



## LÄÄNE-HARJU VALLAVALITSUS

Maa- ja Ruumiamet  
[maaruum@maaruum.ee](mailto:maaruum@maaruum.ee)

Teie 06.04.2026 nr 11-3/26/2573-2

Meie 20.04.2026 nr 6-1/122-33

### **Vastus Kõrgemäe mets 2 detailplaneeringu kehtestamise otsuse tühistamise kohta**

Maa- ja Ruumiamet edastas Lääne-Harju Vallavalitsusele kirja, milles teeb Lääne-Harju vallale ettepaneku uuendada Lääne-Harju Vallavalitsuse 10.02.2026 korraldusega nr 82 kehtestatud Tuulna külas Kõrgemäe mets 2 detailplaneeringu menetlust haldusmenetluse seaduse § 44 alusel ja viia läbi vajalikud menetlustoimingud, sh kaasata Keskkonnaamet, koostada keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, hinnata planeeringulahenduse elluviidavust, korraldada uus avalik väljapanek ning esitada detailplaneering uuesti MaRu-le heakskiitmiseks. Maa- ja Ruumiamet leiab, et detailplaneeringu kehtestamisel ei ole järgitud planeerimisseadusest tulenevaid nõudeid ja haldusakt on õigusvastane.

Samuti viitab Maa- ja Ruumiamet, et juhul kui 14 päeva jooksul ei astuta samme õigusvastasuse kõrvaldamiseks ja/või ei peatata detailplaneeringu elluviimiseks vajalikke toiminguid, pöördub Maa- ja Ruumiamet vajadusel Justiits- ja Digiministeeriumi poole järelevalvemenetluse algatamiseks ja teeb ettepaneku detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks.

Maa- ja Ruumiameti põhjendused võib kokku võtta kolme peamise väitega:

1. Detailplaneering kehtestati ilma MaRu heakskiitu saamata, kuigi amet oli osutanud puudustele, mille kõrvaldamine oli eelduseks heakskiidu andmise üle otsustamiseks.
2. Planeeringuala asub Keila valla üldplaneeringu kohaselt kaitstava metsa alal, kus tuleb hoiduda metsamaa otstarbe muutmisest, mistõttu olevat detailplaneeringus ettenähtud maa sihtotstarbe muutmine elamumaaks üldplaneeringut muutev lahendus.
3. Menetluses ei ole koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangut, kuigi planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal ja kavandatakse lokaalset kanalisatsiooni ja puurkaevusid

#### Pöördumise õiguslik käsitlus

Haldusmenetluse seaduse § 44 lõike 1 järgi uuendab haldusorgan menetluse menetlusosalise taotluse alusel kui selleks on olemas seaduses ettenähtud alused, nt uute oluliste tõendite ilmumine. Haldusakti väidetav õigusvastasus ei ole alus haldusmenetluse uuendamiseks. Muuhulgas võimaldab taotluses menetluse uuendamise alusele osutamine hinnata, kas taotlus on esitatud tähtaegselt. Haldusmenetluse seaduse § 44 lõige 3 sätestab, et haldusmenetluse uuendamise taotlus tuleb esitada ühe kuu jooksul haldusmenetluse uuendamise asjaolude teadasaamisest alates. Lääne-Harju Vallavalitsus edastas Maa- ja Ruumiametile teate Tuulna külas Kõrgemäe mets 2 detailplaneeringu kehtestamisest 19.02.2026 kirjaga nr 6-1/122-30.

Samuti kordab Maa- ja Ruumiamet oma 06.04.2026 pöördumises sisuliselt oma 15.04.2025 kirjas nr 12-1/25/362-2 esitatud väiteid. Seega tuleb asuda seisukohale, et isegi kui Maa- ja Ruumiamet 06.04.2026 pöördumine sisaldaks alust haldusmenetluse uuendamiseks (mida ei ole võimalik tuvastada) oleks vastav taotlus esitatud haldusmenetluse seaduse § 44 lõikes 3 sätestatud tähtaega rikkudes.

