepanekutega edasi töötada.
- 2) Ettepaneku punkt 1.1 koosmõjus punktiga 1.3 adresseerib ühte olulisemat probleemi, mida ettevõtjad on välja toonud – menetlusasutused ei pea seaduses toodud tähtaegades kinni. Punkti praegune sõnastus on kindlasti suur samm edasi, kuigi jätab siiski ruumi diskretsiooniks ja sellest tulenevale kõhkelsele, kuivõrd mõjukaks see muudatus kujuneb. Oluline, on, et teiste menetlusosaliste tähtajaületus ei peataks menetlust, vaid oleks tõlgendatav nõusolekuna.
- 3) Punkti 1.2 selgitustes on kirjas, et planeeringute infosüsteemiga (PLANIS) antakse planeerimisalase tegevuse korraldajatele võimalus planeeringuid menetleda PLANIS-es. Leiame, et planeeringud võiksid olla kohustuslikus korras PLANIS-es menetletavad sarnaselt sellele, nagu ehituslubade menetlused tuleb läbi viia ehitisregistris. PLANIS-e kohustuslikuks muutmine aitaks tagada parema menetluse läbipaistvuse, andmete terviklikkuse ja haldusprotsesside efektiivsuse, sh tähtaegadest kinnipidamise. Samuti annaks kohustuslik menetlemine kindluse, et infosüsteemi arendamine ei jää formaalseks, vaid sellel on reaalne praktiline väärtus ja otstarbekus kõigi osapoolte jaoks.
- 4) Punkt 1.3 – Maa- ja Ruumiameti haldusjärelevalve roll - Toetame ettepanekut anda Maa- ja Ruumiametile täiendav haldusjärelevalve roll kohaliku omavalitsuse tegevuse kontrollimisel planeerimismenetluses. Täiendavalt teeme ettepaneku kaaluda Maa- ja Ruumiameti volituste laiendamist ka planeeringute kooskõlastajate seatud tingimuste õiguspärasuse ja asjakohasuse kontrollimiseks. Näiteks on praktikas esinenud juhtumeid, kus Transpordiamet seab arendaja

- poolse riigi teede väljaehitamise tingimuseks tuulepargi ehitulosa andmisel, mis ei ole kooskõlas planeeringu elluviimise loogikaga. Lahendamata on jätkuvalt küsimus, kuidas tekib huvitatud isikul reaalne võimalus ka tekkinud kahju hüvitamisele seoses planeeringumenetluse õigusvastase viibimisega kohaliku omavalitsuse tegevuse tõttu.
- 5) Punkt 1.4 – Koondvastuse saatmise võimalus - Toetame ettepanekut võimaldada planeerimisalase tegevuse korraldajal vastata kirjalikele arvamustele koondvastusega. See aitab vähendada halduskoormust ja kiirendada menetlust, säilitades samas kaasamise kvaliteedi.
  - 6) Punkt 1.8 – Projekteerimistingimuste alusel ehitamise võimalus - Toetame 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 ehitustegevust.
  - 7) 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. Palume kaaluda, kas sellistel juhtudel võiks olla võimalik taotluse alusel tähtaega pikendada, määrata erandkorras uus tähtaeg või leida viise uuringute kiirendamiseks, et vältida kehtestamata jäämist objektiivsetel põhjustel.
  - 8) Punkt 1.12 – Detailplaneeringu muutmise regulatsioon - Toetame muudatust, mis loob selge ja eraldiseisva regulatsiooni kehtiva detailplaneeringu muutmiseks. See aitab vältida vajadust algetada uus menetlus olukorras, kus soovitakse muuta vaid üksikuid tingimusi (nt hoone kõrgus või sihtotstarve), mis ei mõjuta oluliselt planeeringu üldist lahendust.
  - 9) Punkt 1.12 kohaselt võib taotluse detailplaneeringu muutmiseks esitada igatüüpi. Leiame, et kui kehtiva detailplaneeringu muutmise algatamise õigus antakse seadusega igaühele, võib sellega kaasneda mitmeid negatiivseid tagajärgi:
    - a. 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.
    - b. 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.
    - c. 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.
    - d. Lõpetuseks tooks igaühele antud algatamisõigus kaasa õigusvaidluste plahvatusliku kasvu, sest erinevad huvigrupid kasutaksid võimalust planeeringutega manipuleerimiseks, mis muudaks kogu planeerimissüsteemi ebastabiilseks ja raskesti juhitavaks.
    - e. Kokkuvõttes leiame, et isikute ring võiks olla piiratud üksnes kehtestatud detailplaneeringuga seotud isikutega, sh piiritledes selliste isikute ringi, või kehtestades teistsuguse regulatsiooni, mis aitaks vältida pahatahtlike ja põhjendamatute taotluste menetlemist.
  - 10) Punktis 1.12 esitatud § 1391 lg 2 on kirjas: „Detailplaneeringut muutev detailplaneering ei või sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut või kui see võib kaasa tuua kinnisasja või selle osa avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või selle suhtes sundvalduse seadmise vajaduse ning tegevusi, millega kaasneb oluline keskkonnamõju.“ Samas ütleb sama paragrahvi lõike 5 teine lause järgmist: „Käesoleva seaduse § 126 lõike 1 punktis 4 nimetatud ehitiste asukoha määramisel on kohustuslik lahendada ka käesoleva seaduse § 126 lõike 1 punktides 17 ja 20 nimetatud

ülesanded.“ Planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 20 sätestab, et detailplaneeringuga tuleb lahendada avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine. Juhime tähelepanu, et meie hinnangul esineb eeltoodud sätetes vastuolu.

- 11) Lisaks planeeringute menetluste kiirendamisele ja tõhustamisele on oluline 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 aega aastaid ning 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.
- 12) Toetame ka Eesti Infotehnoloogia ja Telekommunikatsiooni Liidu 29.09 saadetud ettepanekut sidetaristu teiste tehnovõrkude (elekter, vesi, gaas jne) kõrval võrdsena ära nimetada ning planeeringutes teha edaspidi kohustuslikuks tehnovõrkudega (s.h sidega) arvestamine.

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Hando Sutter

Tegevjuht