



JUSTIITS- JA DIGIMINISTEERIUM

Lääne-Harju Vallavalitsus
info@laaneharju.ee

Teie 18.06.2026 nr 6-1/122-40

Meie 07.08.2026 nr 20-1/4607

Tähelepanu juhtimine

Maa- ja Ruumiamet (edaspidi MaRu) esitas Justiits- ja Digiministeeriumile ettepaneku algatada haldusjärelevalve Lääne-Harju Vallavalitsuse 10.02.2026 korralduse nr 82 üle, millega kehtestati Tuulna külas Kõrgemäe mets 2 detailplaneering.

Vastavalt [Vabariigi Valitsuse seaduse](#) § 75³ lõikele 1 teostab Justiits- ja Digiministeerium haldusjärelevalvet kohaliku omavalitsuse üksuste haldusaktide õiguspärasuse üle. Ministeeriumi poolt teostatava järelevalve eelduseks on Vabariigi Valitsuse seaduse § 75³ lõikest 4 tulenevalt kohaliku omavalitsuse üksuse haldusakti õigusvastasus ja avaliku huvi rikkumine. Sõltumata sellest, kas tingimused on või ei ole täidetud, on Justiits- ja Digiministeeriumil kaalutusõigus küsimuses, kas järelevalvet alustada või mitte.

Avalik huvi on ülekaalukas huvi kohaliku omavalitsuse või riigi elanike vaatest tervikuna, hõlmates laiemalt ühiskondlikke hüvesid ja väärtusi. Avalikuks huviks laiemalt on ka kogukonna ootus kohaliku omavalitsuse otsuste õiguspärasusele.

Haldusakti õiguspärasuse eeldused on sätestatud [haldusmenetluse seaduse](#) (HMS) §-s 54. Nimelt, haldusakt on õiguspärane, kui ta on antud pädeva haldusorgani poolt andmise hetkel kehtiva õiguse alusel ja sellega kooskõlas, proportsionaalne, kaalutusvigadeta ning vastab vorminõuetele.

Kui valdkonna eest vastutav minister või tema volitatud ametnik leiab, et kohaliku omavalitsuse üksuse haldusakt või selle andmata jätmine on õigusvastane ja rikub avalikku huvi, võib ta 30 tööpäeva jooksul haldusakti andmisest või sellest keeldumisest teadasaamisest arvates teha kirjaliku ettepaneku tunnistada haldusakt kehtetuks, viia see õigusnormidega vastavusse või anda nõutav haldusakt välja (VVS § 75³ lõige 4). Sama paragrahvi lõige 8 sätestab, et juhul, kui kohaliku omavalitsuse üksus ei ole 30 tööpäeva jooksul pärast valdkonna eest vastutava ministri või tema volitatud ametniku kirjaliku ettepaneku saamist haldusakti kehtetuks tunnistanud, seda õigusnormidega kooskõlla viinud, nõutavat haldusakti andnud või haldusakti tagajärgede kõrvaldamist otsustanud, võib valdkonna eest vastutav minister või tema volitatud ametnik halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tingimustel ja korras esitada protesti.

12.06.2026 kirjaga nr 20-1/4607 küsis ministeerium vallavalitsuselt korralduse nr 82 andmisega seonduvate kaalutluste kohta. Vallavalitsus esitas oma selgitused 18.06.2026 kirjaga nr 6-1/122-40.

Olles tutvunud kõnealuse detailplaneeringuga, MaRu ning vallavalitsuse kirjavahetuse ning detailplaneeringuga seotud materjalidega, juhib ministeerium vallavalitsuse tähelepanu järgnevale.

1. Vallavalitsus jättis ebaõigesti detailplaneeringu MaRu-le heakskiitmiseks esitamata.

Vallavalitsus esitas 26.06.2024 kirjaga nr 6-1/122-19 detailplaneeringu Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile heakskiidu saamiseks ning avalikul väljapanekul esitatud arvamuste ärakuulamiseks [planeerimisseaduse](#) (PlanS) § 138 lõike 1 alusel. Seoses riigiasutuste ümberkorraldusega ja uue ametiasutuse loomisega on alates 01.01.2025 planeeringutele heakskiidu

andja (Plans § 90, § 121, § 138) MaRu, kes esitas 15.04.2025 kirjaga nr 12-1/25/362-2 heakskiidu andmise menetluses seisukohad kirjalikele arvamustele. Viidatud kirjas tõi MaRu välja märkused planeeringus esinevate puuduste kohta, mille kõrvaldamine on eelduseks heakskiidu andmise üle otsustamiseks.