Detailplaneeringute algatamine, menetlemine ja kehtestamine ning kehtetuks tunnistamine kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse (*viimane on KOKS § 22 lg 1 p 33 järgi volikogu ainupädevuses*). Maa- ja Ruumiameti seaduslik pädevus ei hõlma õigust järelevalve teostamist kohalike omavalitsuste kehtestatud detailplaneeringute üle ega õigust keelata vallal kehtestatud detailplaneeringu elluviimist või kohustada valda menetlust uuendama. Maa- ja Ruumiameti ettepanekutega saab vald arvestada üksnes ulatuses, milles need on õiguslikult põhjendatud.

Täna kehtiva (kui ka detailplaneeringu kehtestamisel kehtinud) planeerimisseaduse § 138 lõike 2 järgi ei esitata Maa- ja Ruumiametile heakskiitmiseks detailplaneeringut, mis on üldplaneeringuga kooskõlas. Vald on põhjendatult ja jätkuvalt seisukohal, et vaidlusalune detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas. Eeltoodust tulenevalt ei olnud seaduse kohaselt nõutav Maa- ja Ruumiameti heakskiit vaidlusalusele detailplaneeringule, mistõttu võib püstituda küsimus kas on alus Maa- ja Ruumiametit pidada vaidlusaluse detailplaneeringu kehtestamisel menetlusosaliseks. Haldusmenetluse seaduse § 11 lõike 1 punkti 4 järgi on Maa- ja Ruumiamet menetlusosaline, kui tal on seadusjärgne kohustus esitada detailplaneeringu kehtestamiseks arvamus või kooskõlastus.

Asudes seisukohale, et Maa- ja Ruumiamet oli vaidlusaluse detailplaneeringu osas menetlusosaline, siis tuleb tõdeda, et paraku ei vasta Maa- ja Ruumiameti taotlus menetluse uuendamiseks seadusest tulenevatele nõuetele. Pöördumisest ei ole tuvastatav, millisele menetluse uuendamise alusele (HMS § 44 lõike 1 alus) tuginetakse. Tulenevalt eeltoodust palume vastavalt haldusmenetluse seaduse § 15 lõike 2 meile hiljemalt 20.05.2026 täpsustada, millise haldusmenetluse seaduse § 44 lõike 1 punktile tuginedes Maa- ja Ruumiamet taotleb käesolevas asja menetluse uuendamist, aga samuti selgitada miks tuleb pöördumist lugeda haldusmenetluse seaduse § 44 lõike 3 mõistes tähtaegseks.

#### Sisulised vastused Maa- ja Ruumiameti ettepanekutele

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine või selle täitmise peatamine saab toimuda üksnes seaduses sätestatud korras. Vald ei saa detailplaneeringut kehtetuks tunnistada või selle täitmist peatada ainuüksi põhjusel, et mõne isiku (sh ametiasutuse) väitel on detailplaneering õigusvastane. Haldusakti õiguspärasust hinnatakse seaduse kohaselt eeskätt vaide- või kohtumenetluses ning vaidlusaluse detailplaneeringu osas käib vastav menetlus Tallinna Halduskohtus (haldusasi nr 3-26-869).

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused on sätestatud planeerimisseaduse § 140 lõikes 1. Selle sätte kohaselt saab detailplaneeringut kehtetuks tunnistada, kui detailplaneeringut ei asuta viie aasta jooksul ellu viima (punkt 1); või kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda (punkt 2). Kumbagi viidatud olukorda käesoleval juhul ei esine.

Vallal on muidugi teoreetiliselt õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või selle kehtivus peatada ka muul alusel, arvestades seaduses sätestatud piiranguid. Õiguspärase detailplaneeringu võib kehtetuks tunnistada haldusmenetluse seaduse § 66 lõikes 2 loetletud alustel. Samadele alustele tuginedes võib otsustada detailplaneeringu kehtivuse peatamise (HMS § 64 lõige 2). Ühtki haldusmenetluse seaduse § 66 lõikes 2 sätestatud alust meie

hinnangul vaidlusaluse detailplaneeringu puhul ei esine, mistõttu puudub vallal õiguslik alus nii detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks kui ka selle kehtivuse peatamiseks.

