

LISA 2 – eelnõu väljatöötaja seisukohad Riigikogule laekunud arvamustele (täiendatud)

täiendav tabel, 27.01.2026

Laekunud arvamus	Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi (MKM) seisukoht
Eesti Planeerijate Ühing (01.12.2025)	
<p>Muudatusettepaneku punkt 1.3. - seadus täiendatakse §-ga 7¹, kus sätestatakse haldusjärelevalve tegija roll ja õigused. Ministeerium viitab seletuskirjas Vabariigi Valitsuse seaduse §-le 75¹, mille kohaselt on:</p> <p>(1) Haldusjärelevalve on ühe haldusorgani kontroll teise haldusorgani üle.</p> <p>(2) Haldusjärelevalvet riigi haldusorgani üle teostatakse juhul, kui see ei ole järelevalve teostaja alluvuses.</p> <p>(3) Haldusjärelevalve riigi haldusorgani üle hõlmab järelevalvatava tegevuse õiguspärasuse ning seaduses sätestatud juhul otstarbekuse kontrollimist. Haldusjärelevalve teostajal on järelevalvatava kontrollimisel õigus teha puuduse kõrvaldamiseks ettekirjutusi.</p> <p>(4) Haldusjärelevalve teise haldusekandja üle hõlmab haldusülesannete täitmise õiguspärasuse ja seaduses sätestatud juhul otstarbekuse kontrollimist. Haldusjärelevalve teostajal on teise haldusekandja kontrollimisel õigus teha ettekirjutusi, mille täitmata jätmise korral on asendustäitmise ja sunniraha seaduses sätestatud korras rakendatava sunniraha ülemmäär 9600 eurot.</p> <p>Praktikas pikeneb planeeringuprotsess sageli nii kooskõlastatavate ametkondade rohkuse kui nende poolt tähtaegadest mitte kinnipidamise tõttu. Mõned näited praktikast:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Omavalitsus saatis planeeringu arvamuse avaldamiseks/kooskõlastamiseks Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile 25.11.2024 (tagasisidet oodati 05.01.2025). 03.01.2025 saadi Maa- ja Ruumiametilt tähtaja pikendamise taotluse kuni 05.02.2025. 05.02.2025 saadi uus kiri tähtaja pikendamise kohta kuni 28.02.2025 põhjendusega, et uue ametiasutuse tööle saamisega on tekkinud mõningaid probleeme, mis on mõjutanud ka kirjade väljasaatmist. Sama planeering saadeti Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile 17.01.2025, et saada arvamus reformimata ja riigimaade kohta. Veebruari lõpuks ei oldud ministeeriumit mingit tagasisidet. - Planeeringuga ehituskeeluvööndi vähendamise taotlused seisavad mitmeid kuid Keskkonnaametis <p>o näide 1- menetlusse esitati taotlus 21.09.17 ja otsus saadi 03.07.2018 aastal (ca10 kuud)</p> <p>o näide 2- menetlusse esitati taotlus 26.08.2024, otsus saadi 19.02.2025 aastal (ca6 kuud).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Päästeametile saadeti detailplaneering kooskõlastamiseks 25.09.2024 ja kuna vastust ei tulnud, siis võttis omavalitsus detailplaneeringu vastu 12.11.2024. Päästeamet saatis kooskõlastamisest keeldumise kirja 26.11.2024. Omavalitsus muutis puudutava osa ära 	<p>Ettepanek: võtta teadmiseks</p> <p>Oleme teinud ettepaneku sõnastada kõnealune säte järgmiselt:</p> <p><i>„§ 7¹. Haldusjärelevalve tegija Maa- ja Ruumiamet teeb haldusjärelevalvet käesolevas seaduses sätestatud tähtaegadest kinnipidamise üle.“</i></p> <p>Sättega antakse Maa- ja Ruumiametile (MaRu) pädevus teha haldusjärelevalvet nii kohaliku omavalitsuse üksuse (KOV) kui riigiasutuse üle planeerimisseaduses (PlanS) sätestatud tähtaegadest kinnipidamise osas.</p> <p>Tähtaegadest kinnipidamise problemaatika on kõige enam tagasisidet põhjustanud probleem ning selle leevendamiseks on haldusjärelevalve sobiv meede. Haldusjärelevalve pädevuse andmine ei tähenda sugugi, et MaRu ei saaks edaspidi täita KOV-ide nõustaja rolli planeerimismenetlustes nagu senini. Võrdluseks võib tuua, et MaRu-l on juba praegu sisuline haldusjärelevalve pädevus heakskiidumenetluse näol ning juba praegu nõustab MaRu KOV spetsialiste planeerimismenetluse kitsaskohtades.</p>

<p>(planeeringu põhilahendus jäi samaks) ja see saadeti Päästeametile uuesti 17.12.24. Planeering kehtestati kuna Päästeametilt vastust ei tulnud 25. veebruaril 2025. Kooskõlastamisest keelduv kiri tuli uuesti Päästeametilt 03. märtsil 2025.</p> <p>Eelnõu seletuskirjas viidatakse asjaolule, et sunniraha rakendatakse eelkõige kohaliku omavalitsuse osas, kuid jääb selgusetuks, millised on meetmed planeeringute kooskõlastavate institutsioonide osas kui PlanS sätestatud tähtaegadest kinni ei peeta või kui vastamise tähtaega süstemaatiliselt pikendatakse või teiste osapoolte osas. Antud põhimõtte ja regulatsioon ei lähtu võrdsest kohtlemisest ja on ebaproportsionaalne kohaliku omavalitsuse suhtes, kelle suhtes rakendatakse karmimaid meetmeid sh sunniraha tähtaegadest mitte kinnipidamisel.</p> <p>Me ei saa nõustuda ka ministeeriumi seisukohaga, et haldusjärelevalve funktsiooni lisandumisega võib suureneda KOV-ides töökoormus ainult ajutiselt. Kuna tegemist on igakordselt uue planeeringumenetlusega, mis tähendab, et igakordselt on põhjused ja asjaolud erinevad, miks menetlusprotsess venib, siis ei teki nn väljakujunenud praktikat haldusjärelevalve teostamisel. Selle asemel, et selgitusi koguda ja asutuste vahel kirjavahetust pidada, on mõistlikum tegelda planeeringute menetlemisega ja reaalselt tekkinud probleemide lahendamisega, eriti arvestades, et omavalitsustes planeeringuspetsilaste napib.</p> <p>Juhime tähelepanu ka asjaolule, et MaRu loomisel rõhutatakse omavalitsuste nõustamise ja abistamise funktsiooni kui rakendamisel esimese aasta jooksul on abistavast organisatsioonist saamas pigem karistav institutsioon. Samuti sellele, et MaRu-l puudub õigus sekkuda kohaliku omavalitsuse tasandi planeeringuotsustesse ja sisusse ning seletuskirjas viidatud kohaliku omavalitsuse planeerimismenetluse suunamisse.</p> <p>EPÜ seisukoht - loobuda eelnõu §1 uue punkti 6 täiendusest ja välja töötada Maa- ja Ruumiameti roll kohalike omavalitsuste nõustamiseks.</p>	
<p>Muudatusettepaneku punkt 1.11. ettepaneku kohaselt hakatakse detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise kolme aasta tähtaega arvestama algatamise taotluse esitamisest, on sisuliselt probleemne. Muudatus ei arvesta planeerimiseaduse üldist loogikat (detailplaneering algab otsusega (PlanS § 128 lg 5), sarnane loogika on ka kõikide teiste planeeringuliikidega) ega tegelikku menetluspraktikat. Kui kolmeaastast tähtaega hakatakse arvestama taotluse esitamisest, võib tekkida olukord, kus juba enne algatamist kulub menetluse aeg selliselt, et sisuliselt ei jõuta veel planeeringu koostamiseni ja menetlemiseni (näiteks esitatakse algatamisel puudulikud dokumendid või ollakse eriarvamustel §130 lepingu sõlmimise osas, mis tuleks sõlmida enne algatamist). See omakorda jätab vähem</p>	<p>Ettepanek: mitte arvestada</p> <p>Selgitus:</p> <p>HMS § 14 lõike 1 kohaselt esitatakse haldusmenetluse algatamiseks haldusorganile taotlus. See tähendab, et peale taotluse saamist asutakse praktikas taotlust lahendama ehk tuvastatakse menetluse olulisi asjaolusid, peetakse läbirääkimisi halduslepingu sõlmimise asjaolude üle ning</p>