Vastavalt 1. jaanuaril 2025. a jõustunud PlanS § 138 lõigete 1 ja 2 muudatustele on loobutud kõikide kohaliku omavalitsuste planeeringute puhul heakskiidu menetluses ära kuulamise nõudest. [Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse](#) § 30¹⁰ esimene lause sätestab, et enne 2025. aasta 1. jaanuari heakskiitmiseks esitatud planeeringute heakskiitmisel lähtub Maa- ja Ruumiamet planeerimisseaduse enne 2025. aasta 1. jaanuari kehtinud redaktsioonis ettenähtud nõuetest. Viidatud sätte seletuskirjas on muuhulgas märgitud, et „Seega on põhjendatud selgelt sätestada, et juba heakskiitmiseks esitatud planeeringute, sh üldplaneeringu kohaste detailplaneeringute puhul viiakse menetlus lõpuni enne 01.01.2025 kehtinud PlanS alusel ehk kohustuslik on ka ära kuulamise läbiviimine, samuti on Maa- ja Ruumiameti heakskiidu olemasolu nende kehtestamise eelduseks.“.

Eelnevat arvestades on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium selgitanud, et seadusandja on soovinud rõhutada, et need planeeringud, mis esitati heakskiidu saamiseks enne 01.01.2025, läbivad heakskiidu menetluse nii, et see on saadud enne kehtestamist. See tähendab, et kõik planeeringud, mis esitati heakskiidu saamiseks Maa- ja Ruumiametile ning mille puhul ei ole heakskiitu antud (nn märkustega tagasi saadetud), peavad saama heakskiidu enne kehtestamist, olenemata sellest, millal kehtestamine aset leiab.

Kõrgemäe mets 2 detailplaneering algatati 20.09.2022. HMS § 5 lõige 5 sätestab, et kui haldusmenetlust reguleerivad õigusnormid muutuvad menetluse ajal, kohaldatakse menetluse alguses kehtinud õigusnorme. Menetluse alguses kehtinud PlanS § 138 lõigete 1 ja 2 kohaselt tuli detailplaneering esitada heakskiitmiseks, välja arvatud juhul, kui detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga ja avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta ühtegi arvamust või kõik avalikul väljapanekul esitatud kirjalikud arvamused on arvesse võetud.

Lääne-Harju Vallavalitsus selgitas, et ei esitanud planeeringut MaRu-le heakskiitmiseks, sest on menetlenud detailplaneeringut Keila Valla üldplaneeringu kohaselt ja on jätkuvalt sellel seisukohal, et tegemist on Keila valla üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga.

Samas ei ole vaidlust selles, et detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitati arvamusi, mida arvesse ei võetud. Planeeringu võis jätta heakskiitmiseks esitamata vaid juhul, kui täidetud oleksid olnud mõlemad PlanS § 138 lõikes 2 sätestatud tingimused (sh et avaliku väljapanekul esitatud arvamusi ei oleks jäetud arvestamata).

Kokkuvõttes tulnuks detailplaneering käesoleval juhul uuesti MaRu-le heakskiitmiseks esitada isegi juhul, kui detailplaneeringut pidada üldplaneeringuga kooskõlas olevaks. Vallavalitsus jättis seega detailplaneeringu heakskiitmiseks esitamata ebaõigesti.

2. Kõrgemäe mets 2 detailplaneering ei ole kooskõlas Keila Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega nr 259/1005 kehtestatud Keila valla üldplaneeringuga.

2.1. Üldplaneering ei võimaldanud kõnealusel alal muuta maatulundusmaa sihtotstarvet.

Kõrgemäe mets 2 detailplaneeringu aluseks on Keila Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega nr 259/1005 kehtestatud Keila valla üldplaneering. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt tuleb kaitstava metsa puhul „hoiduda lageraietest, majandustegevus peaks toimuma metsakorralduskavade kohaselt. Tallinna rohelises vööndis tuleb hoiduda metsamaade sihtotstarbe muutmisest.“. Kõnealuse detailplaneeringu ala jääb Tallinna rohelisse vööndisse. Detailplaneering näeb siiski ette detailplaneeringuala katastriüksuste sihtotstarvete muutmise.

Vallavalitsus on selgitanud, et „sõnapaar metsamaa sihtotstarve on sisutühi, kuna sellist sihtotstarvet maakatastri seaduses ega ka Keila valla üldplaneeringu kehtestamise ajal kehtinud maakorraldust reguleerivas seaduses ei eksisteerinud. Loogiline on järeldada, et silmas on peetud raadamist metsaseaduse tähenduses.“.