Vald on seisukohal, et detailplaneering on õiguspärane, olles seejuures juba enne kehtestamist arvestanud Maa- ja Ruumiameti 06.04.2025 pöördumises toodud peamiste seisukohtadega. Maa- ja Ruumiamet esitas samasisulised väited juba 15.04.2025 kirjas nr 12-1/25/362-2 ning vald põhjendas nendega mittenõustumist 25.06.2024 kirjas nr 6-1/122-18. Vallal puudub vajadus varasemaid põhjendusi üle korrata.

Maa- ja Ruumiameti viitab 06.04.2026 pöördumises ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse üleminekusättele § 30<sup>10</sup>, mille kohaselt lähtub Maa- ja Ruumiamet enne 01.01.2025 heakskiitmiseks esitatud planeeringute heakskiitmisel varasemas redaktsioonis ettenähtud nõuetest. Vastav säte reguleerib, millisele õigusele vastavust peab Maa- ja Ruumiamet hindama enne 01.01.2025 heakskiitmiseks esitatud planeeringute puhul. Seeläbi määratakse kindlaks Maa- ja Ruumiameti poolt kohaldatav õigus olukorras, kus detailplaneeringu heakskiitmine on vajalik. Säte ei reguleeri valla kohustusi, mille osas lähtutakse kehtivast õigusest ja mille kohaselt on detailplaneeringu heakskiitmine vajalik üksnes juhul, kui detailplaneering ei ole üldplaneeringuga kooskõlas (planeerimisseadus § 138 lõige 2). Valla hinnangul on detailplaneering üldplaneeringuga kooskõlas, mistõttu ei olnud Maa- ja Ruumiameti heakskiit detailplaneeringu kehtestamiseks vajalik, sest planeerimisseaduse põhitekst konkreetse planeeringu liigi puhul heakskiitu ei nõua.

Juhul, kui Maa- ja Ruumiameti väited annaksid alust kahelda detailplaneeringu õiguspärasuses (millega ei saa nõustada) kohalduksid ka sel juhul detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisele seadusest tulenevad piirangud. Vastava otsuse tegemiseks tuleb kaaluda kõiki tähtsust omavaid asjaolusid, muuhulgas detailplaneeringu kehtivuse lõppemise tagajärgi ning huvitatud isikute usaldust, et detailplaneering jääb kehtima (HMS § 64 lõiked 2 ja 3; § 67 lõige 1).

Märgime, et isegi kui on valla poolt rikud menetlusnõudeid, siis haldusmenetluse seaduse § 58 kohaselt ei saa haldusakti kehtetuks tunnistamist nõuda üksnes menetlusnõuete rikkumise tõttu, kui see rikkumine ei võinud mõjutada asja otsustamist. Järelikult, isegi kui varem on heakskiidust keeldutud, kuid kehtestamise hetkel (2026. aastal) on detailplaneering vastavuses üldplaneeringuga ja seadus sel juhul heakskiitu ette ei näe, ei pruugi see rikkumine muuta akti õigusvastaseks, kuna see ei mõjuta sisulist otsustamist.

Detailplaneeringu õiguspärasuse osas on puudutatud isikud pöördunud kaebusega halduskohtusse. Halduskohus on jätnud rahuldamata kaebajate esialgse õiguskaitse taotluse, mille eesmärk oli piirata detailplaneeringu elluviimist, muuhulgas põhjusel, et see kahjustaks ülemääraselt planeeringuala omaniku huve. Leiame, et Maa- ja Ruumiameti ettepanek püüdleb sama eesmärgi poole, mille põhjal halduskohus on jätnud rahuldamata kaebajate esialgse õiguskaitse taotluse. Haldusorganid ei saa seejuures asuda lahendama õigusvaidlusi kohtu asemel, väljudes oma pädevuse ja seadusest tulenevate piirangute raamest.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Erki Ruben

abivallavanem