aega detailplaneeringu sisulisele koostamisele, mille oluliseks osaks on ka teavitamine ja koostöö erinevate osapooltega, ning põhjustab asjatut kiirustamist ja vähendab detailplaneeringute ja loodava ruumi kvaliteeti.

Kuigi paljud huvitatud isikud teevad enne detailplaneeringu algatamise taotluse esitamist piisavalt eeltööd ja uuringuid, võib igasuguse algatamise taotluse järgselt tekkida olukord, kus kohalik omavalitsus vajab edasiseks menetlemiseks ja kaalutlemiseks lisainfot (nt annab KSH eelhindangu alusandmete kogumise kohustuse huvitatud isikule, vajab uuringuid, mille koostamine võib võtta aega teatud objektidel isegi aasta jms) või kulub aeg huvitatud isikuga või taristu haldajatega kokkulepete saavutamiseks ja selgitamiseks. On võimalus, et kolmeaastane ajaaken koos algatamise eelneva ajaga kulub suuresti detailplaneeringu sisulisele koostamisele eelnevatele töödele, mis aga ei taga ajaraamis kiiremini edasi liikumist ja püsimist. Ka planeerimisseaduse eelnõuga, millele see täiendusettepanek esitatakse, nähakse muuhulgas ette, et olulise ruumilise mõjuga ehitisi hakatakse edaspidi koostama detailplaneeringu alusel, mille taotluse juurde peab kuuluma ruumianalüüs, mis tõendab ehitise sobivust kavandatavasse olukorda. Arvestades, et selle analüüsi sisu on reguleerimata, võib juba selle analüüsi täpsustamine võtta aega kuid, kui omavalitsus suhtub sellesse sisuliselt ja esitab huvitatud isikule küsimusi (mis on igati põhjendatud praktika). Kolm aastat algatamise taotluse esitamisest arvestatuna võib olla ka ebapiisav, kui detailplaneeringu raames on vajalik koostada KSH eelhindang ja/või KSH tervikuna.

Esitatud ettepanek seab ajalise surve kõigile planeerimismenetluse osapooltele, mis tänases pädevate planeerijate puuduses (eelkõige kohalikes omavalitsustes) ei ole realistlik. Planeerimismenetluse kunstlik lühendamine ohustab tasakaalustatud ja kvaliteetse ruumi põhimõtetele vastava planeeringulahenduse kujunemist, sest ajaline surve sunnib tegema poolikuid otsuseid või loobutakse olulistest uuringutest. Tähtaja nimel kiirustamine on ühiskonnale kokkuvõttes kallim, kui tasakaalukas ja mõistlik lähenemine lähtuvalt püstitatud ülesandest mida on vajalik lahendada.

Täiendavalt tekib küsimus, millised on selle kohustuse täitmata jätmise õiguslikud tagajärjed. Kas see annab nt Maa- ja Ruumiametile võimaluse rakendada ettekirjutust ja sunniraha või annab see näiteks huvitatud isikule õiguse nõuda seaduses ette nähtud tähtaegset planeeringu kehtestamist halduskohtus? Mõlemad tagajärjed ei vii meid siiski soovitud tulemuseni ehk kehtestatud planeeringulahenduse, mis on kõigi osapooltega läbi räägitud, kokku lepitud ning tagab tasakaalustatud ja kvaliteetse elukeskkonna.

Juhime ka tähelepanu asjaolule, et kehtivas seaduses on algatamise kohustus juba piisavalt rangelt reguleeritud, kus PlanS §128 lg4 on kohustus algatada detailplaneering 30 päeva jooksul algatamise taotluse saamisest arvates, kusjuures mõjuval põhjusel, eelkõige

tehakse muid toiminguid, mis päädivad DP algatamise või algatamisest keeldumise otsusega.

Ehkki PlanS § 128 lõikes 4 on sätestatud, et taotluse lahendab KOV 30 päeva jooksul (ehk võtab vastu DP algatamise või mittealgatamise otsuse) taotluse saamisest, eelneb algatamisele siiski pahatihti pikk „ujuv“ periood, mille jooksul on taotlus küll menetluses ja tehakse ka toiminguid, kuid DP algatamise otsust veel tehtud ei ole. Oluline on aga rõhutada, et ka taotluse esitamisele järgnev ja algatamise või mittealgatamise otsusele eelnev menetlus on samuti haldusmenetlus (ja seega planeerimismenetlus). Muudatus tagab õigusselguse DP algatamise otsusele eelneva menetluse osas.

Muudatusel on kindlasti distsiplineeriv mõju. KOV peab arvestama, et edaspidi tuleb menetluses teha otsuseid kiiremini ja vajadusel menetlus lõpetada, kui arendaja ja KOV nägemused DP lahendusest lahknevad olulisel määral. Muudatusega välistatakse nii-öelda „igavesed menetlused“ ja suunatakse nii KOV-i kui huvitatud isikut tegema toiminguid kiiremini ja tõhusamalt.

Planeeringute peamine venimine ei ole põhjustatud PlanS-is toodud menetlusreeglitest vaid taanduvad KOV-i ja huvitatud isiku erinevate huvide põrkumisest tekkinud vaidluste lahendamise ajakulule. Samas, kõik näited, mis on arvamuses toodud (huvitatud isikuga ja taristu valdajaga kokkuleppe sõlmimine jt) näited peavadki olema detailplaneeringu (DP) menetluse üks osa.

