



Moonika Schmidt
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium
moonika.schmidt@mkm.ee

Teie 17.09.2025

Meie 17.10.2025 nr 8-4/9589-2

Vastuskiri planeerimisseaduse eelnõu 683SE
täiendusettepanekute kohta

Olete pöördunud Pärnu Linnavalitsuse poole ning arvamuse avaldamiseks planeerimisseaduse eelnõu 683SE täiendusettepanekud. Edastame Pärnu Linnavalitsuse ettepanekud ja seisukohad seaduse eelnõu täiendusettepanekud kohta:

Punkt 1.1. Planeerimisalase tegevuse korraldaja võib määrata planeerimismenetluses toimingute tegemiseks mõistliku tähtaja juhul, kui toimingute tegemiseks ei ole tähtaega sätestatud käesolevas seaduses või muus õigusaktis. Toetame seaduse täiendust, kuid teeme ettepaneku reguleerida millised on võimalikud sanktsioonid, kui tähtjast kinni ei peeta

Punkt 1.3. Maa- ja Ruumiamet (edaspidi MaRu) määrata haldusjärelvale teostaja roll. MaRu on enda kuvandit üles ehitades korduvalt rõhutanud, et tegu on usaldusväärse partneriga KOVidele, olles avatud koostööle ning toetades ja nõustades KOVe. Esitatud ettepanek välistab usaldusväärse partneri ja avatud koostöö suhted, kuna haldusmenetluse järelvalve teostajana on MaRu jõupositsioonil. Amet tugevdab oma rolli oluliselt edukamalt läbi koostöö, mitte läbi haldusjärelvalve teostajana.

Punkt 1.8. Kohaliku omavalitsuse üksus võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele või selle vahetusse lähedusse jäävale hoonestatud või hoonestamata kinnisasjale hoone ja seda teenindavad ehitised, kui üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Palume seaduse seletuskirja lisada "vahetusse lähedusse" jääva mõiste selgituse, millele kohalikud omavalitsused saaksid projekteerimistingimuste väljastamisel toetuda.

Punkt 1.11. Detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamise taotluse esitamisest arvates. Muudatus ei arvesta planeerimisseaduse loogikat (menetlus algab otsusega ((PlanS § 128 lg 1)), sarnane loogika on ka teistel planeeringuliikidega) ega tegelikku menetluspraktikat. Kolm aastat algatamise taotluse esitamisest arvestatuna võib olla ka ebapiisav, kui detailplaneeringu raames on vajalik koostada KSH eelhinnang ja/või KSH.

Täiendavalt soovime juhtida tähelepanu järgmisele:

Detailplaneeringute menetluses lühendada koostöö tagasisidele antavaid tähtaegu, nt detailplaneeringute puhul 14 päeva sarnaselt projekteerimistingimustega ja seada ka vastuste pikendamisele kindlad kriteeriumid, mis juhul on tähtaegade pikendamine põhjendatud ja mis on maksimaalne aeg pikendamiseks.

Sarnane ettepanek on üldplaneeringute kooskõlastamise osas. Üldplaneeringu kooskõlastamisel või heakskiitmise puhul on tavapärane, et vastamise tähtaega lükatakse korduvalt edasi ja seda valdavalt kooskõlastaja või järelevalve teostajate suure töökoormuse tõttu. Ettepanek seada kooskõlastuse pikendamisele kindlad kriteeriumid, mis juhul on tähtaegade pikendamine põhjendatud ja mis on maksimaalne aeg pikendamiseks, või sätestada, et kooskõlastamiseks antud tähtaegasid ei pikendata.

Lisaks kõigele eelnevale vajab (detail)planeerimise korraldamist puudutav õigusruum täpsustamist või kohendamist ka selles osas, et detailplaneeringu kohased avalikuks kasutamiseks ettenähtud rajatiste väljaehitamiskohustus ei langeks ilmtingimata kohalikule omavalitsusele või haldusülesande üleandmine ei eeldaks üksnes halduslepingu sõlmimist. Ettepanek on saavutada olukord, et seadus võimaldaks jätta rajatiste väljaehitamise kohustus detailplaneeringuala igakordsele omanikule. Sel viisil väheneks oluliselt asjatu halduskoormus, kuna detailplaneeringu kehtestamine ei eeldaks enam pikki läbirääkimisi ja vaidlusi halduslepingu sõlmimise osas, ja koormus ettevõtjatele, kuna haldusülesande saab üle võtta täiendavaid tagatisi andmata.

Ettepanek on asendada halduslepinguga haldusülesande täitmise volitamine mõne samaväärse meetmega, mis võimaldaks panna avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamise kohustus detailplaneeringualal asuva kinnistu igakordsele omanikule (ehk muuta haldusülesande täitmine nõ objektipõhiseks). Täna kehtiva õigusruumi, st planeerimisseaduse ja halduskoostöö seaduse mõttes on haldusülesande täitmise volitamiseks vajalik, et sellest huvitatud isik sõlmib kohaliku omavalitsusega halduslepingu. Seega on avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamise kohustus nõ subjektipõhine ja sõltub sellest, et detailplaneeringust huvitatud isik ka kokkuleppe sõlmib ja seda täidab. Haldusülesande täitmine sõltub aga lõpuks sellest, kas huvitatud isik on valmis rajatise rajama ja kas halduslepinguga antud kohustused on piisavalt tagatud. Kui halduslepingut ei täideta (sh juhul, kui huvitatud isikuks olev juriidiline isik läheb pankroti) tuleb kohalikul omavalitsusel see lõpetada, kuid see ei kohusta kinnistute (uut) omanikku halduslepingut sõlmima või haldusülesannet üle võtma. Seega, kui halduslepinguga tagatisi ei anta, on halduslepingu sõlmimine kohalikule omavalitsusele ülemäära riskantne. Samas, enne detailplaneeringu kehtestamist huvitatud isikutelt tagatiste nõudmine aga huvitatud isikuid koormav. Et eelnevat saavutada, oleks mõistlik muuta eelkõige planeerimisseaduse § 131 lõikeid 1 ja 2 nii, et asendada planeeringu koostamise korraldaja kohustus arendaja või detailplaneeringu alal asuva kinnistu omaniku kohustusega. Sellisel juhul langeks ära halduslepingu sõlmimise ja tagatiste andmise vajadus ning väheneks halduskoormus ja paraneks ettevõtluskeskkond.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Silver Smeljanski
abilinnapea

Koopia: Eesti Linnade ja Valdade Liit, info@elvl.ee

Siim Orav
53710690, siim.orav@parnu.ee