Ministeerium selle seisukohaga ei nõustu. Põhimõtteliselt on küll õige, et üldplaneeringu kehtestamise ajal maakatastriseadus (MaaKatS) metsamaa sihtotstarvet ei nimetanud. Küll aga on vallavalitsus tähelepanuta jätnud, et üldplaneeringu kehtestamise ajal reguleeris katastriüksuste liike mitte seadus,

vaid MaaKatS § 18 lõike 3 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 24.01.1995 [määrus](#) nr 36 „Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine“. Määruse punkti 5 kohaselt on maatulundusmaa põllumajandussaaduste tootmiseks ja metsakasvatuseks ettenähtud maa, mille hulka arvatakse ka katastriüksuse piires olev õuemaa ja muu maa vastavalt eksplikatsioonile. Määruse punkti 6 kohaselt on metsamaa sõnaselgelt maatulundusmaa. Üldplaneeringu kehtestamise ajal kehtinud [metsaseadus](#) „sihtotstarbe“ mõistet ei kasutanud ning seaduse § 34 lõike 1 kohaselt oli raadamine raie, mida tehakse võimaldamaks maa kasutamist muul [otstarbel](#) peale metsa kasvatamise. Praegu kehtiv MaaKatS § 18¹ lõike 1 kohaselt on elamumaa alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu-, suvila- ja aiamajaalune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa.

Kokkuvõttes ei ole vallavalitsuse tõlgendus üldplaneeringust kooskõlas üldplaneeringu kehtestamise aja õigusnormides kasutatud mõistetega. Ministeeriumi hinnangul on metsamaade sihtotstarbe muutmise keeluga silmas peetud maatulundusmaa sihtotstarbega metsamaale teistsuguse sihtotstarbe määramist. Üldplaneeringu seletuskirja ja viidatud norme tervikuna hinnates ei ole võimalik asuda seisukohale, et kuigi üldplaneeringu kohaselt tuleb hoiduda metsamaade sihtotstarbe muutmisest, on katastriüksustele elamumaa sihtotstarbe määramine siiski lubatud ja vastuolu üldplaneeringuga puudub.

Ministeerium märgib, et isegi kui vallavalitsuse tõlgendus oleks õige ning üldplaneeringus on silmas peetud vaid seda, et ala ei ole lubatud teostada raadamist, tuleb siiski arvestada, et detailplaneeringukohaste ehitiste ehitamine eeldab siiski ehitistealuse maa eelnevat raadamist. Samuti muudetakse Kõrgemäe mets 2 katastriüksuse maatulundusmaa sihtotstarve sisuliselt tervikuna elamumaaks.

2.2. Kaitstav mets

Detailplaneeringuala paikneb üldplaneeringu kohaselt väljaspool tiheasustusalade kaitstava metsa alal. Üldplaneeringu seletuskirjas on mh selgitatud, et kaitstavatel metsadel on haljastuslik funktsioon, paiknedes suuremate asulate vahetus läheduses ja ranniku(puhke)aladel, kus tuleks piirduda sanitaarraiega (seletuskirja lk 40). Üldplaneeringu seletuskirja II peatüki punktist 1.2 „Metsamajandustsoon“ tuleneb, et tagada tuleb metsa kui elukeskkonna kujundaja heaperemehelik kasutamine, metsade majandamisel tuleb kinni pidada neile seni määratud funktsioonist. Kaitstava metsa alale elamumaa sihtotstarbega katastriüksuste kavandamist ei saa pidada alale seni määratud funktsioonist kinnipidamiseks.

Kaitstava metsa puhul tuleb hoiduda lageraietest, majandustegevus peaks toimuma metsakorralduskavade kohaselt. Üldplaneeringu seletuskirja (lk 57) kohaselt asub detailplaneeringuala ühtlasi rannikuäärsel alal, kus hoonestusalade märkimisväärset laiendamist ei ole ette nähtud. DP seletuskirja lk-l 9 on märgitud, et ÜP ettepanek on järgmine: kehtestatud detailplaneeringute alusel metsaalale rajatavate väikeelamute kruntidel on säilitatava kõrghaljastuse osatähtsus >75%. MaRu on aga juhtinud tähelepanu mh sellele, et kuna asulate tsoneerimisel on arvestatud kehtestatud ja algatatud detailplaneeringutega, ei saa üldplaneeringu ettepanekut - säilitada kehtestatud detailplaneeringute alusel metsaalale rajatavate väikeelamute kruntidel kõrghaljastuse osatähtsus >75% - kohaldada uutele algatatud detailplaneeringutele väljaspool tiheasustusalasid. Seda selgitab ka üldplaneeringu joonis 2A „Tiheasustusalade tsoneerimine“, mille kohaselt paikneb planeeritav ala väljaspool tiheasustusalade looduslikul alal (looduslik ala, mets) ning kaitstava metsa alal (väljaspool kaitsealasid). Üldplaneeringu joonisel on planeeringuala tähistatud kui maatulundusmaa, millel säilib senine sihtotstarve. Seega on kehtiva üldplaneeringu järgi tegemist hajaasustusalale jääva Kloojaranna ümbruse kaitstava metsaga, mis tuleb säilitada ja liita rohevõrgustikuga. MaRu leidis, et üldplaneeringus toodud tingimusi on detailplaneeringu koostamisel käsitletud ebaõigesti ning alale detailplaneeringu kohase ehitusõiguse andmine elamute ehitamiseks on kehtiva üldplaneeringuga vastuolus.