DP algatamise või mittealgatamise otsuse peab KOV tegema lähtudes avalikest huvidest ning oma arenguvajadustest. Mida pikemalt vältab „eelmenetlus“, seda pikemaks kujuneb huvitatud isikutele tegelikult tajutav planeerimismenetlus. Nende osade eraldamine ei ole õigusselguse huvides samuti korrektne, kuna nagu eespool viidatud, on tegemist samuti planeerimismenetlusega. Juba praegu kehtivas PlanS-is on KOV-ile tegelikkuses antud aega DP algatamise või mittealgatamise otsuse tegemiseks 30 päeva, mida saab

<p>planeeringuala suurusest, uuringute läbiviimise vajadusest, halduslepingu või planeeringu koostamise tellimise kulude kandmiseks sõlmitava lepingu eelduseks olevate asjaolude selgitamisest või kaasatavate ja koostöötegijate suurest hulgast tingitud põhjusel, võib nimetatud tähtaega pikendada 90 päevani. Seetõttu väidame, et esitatud muudatusettepanekuga täiendava nõude sisseviimine on liigselt piirav ning ei arvesta reaalsel menetluspraktikat.</p> <p>Muudatusettepaneku kohaselt ei ole võimalik ka mõjuvatel põhjustel arvestada lisaajaga, mis suuremate ruumimuutuste korral (näiteks oluline keskkonnamõju) on hädavajalik. EPÜ seisukoht- loobuda esitatud ettepanekust ning jätta kehtima planeerimisseaduse tänane loogika ja sõnastus, mille kohaselt planeering algab detailplaneeringu algatamise otsusest.</p>	<p>vajadusel pikendada 90 päevani. PlanS seletuskirjas (lk 142) märgitakse, et DP algatamise otsuse mittetegemine 30 päeva jooksul ja pikendamine 90 päevani võib tuleneda eeskätt võimaliku uuringu vajadusest, planeeringuala suurusest, koostöötegijate suurest hulgast või muust taolisest olulisest tingimusest. Seega hõlmab juba kehtiv seadus tegelikult küllaltki nappi aega DP algatamise või mittealgatamise otsustamiseks. Kehtiva PlanS kohaselt eeldatakse seega, et planeerimismenetlus võtab aega taotluse esitamisest kehtestamiseni maksimaalselt 3 aastat ja 90 päeva.</p> <p>Selgitame siinkohal ka, et haldusmenetluse seaduse (HMS) § 41 märgib, et kui haldusakti või toimingut ei ole võimalik anda või sooritada ettenähtud tähtaja jooksul, peab haldusorgan viivitusega tegema teatavaks haldusakti andmise või toimingu sooritamise tõenäolise aja ning näitama ettenähtud tähtajast mittekinnipidamise põhjuse. Järelikult näeb HMS ette täiendava aluse KOV-ile menetlustähtaja kindlakstegemiseks juhul, kui DP algatamise taotluse lahendamine objektiivse takistuse tõttu ei ole võimalik ettenähtud aja jooksul.</p> <p>Oleme aga nõus sellega, et teatud puhkudel ei ole võimalik (nt üldplaneeringut (ÜP) muutev DP) mahtuda ette nähtud tähtaja piiresse, mistõttu võib DP menetluses tähtaegade diferentseerimine olla mõistlik lahendus.</p>
<p>Muudatusettepaneku punkt 1.12. - seadust täiendatakse paragrahvidega §-dega § 139¹-§ 139⁵, tuues sisse täiesti uue mõistena ja planeeringu liigina detailplaneeringut muutva detailplaneeringu.</p> <p>Ühing ei nõustu praegusel kujul esitatud regulatsiooniga, millega soovitakse võimaldada koostada detailplaneeringut muutvat detailplaneeringut lähtudes üldplaneeringu regulatsioonidest. Esitatud ettepanek on vastuolus planeerimissüsteemi põhimõtetega tervikuna (PlanS 2.peatükk).</p> <p>Planeerimisseadus sätestab täna mitmeid võimalusi detailplaneeringute “muutmiseks”, kuigi seda mõistet seadus üheselt ei kasuta:</p>	<p>Ettepanek: arvestada osaliselt</p> <p>Teeme ettepaneku sõnastada pakutud sätted järgmiselt:</p> <p>„§ 139¹. Detailplaneeringu muutmise</p> <p>(1) Detailplaneeringut võib muuta avatud menetluses, koostades planeeringuala või selle osa hõlmava detailplaneeringu, lähtudes käesoleva seaduse §-des 3–12, 130–131 ja 139¹–139⁵ ettenähtud nõuetest ja planeerimise põhimõtetest, kui:</p> <p>1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle kolme aasta;</p>

- Uue detailplaneeringu koostamine kas samale või väiksemale/suuremale maa-alale. Kui osapooled teevad koostööd ja täidavad oma planeerimismenetluse rolle adekvaatselt, võib ka uue detailplaneeringu kehtestamiseni jõuda aastaga.
- Detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega (EhS § 27). See võimaldab kehtivat planeeringut täpsustada seaduses ettenähtud alustel ning oluliselt kiiremini kui 1 aasta jooksul. EhS muutmiseks ja peatüki täiendamiseks, et laiendada projekteerimistingimustega detailplaneeringute täpsustamise võimalusi on juba ka esitatud.
- Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine (PlanS § 140). Kui näiteks planeeringu terviklahendus sellest ei muutu ja on ka edaspidi elluviidav, võib osalise kehtetuks tunnistamise ning projekteerimistingimuste andmisega avalikus menetluses saavutada samuti soovitud eesmärgi.

Seega on täna seaduses piisavalt võimalusi detailplaneeringu muutmiseks, mis ei tähenda 10 aastat kestvat planeerimismenetlust. Planeering on ühiskondlik kokkulepe, mis on saavutatud kõiki osapooli arvestavalt ja kaaludes ning on alusetu eeldada, et selle kokkuleppe muutmine peab käima väga kiiresti. Muudatuste ja täpsustuste sisseviimiseks, mis seda kokkulepet olemuslikult ei muuda, on täna seaduses piisavad võimalused olemas. Küsimus on tihti nende rakendamise praktikas ning soovis neid rakendada.

Kavandav regulatsioon on vastuolus kehtiva PlanS § 9 lg 2, mille kohaselt on igaühel õigus osaleda planeerimismenetluses ja selle ajal avaldada arvamust planeeringu kohta kuna kavandatava regulatsiooniga kitsendatakse isikute osaluse võimalust. Samuti PlanS § 9 lg 1, mis sätestab, et planeerimismenetlus on avalik ning planeerimisalase tegevuse korraldaja peab avalikkust planeerimismenetlusest arusaadavalt teavitama, menetlusse piisavalt kaasama ning korraldama planeeringu koostamise käigus planeeringu tutvustamiseks avalikke väljapanekuid ja avalikke arutelusid.

Kui on selgunud kui paljude detailplaneeringute puhul on vajadus kavandatavat regulatsiooni rakendada ja mis ulatuses, siis on võimalik antud teema sisulise väljatöötamisega edasi minna. Hetkel puudub paragrahvist isegi planeeringu eesmärk ehk mis tingib sellise planeeringuliigi vajaduse ja mida sellega planeerimissüsteemis soovitakse saavutada. § 139¹ lg 1 punktides 2 ja 3 viidatakse olulistele asjaoludele, mis tingib detailplaneeringu muutmise vajaduse. Juhul kui tegemist on juba oluliste muutmist vajavate aspektidega, tuleb kaaluda eelkõige uue detailplaneeringu koostamise vajadust. Septembris toimunud töötubades põhjendati uue regulatsiooni sisetoomist pigem nn parandustena juhul kui detailplaneeringuga on mingid aspektid näiteks üle reguleeritud või kui mõnda ehitustingimust on vaja kehtestada kogu planeeringuala ulatuses, mida ei ole võimalik teha läbi projekteerimistingimuste.

2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenu olulisi uusi asjaolusid või on toimunud oluline muudatus planeeringualal või selle mõjualal, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või

3) detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid, üldplaneering või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

(2) Detailplaneeringut võib muuta kooskõlas üldplaneeringuga nii, et detailplaneeringu tervikliku ruumilahenduse muutmine ei oleks oluline.

(3) Kui kehtiva detailplaneeringu koostamisel oli nõutav keskkonnamõju strateegiline hindamine, võtab detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise korraldaja arvesse keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi.

(4) Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus.

§ 139². Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine

(1) Detailplaneeringut muutev detailplaneering algatatakse või jäetakse algatamata 60 päeva jooksul selle algatamise taotluse saamisest arvates.

(2) Detailplaneeringut muutvat detailplaneeringut ei algatata käesoleva seaduse § 128 lõikes 2 sätestatud alustel, kui planeeringulahendus on vastuolus keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemustega või kui tegemist on muu olulise keskkonnamõjuga keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi § 6 mõistes või juhul, kui kohaliku omavalitsuse üksus peab taotluse või muude asjaolude põhjal vajalikuks luua planeeringualale uus terviklahendus. Sellisel juhul kohaldatakse käesoleva seaduse § 140 lõiget 7 ja kohaliku omavalitsuse üksus otsustab detailplaneeringu algatamise või mittealgatamise käesoleva seaduse § 128 kohaselt.

§ 139¹ lg 2 on sätestatud asjaolud, mis juhtudel detailplaneeringut võiks muuta. Esitatud punktides on viidatud ka vastavusele üldplaneeringuga, mis on ebavajalik ja kohatu, sest kui detailplaneeringu muudatus ei vasta üldplaneeringule on üldse tegemist üldplaneeringut muutvad detailplaneeringuga, mille kohta on olemas eraldi regulatsioon (PlanS § 142).

Lõikes esitatud loend annab praktikas võimaluse muuta detailplaneeringu põhilahendust ja terviklahendust ning on põhjendamatult ulatuslik. Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu rakendamine peaks olema selgelt põhjendatud pigem erandlik kui saama reeglits.

Eelnevast johtuvalt on vaja lisada ka § 139², mis juhtudel on võimalik planeeringu algatamisest keelduda.

Peamised probleemid detailplaneeringu muutmise regulatsiooni rakendamisel esitatud kujul oleks planeeringu osapooltel õigusselguse puudumine; võimaldab teha ulatuslikke muudatusi, millega ei peeta kinni ühiskondlikust kokkuleppest; rakendamisel ei ole planeeringu muutmise võimalik tagada kvaliteetset ruumi terviklahendust, eriti olukorras kus võimaldatakse muuta ehitusõigust tasakaalustamata kõiki ruumi aspekte mida on vajalik terviklahenduse toimimiseks.

Oht on ka luua antud regulatsiooniga eeldus, et üldplaneeringutega tuleb hakata määrama näiteks liikluskorralduse põhimõtteid või ehitiste teenindamiseks vajalike ehitiste arvu detailplaneeringu täpsusastmes, mis on muudab üldplaneeringutele vajalikku üldistustaset liigselt detailidele orienteerituks ja eemaldub üldplaneeringu koostamise olemusest ja eesmärgist.

EPÜ seisukoht:

- Ettepanek 1. Loobuda § 139¹-§ 139⁵ regulatsioonist ning jätta kehtima planeerimisseaduse tänane loogika, mille kohaselt planeeringut on võimalik sisuliselt muuta juba seadusandluses sätestatud viisidel. Samas laiendada detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste võimalusi ning vajadusel lahendada seal ka maakorralduslikke küsimusi või teha maakorralduslikke toiminguid maakorraldusseaduse alusel.

Juba käesoleva seaduse eelnõu paragrahvi 125 lõikega 5 on antud võimalus kohaliku omavalitsuse üksusel 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

§ 139³. Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise lõpetamine

(1) Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise võib lõpetada käesoleva seaduse § 129 lõikes 1 sätestatud alustel. Koostamise lõpetamisest ja selle põhjustest teavitatakse, lähtudes käesoleva seaduse § 128 lõigetes 6 ja 8 detailplaneeringu algatamisest teavitamisele ettenähtud nõuetest.

(2) Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamine lõpetatakse, kui planeerimismenetluse käigus ilmnevad käesoleva seaduse § 139² lõikes 2 nimetatud asjaolud.

(3) Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise korraldaja võib käesolevas paragrahvis nimetatud koostamise lõpetamise aluste ilmnemisel algatada huvitatud isiku taotluse alusel detailplaneeringu 30 päeva jooksul taotluse saamisest arvates. Algatamisel võetakse arvesse detailplaneeringut muutva detailplaneeringu menetluse andmeid ja toiminguid.

§ 139⁴. Detailplaneeringu esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks

(1) Detailplaneeringut muutev detailplaneering esitatakse kooskõlastamiseks käesoleva seaduse § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ja teavitatakse § 127 lõikes 2 nimetatud isikuid ja asutusi võimalusest avaldada detailplaneeringu kohta arvamust.

(2) Kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse detailplaneering kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti.

<p>määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.</p> <p>Käesoleval ajal on laialdane praktika koostada planeeringuid olukordades, kus oleks põhjendatud ehitusõiguse anda projekteerimistingimustega, millele viiakse läbi avatud menetlus (näiteks maaparandussüsteemide asukoha nendest tekkivate kitsenduste määramine, elamute rajamiseks väljakujunenud elamupiirkondades, tootmishoonete rajamiseks väljakujunenud tootmisparkiirondades, hoonete funktsiooni muutmiseks kui ei muutu hoone maht jms). Planeerimismenetluse lihtsustamiseks ja menetlustähtaegade menetluseks tuleks eelkõige üle vaadata planeerimisseaduses üldplaneeringu ja detailplaneeringu üleseanded tervikuna, vähendada tuleks planeerimiskohustust kohtades kus planeerimismenetlusega ei looda lisandväärtust.</p> <p>- Ettepanek 2. Juhul kui ministeerium näeb siiski vajadust sellise regulatsiooni sissetoomiseks (vajadust selgelt põhjendades ja välja tuues ka statistika mis aspektides ja kui paljusid planeeringuid oleks nende hinnangul vaja muuta) võib kaaluda uue planeeringuliigi lisamist planeerimissüsteemi. Sellisel juhul tuleb esmalt määrata planeeringu eesmärk, seejärel ulatus (kuna me oleme viidanud, et juba praegu on õigusruumis detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega). Samuti täpsustada, mis juhtudel on võimalik omavalitsusel planeeringu algatamisest keelduda. Kuna planeering on ruumi kasutamise kokkulepe ühiskonnas, siis tuleb tagada ka avalikkuse kaasamise mehhanism planeeringu koostamisel ja tagada, et terviklahenduste muutmine ei oleks antud regulatsiooniga võimalik.</p> <p>EPÜ teeb ettepaneku sõnastuse muutmiseks järgnevalt:</p> <p><i>§ 139¹. Detailplaneeringu muutmine</i></p> <p><i>(1) Detailplaneeringut võib muuta, koostades planeeringuala või selle osa hõlmava detailplaneeringu, lähtudes käesoleva seaduse §-des 3–12, 124, 130–131 ja 139¹–139⁵ ettenähtud nõuetest ja planeerimise põhimõtetest, kui:</i></p> <p><i>1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud viie aasta;</i></p> <p><i>2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenu olulisi uusi asjaolusid või on toimunud oluline muudatus planeeringualal või selle mõjualal, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või</i></p> <p><i>3) detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid, üldplaneering või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist;</i></p> <p><i>4) säilib detailplaneeringu terviklahenduse elluviidavus;</i></p> <p><i>5) arvestab keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi;</i></p> <p><i>6) vastab üldplaneeringule.</i></p> <p><i>(2) Detailplaneeringut võib muuta asjakohasel juhul järgmiste asjaolude osas:</i></p>	<p>(3) Kui kooskõlastamisel ei viidata vastuolule õigusaktiga või üldplaneeringuga, loetakse detailplaneering kooskõlastatuks.</p> <p>(4) Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise korraldaja esitab käesoleva paragrahvi lõike 1 alusel arvamuse avaldanud isikutele ja asutustele oma seisukoha arvamuse kohta 30 päeva jooksul arvamuse saamisest arvates. Seisukoha võib esitada koondvastusena.</p> <p>§ 139⁵. Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamine</p> <p>(1) Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestab kohaliku omavalitsuse üksus hiljemalt ühe aasta möödumisel planeeringu algatamise taotluse esitamisest arvates.</p> <p>(2) Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamise teade avaldatakse 30 päeva jooksul kehtestamisest arvates planeeringuala kohaliku omavalitsuse üksuse valla- või linnalehes ja veebilehel.</p> <p>(3) Teate detailplaneeringu kehtestamise kohta saadab planeeringu koostamise korraldaja maakatastri pidajale 14 päeva jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates.</p> <p>(4) Planeeringu koostamise korraldaja esitab kehtestatud ja muudetava planeeringu kohta käesoleva seaduse § 4¹ lõikes 6 nimetatud andmed planeeringute andmekogusse 14 päeva jooksul planeeringu kehtestamisest arvates.““</p>
---	--