Keila valla üldplaneeringu kehtestamise ajal kehtinud planeerimisseaduse § 8 lõike 3 punkt 3 sätestas, et üldplaneeringu eesmärk on mh maa-aladele üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste määramine. Kehtiva planeerimisseaduse (PlanS) § 6 punkti 9 kohaselt on *maakasutuse juhtotstarve* üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad ning PlanS § 75 lõike 1 punkti 18 kohaselt on üldplaneeringu ülesanne mh planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sh maakasutuse juhtotstarbe määramine. Eelnevast tuleneb, et üldplaneering määrab maa-ala üldised kasutamise- ja ehitustingimused, sh maakasutuse juhtotstarbe, mis annavad kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad ja tingimused ehitamiseks. Samas ei määra juhtotstarve maakasutust täpselt

ja lõplikult. Kuigi üldplaneeringujärgne maakasutuse juhtotstarve võimaldab ka mõningaid kõrvalekaldeid üldplaneeringuga sätestatud maakasutusest, siis eeldab erisuste tegemine, et juhtotstarbele vastav kasutus jääb valdavaks ega mõjuta oluliselt planeeringu põhilahendust (vt RKHKo 20.03.2024, 3-20-1329/48, p 30). Planeeringu põhilahenduseks on planeeringu oluline osa, mis tagab planeeringuga kavandatu elluviimisel lahenduse tervikliku toimimise (vt RKHKo 18.10.2016, 3-3-1-31-16, p 16). Olukorras, kus maakasutuse juhtotstarve (kaitstava metsa ala) muudetakse tervikuna elamumaaks, ei oleks need eeldused enam täidetud. Üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks on PlanS-is ette nähtud erikord, mis võimaldab erandkorras ja põhjendatud juhul koostada maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmise korral üldplaneeringut muutva detailplaneeringu (PlanS § 142 lõige 1 punkt 1). Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu puhul tuleb anda eelhinnang keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkusele (PlanS § 124 lõige 6 ja keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkt 3).

Kokkuvõtteks

Kokkuvõtlikult on ministeerium seisukohal, et Lääne-Harju Vallavalitsus jättis detailplaneeringu ebaõigesti MaRu-le heakskiitmiseks esitamata ning et detailplaneering ei ole selle aluseks oleva kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas. Samas ei ole järgitud ka üldplaneeringut muutva detailplaneeringu jaoks PlanS §-s 142 sätestatud menetluskorda. Seetõttu tuleb korraldust nr 82 pidada õigusvastaseks.

Ministeerium on otsustanud käesoleval juhul VVS § 75³ lõikes 4 nimetatud ettepaneku tegemise asemel piirduda tähelepanu juhtimisega korralduse nr 82 õigusvastasusele. Kohalikul omavalitsusel on põhiseaduse §-st 154 tulenev enesekorraldusõigus. Seega on Lääne-Harju Vallavalitsusel võimalik iseseisvalt jõuda otsustuseni, kuidas viia korraldus nr 82 seadusega kooskõlla.

Kui Lääne-Harju Vallavalitsus korralduse nr 82 õigusvastasust ei kõrvalda ning annab selle alusel järgnevaid – korralduse nr 82 õigusvastasusest tingitult – õigusvastaseid haldusakte, on ministeeriumil võimalik ka nende haldusaktide suhtes järelevalvet teostada ning esitada Lääne-Harju Vallavalitsusele ettepanek nende kehtetuks tunnistamiseks ning seejärel pöörduda protestiga halduskohtusse.

Avaldame lootust, et Lääne-Harju Vallavalitsus pöörab sellele kohast tähelepanu.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Glen Roosaar
nõunik

Glen Roosaar 53293222
Glen.Roosaar@justdigi.ee

Lisaadressaadid: Maa- ja Ruumiamet