<p>1) planeeringuala krundijaotus;</p> <p>2) hoonestusala, kuid mitte rohkem kui 33 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest;</p> <p>3) krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaal;</p> <p>4) maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajalike ehitiste arv;</p> <p>5) ehitiste ehitisealune pind, kuid mitte rohkem, kui 33 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest;</p> <p>6) kõrgus, kuid mitte rohkem kui 33 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest ja vajaduse korral sügavus;</p> <p>7) arhitektuurilised, ehituslikud või kujunduslikud tingimused;</p> <p>8) liikluskorraldus;</p> <p>9) haljastus ja heakorrastus;</p> <p>10) maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine</p> <p>11) servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine või muutmine;</p> <p>12) arhitektuurivõistluse nõudega alade määramine</p> <p>13) eraõigusliku isiku kinnisasjal asuva olemasoleva või kavandatava puhkeala avalikult kasutatavaks alaks määramise vajaduse märkimine või muutmine;</p> <p>(3) Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus.</p> <p>§ 139². Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine</p> <p>(1) Detailplaneeringut muutev detailplaneering algatatakse või jäetakse algatamata 60 päeva jooksul selle algatamise taotluse saamisest arvates.</p> <p>(2) Detailplaneeringut muutvat detailplaneeringut ei algatata käesoleva seaduse § 128 lõikes 2 sätestatud alustel, kui</p> <p>1) planeeringulahendus on vastuolus keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemustega või tegemist on muu olulise keskkonnamõjuga keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi § 6 mõistes või</p> <p>2) juhul, kui kohaliku omavalitsuse üksus peab taotluse või muude asjaolude põhjal vajalikuks luua planeeringualale uus terviklahendus. Sellisel juhul kohaldatakse käesoleva seaduse § 140 lõiget 7 ja kohaliku omavalitsuse üksus otsustab detailplaneeringu algatamise või mittealgatamise käesoleva seaduse § 128 kohaselt</p> <p>3) juhul, kui kohaliku omavalitsuse üksus peab taotluse või muude asjaolude põhjal vajalikuks jätta kehtiv detailplaneering muutmata kujul kehtima.</p> <p>§ 139³. Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise lõpetamine</p>	
---	--

(1) Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise võib lõpetada käesoleva seaduse § 129 lõikes 1 sätestatud alustel. Koostamise lõpetamisest ja selle põhjustest teavitatakse, lähtudes käesoleva seaduse § 128 lõigetes 6 ja 8 detailplaneeringu algatamisest teavitamisele ettenähtud nõuetest.

(2) Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamine lõpetatakse, kui planeerimismenetluse käigus ilmnevad käesoleva seaduse § 1392 lõikes 2 nimetatud asjaolud.

(3) Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamine lõpetatakse, kui planeerimismenetluse käigus ilmnevad terviklahenduse muutmise asjaolud, vastuolu KSH-ga või kohalik omavalitsus näeb vastuolu muude kohaliku omavalitsuse arengueesmärkidega.

(4) Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise korraldaja võib käesolevas paragrahvis nimetatud koostamise lõpetamise aluste ilmnemisel algatada huvitatud isiku taotluse alusel detailplaneeringu 30 päeva jooksul taotluse saamisest arvates. Algatamisel võetakse arvesse detailplaneeringut muutva detailplaneeringu menetluse andmeid ja toiminguid

§ 139⁴. Detailplaneeringu esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks

(1) Detailplaneeringut muutev detailplaneering esitatakse kooskõlastamiseks käesoleva seaduse § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ja teavitatakse § 127 lõikes 2 nimetatud isikuid ja asutusi võimalusest avaldada detailplaneeringu kohta arvamust.

(2) Kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse detailplaneering kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti.

(3) Kui kooskõlastamisel ei viidata vastuolule õigusaktiga või üldplaneeringuga, loetakse detailplaneering kooskõlastatuks.

(4) Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise korraldaja esitab käesoleva paragrahvi lõike 1 alusel arvamuse avaldanud isikutele ja asutustele oma seisukoha arvamuse kohta 30 päeva jooksul arvamuse saamisest arvates. Seisukoha võib esitada koondvastusena.

<p><i>§ 139⁵ Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu avalik väljapanek, avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu ja tulemustega arvestamine</i></p> <p><i>Detailplaneeringu muutmiseks viiakse läbi avalik väljapanek vastavalt § 135 ja avalik arutelu vastavalt §136 juhul, kui avaliku väljapaneku kestel esitati kirjalikke arvamusi. Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehakse detailplaneeringus vajalikud muudatused. Kui avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehtud muudatused muudavad detailplaneeringu terviklahendust, menetlus lõpetatakse.</i></p> <p><i>§ 139⁶. Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamine</i></p> <p><i>(1) Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestab kohaliku omavalitsuse üksus hiljemalt ühe aasta möödumisel planeeringu algatamise taotluse esitamisest arvates.</i></p> <p><i>(2) Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamise teade avaldatakse 30 päeva jooksul kehtestamisest arvates planeeringuala kohaliku omavalitsuse üksuse valla- või linnalehes või linnaosadega linnade puhul linnaosalehes. Kui teate avaldamine ei ole valla- või linnalehe ilmumissageduse tõttu 30 päeva jooksul võimalik, avaldatakse teade valla- või linnalehes esimesel võimalusel. Kui kohaliku omavalitsuse üksusel valla- või linnaleht puudub, avaldatakse teade 30 päeva jooksul planeeringu kehtestamisest arvates lehes, mille on kohaliku omavalitsuse üksus määranud valla või linna ametlike teadete avaldamise kohaks. Planeeringu kehtestamise teade avaldatakse 14 päeva jooksul planeeringu kehtestamisest arvates ka selle koostamise korraldaja veebilehel.</i></p> <p><i>(3) Teate detailplaneeringu kehtestamise kohta saadab planeeringu koostamise korraldaja maakatastri pidajale 14 päeva jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates.</i></p> <p><i>(4) Planeeringu koostamise korraldaja esitab kehtestatud ja muudetava planeeringu kohta käesoleva seaduse § 41 lõikes 6 nimetatud andmed planeeringute andmekogusse 14 päeva jooksul planeeringu kehtestamisest arvates. “.</i></p>	
Eesti Tööandjate Keskliit, Eesti Ehitusettevõtete liit, Eesti Kinnisvarafirmade Liit (21.11.2025)	
<p>PlanS § 7¹ : Maa- ja Ruumiamet teeb haldusjärelevalvet käesolevas seaduses sätestatud tähtaegadest kinnipidamise ja planeerimismenetluse õiguspärasuse üle</p> <p>Varasemalt oli PlanS § 138 lg 4 alusel MaRu ülesandeks ka detailplaneeringu õiguspärasuse kontroll (vastavus õigusaktidele). Puudub mistahes objektiivne põhjus MaRu õiguste ja ülesannete kitsendamiseks haldusjärelevalve läbiviijana. Vastupidi, Liitude hinnangul aitab see kaasa planeerimismenetluse tõhustamisele ja võimu kuritarvitamise vähendamisele.</p>	<p>Ettepanek: võtta teadmiseks</p> <p>2025. aasta keskel töötas MKM välja täiendavad ettepanekud planeerimise tõhustamiseks ning muu hulgas ka haldusjärelevalve osas. Pakkusime välja sõnastuseks järgmist:</p> <p>„§ 7¹. Haldusjärelevalve teostaja</p>

	<p><i>Maa- ja Ruumiametil on õigus teha haldusjärelevalvet, täites selleks järgmisi ülesandeid:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1) kontrollida kohaliku omavalitsuse üksuse tegevust planeerimismenetluse läbiviimisel;</i> <i>2) nõuda kohaliku omavalitsuse üksuselt teavet planeerimismenetluse läbiviimise kohta;</i> <i>3) teha kohaliku omavalitsuse üksusele kohustuslikke ettekirjutusi planeerimismenetluse läbiviimise küsimuses. “;“</i> <p>Selle sõnastuse puhul saaks MaRu teha järelevalvet KOV-ide tegevuse õiguspärasuse üle. Välja töötatud täiendustepanekud saadeti huvirühmadele 16.09.2025 arvamuste avaldamiseks.</p> <p>Täiendustepanekutele esitatud tagasisides märkis mitu huvirühma, et haldusjärelevalve peaks hõlmama ka riigiasutusi, kes teevad PlanS-i alusel toiminguid ning mitte piirduma üksnes KOV-idega.</p> <p>Vastavalt VVS § 75¹ lõikele 1 on haldusjärelevalve ühe haldusorgani kontroll teise haldusorgani üle ning seega on õiguslikult võimalik, et MaRu teeb järelevalvet lisaks KOV-idele ka riigiasutuse üle. Samas, analüüsides pakutud haldusjärelevalve sättele laekunud tagasisidet, leidsime, et väga ulatusliku haldusjärelevalve läbiviimine eeldab olulisel määral täiendavat haldusressurssi, mis tekitab omakorda mitmeid probleeme (haldusjärelevalve menetluse ebatõhusus, täiendava avaliku rahastuse vajalikkus, jne).</p> <p>Lahenduseks on tagasiside põhjal haldusjärelevalve subjektide laiendamine (nii KOV-id kui riigiasutused) kombineerituna haldusjärelevalve ulatuse piiritlemisega vaid PlanS-is sätestatud tähtaegadest kinnipidamise osas. Huvirühmade tagasiside põhjal on planeerimismenetluse suurimaks murekohaks olnud menetluste venimine ning tähtaegadest mitte kinnipidamine. Seega, haldusjärelevalve fookuse seadmine just tähtaegadest pinnipidamisele vastab paljude osapoolte ootustele. Lisaks, PlanS-iga kehtestatud tähtajad on</p>
--	--

	<p>piisavalt selged, et võimaldada tõhusat ja läbipaistvat järelevalvet.</p> <p>Seega toetame haldusjärelevalve funktsiooni lisamist PlanS-i, järgmises sõnastuses:</p> <p>„§ 7¹. Haldusjärelevalve tegija Maa- ja Ruumiamet teeb haldusjärelevalvet käesolevas seaduses sätestatud tähtaegadest kinnipidamise üle.“</p>
<p>PlanS § 125 lg 1 ja 1¹ kaotavad kehtivuse, jääb PlanS § 125 lg 2: Detailplaneeringu koostamine on nõutav üldplaneeringus määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel või juhtudel: 1) hoone püstitamiseks; 2) olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust; 3) olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks; 4) olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga</p> <p>Nõue, et tiheasustusalad on detailplaneeringu kohustusega, on aegunud, kuna üldplaneeringu ülesandeks on tänapäeval ka juba ehitus- ja kasutustingimuste määramine (PlanS § 75 lg 18). Planeerimismenetluse hierarhiaga kooskõlaline on lähenemine, kus üldplaneeringus määratakse objektiivsetel kaalutlustel detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud (PlanS § 75 lg 26) ja detailplaneeringu koostamisel lähtutakse neist, mitte põhimõttest, et kõik tiheasustusalad on detailplaneeringu koostamise kohustusega. Seaduse ülesanne peaks olema vähendada detailplaneeringu koostamise ebamõistlikult ja põhjendamatult laia kohustust ja seeläbi tõhustada detailplaneeringute koostamise menetlust olukordades, kus detailplaneeringu koostamise kohustus on objektiivselt vajalik ja põhjendatud. Liitude ettepanek on kooskõlas haldusmenetluse seaduse § 5 lg-ga 2.</p>	<p>Ettepanek: võtta teadmiseks</p> <p>Eesti Kinnisvarafirmade Liit esitas samasisulise ettepaneku ka 29.09.2025, mille osas märkisime, et tegemist on niivõrd ulatusliku muudatusega, mis eeldab laiapõhjalist arutelu ning pikemaid diskussioone.</p> <p>Märgime, et MKM on võtnud ettepaneku teadmiseks ning tegeleme sellega järgmiste tõhustamisega seotud ettepanekute väljatöötamisel.</p>
<p>PlanS § 125 lg 5: 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 1) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega; või 2. üldplaneeringus ei ole määratud piisava täpsusega üldiseid ehitustingimusi, kuid ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ja üldplaneeringus määratud kasutus- ja muid tingimusi.</p>	<p>Ettepanek: võtta teadmiseks</p> <p>Kehtiva PlanS § 125 lõike 5 punkti 2 sõnastus eeldab projekteerimistingimuste (PT) andmise puhul kahte tingimust: üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas PT-de andmise aluseks olevad tingimused.</p> <p>PT-de andmise aluseks olevad tingimused lähtuvad ehitusseadustiku (EhS) § 26 lõike 4 punktides 1-2 nimetatud</p>

<p>Vähendada detailplaneeringu koostamise ebamõistlikult ja põhjendamatult laia kohustust ja seeläbi tõhustada detailplaneeringute koostamise menetlust olukordades, kus detailplaneeringu koostamise kohustus on objektiivselt vajalik ja põhjendatud. Parandus on vajalik, kuna jätkuvalt on ligi 50% kohalike omavalitsuste üksustel kehtimas aegunud üldplaneeringud, kus üldised kasutustingimused on määratud, kuid üldised ehitustingimused on kas määramata või määratud väga puudulikult. Liitude täiendusettepanek aitaks sellise olukordade lahendamist.</p> <p>Liitude ettepanek on kooskõlas haldusmenetluse seaduse § 5 lg-ga 2.</p>	<p>tingimustest. Kohtupraktikas (nt Tallinna Ringkonnakohtu 25.02.2019 kohtuotsus haldusasjas nr 3-17-2721) on asutud seisukohale, et PlanS § 125 lõike 5 punkti 2 tuleb tõlgendada selliselt, et PT-sid võib välja anda juhul, kui üldplaneering sisaldab andmeid, mis vastavad EhS § 26 lõikes 4 toodud loetelule ehk tegemist on nõudega sätestada andmed üldplaneeringutes küllaltki täpselt. See on tekitanud olukorra, kus üldisemad üldplaneeringud on osutunud takistavaks asjaoluks PT-de kasutamisel, ehkki valmidus selleks on kohaliku omavalitsuse üksusel (KOV) olemas.</p> <p>Eelnõuga osundatud eeldust leevendatakse ning vajalikuks saab pidada üksnes selliseid ehituslikke tingimusi, mis on üldised vastavalt nii käesoleval ajal kehtivale sõnastusele kui ka eelnõu sõnastusele („üldised kasutus- ja ehitustingimused“). Sätte selgituses on täpsustatud, et üldiste kasutus- ja ehitustingimustena tuleb mõista maa sihtotstarvet, juhtotstarbeid, kasutusotstarbeid, ehitiste maksimaalset kõrgust, kruntide suurust. Siia loetellu sobivad veel ka kruntide täisehituse lubatud määr, kujad või minimaalne ehituskaugus piirist, katusekalded ja muu hulgas ka miljööväärtuslikkus.</p>
<p>PlanS § 126 lg 1: Detailplaneeringuga lahendatakse järgmised ülesanded: 1) planeeringuala krundijaotus; 2) krundi hoonestusala; 3) krundi ehitusõigus; 4) detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimalik asukoht, servituudi vajadus, avaliku kasutuse ja avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajadus; 5) ehitise ehituslikud tingimused.</p> <p>PlanS § 126 lg 2: Detailplaneeringuga lahendatakse vajadusel järgmised põhimõtted: 1) ehitise arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused; 2) liikluskorralduse põhimõtete määramine; 3) haljastus ja heakorras; 4) kuja; 5) kallasrajale avalik juurdepääs; 6) kallaseraja puudumise korral vähim vajalik teeninduspiirkond; 7) kuritegevuse riski vähendavad tingimused; 8) müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimused ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded; 9) maaparandussüsteemide asukoht ja nendest tekkivad kitsendused; 10) loodusobjekti kohaliku kaitse alla võtmine ja kaitsevööndid; 11) miljööväärtuslike alade, väärtuslike üksikobjektide ja väärtuslike põllumajandusmaade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimused, kui need ei ole üldplaneeringuga määratud; 12) ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamise vajadus; 13)</p>	<p>Ettepanek: võtta teadmiseks</p> <p>Kehtiva PlanS § 126 lõike 2 kohaselt on DP-ga kohustuslik lahendada PlanS § 126 lõike 1 punktides 1-5 nimetatud ülesanded:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) planeeringuala kruntideks jaotamine; 2) krundi hoonestusala määramine; 3) krundi ehitusõiguse määramine; 4) detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine; 5) ehitise ehituslike tingimuste määramine. <p>Esitatud ettepaneku kohaselt on kohustuslikud ülesanded võrreldes kehtiva PlanS-iga kokkulangevad. Lisaks eelnevatele näeb kehtiv PlanS § 126 lõige 2 ette kohustuslikult lahendatava</p>

<p>arhitektuurivõistluse nõudega alad või juhtud; 14) eraõigusliku isiku kinnisasjal asuva olemasoleva või kavandatava puhkeala avaliku kasutamise vajadus; 15) põhjendatud juhul nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav; 16) muud käesolevas lõikes nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.</p> <p>PlanS § 126 lg 3: Detailplaneeringuga lahendatavate ülesannete otsustamisel lähtutakse kohaliku omavalitsuse üksuse ruumilistest vajadustest ja planeeringu eesmärgist.</p> <p>PlanS § 126 lg 3 prim : Kohaliku omavalitsuse üksusel ei või detailplaneeringu ülesannete lahendamisel nõuda käesoleva seaduse § 3 lg 2 nimetatud planeerimise tulemusena valminud seletuskirjalt ja joonistelt ehitusprojekti täpsusastet ehitusseadustiku § 13 mõistes.</p> <p>Luua läbi aluspõhimõtte – detailplaneeringu koostamine on vajalik PlanS § 125 lg 1 p-des 1 kuni 4 toodud ehitistel – selge ülevaade, millised ülesanded on detailplaneeringu koostamisel kohustuslikud ja milliste lahendamist saab nõuda vaid vajadusel ja põhimõtetena. Eesmärk on vähendada detailplaneeringute koostamisel hetkel absurdseks muutunud täpsusastet, kus kohaliku omavalitsuse üksus nõuab detailplaneeringuga juurdepääsuteede ääre kivide tüüpide, hoonete rõdude tüüpide jne määramist ehk nende ülesannete lahendamist, mida lahendatakse ehitusprojekti koostamise käigus. Liitude ettepanek on kooskõlas haldusmenetluse seaduse § 5 lg-ga 2.</p>	<p>ülesande PlanS § 126 lõike 1 punktide 17 ja 20 näol juhul, kui tegemist on detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramisega servituutide ja avalikes huvides omandamise osas.</p> <p>Kõik ülejäänud PlanS § 126 lõike 1 punktides 6-21 nimetatud ülesanded lahendatakse üksnes siis, kui KOV peab seda vajalikuks. Enamgi veel, PlanS § 126 lõike 1 punkt 22 märgib, et võib lahendada ka muid, nimetamata ülesandeid.</p> <p>Ruumiotsuse tegemine on KOV enesekorraldusõiguse osaks (PS § 154) ning selle piiramine PlanS-iga peab olema proportsionaalne ja vajalik. Sellest tulenevalt tuleb seaduse tasandil planeerimisautonoomiasse sekkumine olema piisavalt selgelt põhjendatud ja vajalik ning proportsionaalne. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium kavatseb 2026. aasta I poolaasta jooksul analüüsida võimalikke lahendusi ning esitada sellekohane eelnõu.</p>
<p>PlanS § 139 lg 2: Detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamise taotluse esitamisest arvates.</p> <p>PlanS § 139 lg 2 prim: Detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsuse tegemisel olulisel viibimisel kohaliku omavalitsuse üksuse tegevuse tõttu võib detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik esitada kohaliku omavalitsuse üksusele otsese varalise kahju hüvitamise nõude riigivastutuse seaduse § 7 alusel.</p> <p>Liitude huvi on luua selge eeldus detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule detailplaneeringu menetluses kohaliku omavalitsuse üksuse viivitusest tekkiva otsese varalise kahju hüvitamiseks. Liitude ettepanek on kooskõlas haldusmenetluse seaduse § 5 lgga 2</p>	<p>Selgitame</p> <p>MKM on jätkuvalt seisukohal, et ettepanekus toodud küsimuse lahendamiseks on kehtiv kord juba ette nähtud, mistõttu PlanS-i täiendamine ei ole otstarbekas. Tegemist ei ole ka õigusselguse parandamisega.</p> <p>Planeerimismenetlus on haldusmenetlus (PlanS § 1 lõige 3), mis tähendab, et selle käigus tekkinud kahju on võimalik kehtiva õiguse kohaselt välja nõuda riigivastutuse seaduse (RVastS) alusel.</p> <p>RVastS § 2 lõike 1 punkt 5 märgib, et RVastS alusel võib isik kohaliku omavalitsuse üksuselt nõuda tekitatud kahju hüvitamist. Kahju hüvitamise eeldused on kirjeldatud RVastS §-s 7. Riigivastutusega seotud vaidlusi lahendab halduskohus.</p>

<p>PlanS § 139¹ lg 1: Detailplaneeringut võib muuta, koostades planeeringuala või selle osa hõlmava detailplaneeringu, lähtudes käesoleva seaduse §-des 3–12, 130–131 ja 139¹–139⁵ ettenähtud nõuetest ja planeerimise põhimõtetest, kui:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta; 2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid või on toimunud oluline muudatus planeeringualal või selle mõjualal, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või 3) detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid, üldplaneering või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist; 4) detailplaneeringu muutmine ei ole vastuolus üldplaneeringuga. <p>PlanS § 139¹ lg 2: Detailplaneeringut võib täpsustada PlanS § 126 lg 1 [vt eelnev Liidu ettepanek PlanS § 126 lg 1 osas], alternatiivselt PlanS § 126 lg 1 p-d 1 kuni 5 osas [kui Liidu eelnevat ettepanekut ei arvestada] kas ehitusseadustiku § 27 alusel vastavalt seal sätestatud ulatuses või muuta järgmiselt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) planeeringuala krundijaotuse muutmine nii, et planeeringuala krundile esialgu antud ehitusõigus võib muutuda, kuid mitte suurened; 2) muuta hoonestusala, kuid mitte rohkem kui 33 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest; 3) krundi kasutamise sihtotstarvete ja osakaalu muutmine; 4) maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajalike ehitiste arvu muutmine üldplaneeringus ettenähtud ulatuses; 5) ehitiste ehitisealune pinna muutmine üldplaneeringus ettenähtud ulatuses, kuid mitte rohkem, kui 33 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest; 6) kõrguse ja vajaduse korral sügavuse muutmine üldplaneeringus ettenähtud ulatuses; 7) ehitise ehituslike tingimuste muutmine üldplaneeringus ettenähtud ulatuses; <p>PlanS § 139¹ lg 3: Detailplaneeringut muutmise PlanS § 126 lg 2 [vt eelnev Liidu ettepanek PlanS § 126 lg 2 osas], alternatiivselt PlanS § 126 lg 1 p-de 6 kuni 22 osas [kui Liidu eelnevat ettepanekut ei arvestada] toimub vastavalt ehitusseadustiku §-le 27.</p>	<p>Ettepanek: võtta teadmiseks</p> <p>MKM teeb ettepaneku sätte sõnastamiseks oma vastuses järgmiselt:</p> <p>„§ 139¹. Detailplaneeringu muutmise</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Detailplaneeringut võib muuta avatud menetluses, koostades planeeringuala või selle osa hõlmava detailplaneeringu, lähtudes käesoleva seaduse §-des 3–12, 130–131 ja 139¹–139⁵ ettenähtud nõuetest ja planeerimise põhimõtetest, kui: <ol style="list-style-type: none"> 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle kolme aasta; 2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid või on toimunud oluline muudatus planeeringualal või selle mõjualal, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või 3) detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid, üldplaneering või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist. (2) Detailplaneeringut võib muuta kooskõlas üldplaneeringuga nii, et detailplaneeringu tervikliku ruumilahenduse muutmine ei oleks oluline. (3) Kui kehtiva detailplaneeringu koostamisel oli nõutav keskkonnamõju strateegiline hindamine, võtab detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise korraldaja arvesse keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi. (4) Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus. <p>§ 139². Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine</p>
---	---

	<p>(1) Detailplaneeringut muutev detailplaneering algatatakse või jäetakse algatamata 60 päeva jooksul selle algatamise taotluse saamisest arvates.</p> <p>(2) Detailplaneeringut muutvat detailplaneeringut ei algatata käesoleva seaduse § 128 lõikes 2 sätestatud alustel, kui planeeringulahendus on vastuolus keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemustega või kui tegemist on muu olulise keskkonnamõjuga keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi § 6 mõistes või juhul, kui kohaliku omavalitsuse üksus peab taotluse või muude asjaolude põhjal vajalikuks luua planeeringualale uus terviklahendus. Sellisel juhul kohaldatakse käesoleva seaduse § 140 lõiget 7 ja kohaliku omavalitsuse üksus otsustab detailplaneeringu algatamise või mittealgatamise käesoleva seaduse § 128 kohaselt.</p> <p>§ 139³. Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise lõpetamine</p> <p>(1) Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise võib lõpetada käesoleva seaduse § 129 lõikes 1 sätestatud alustel. Koostamise lõpetamisest ja selle põhjustest teavitatakse, lähtudes käesoleva seaduse § 128 lõigetes 6 ja 8 detailplaneeringu algatamisest teavitamisele ettenähtud nõuetest.</p> <p>(2) Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamine lõpetatakse, kui planeerimismenetluse käigus ilmnevad käesoleva seaduse § 139² lõikes 2 nimetatud asjaolud.</p> <p>(3) Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise korraldaja võib käesolevas paragrahvis nimetatud koostamise lõpetamise aluste ilmnemisel algatada huvitatud isiku taotluse alusel detailplaneeringu 30 päeva jooksul taotluse saamisest arvates. Algamisel võetakse arvesse detailplaneeringut muutva detailplaneeringu menetluse andmeid ja toiminguid.</p> <p>§ 139⁴. Detailplaneeringu esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks</p>
--	--

	<p>(1) Detailplaneeringut muutev detailplaneering esitatakse kooskõlastamiseks käesoleva seaduse § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ja teavitatakse § 127 lõikes 2 nimetatud isikuid ja asutusi võimalusest avaldada detailplaneeringu kohta arvamust.</p> <p>(2) Kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse detailplaneering kooskõlastaja poolt vaikinisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti.</p> <p>(3) Kui kooskõlastamisel ei viidata vastuolule õigusaktiga või üldplaneeringuga, loetakse detailplaneering kooskõlastatuks.</p> <p>(4) Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise korraldaja esitab käesoleva paragrahvi lõike 1 alusel arvamuse avaldanud isikutele ja asutustele oma seisukoha arvamuse kohta 30 päeva jooksul arvamuse saamisest arvates. Seisukoha võib esitada koondvastusena.</p> <p>§ 139⁵. Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamine</p> <p>(1) Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestab kohaliku omavalitsuse üksus hiljemalt ühe aasta möödumisel planeeringu algatamise taotluse esitamisest arvates.</p> <p>(2) Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamise teade avaldatakse 30 päeva jooksul kehtestamisest arvates planeeringuala kohaliku omavalitsuse üksuse valla- või linnalehes ja veebilehel.</p> <p>(3) Teate detailplaneeringu kehtestamise kohta saadab planeeringu koostamise korraldaja maakatastri pidajale 14 päeva jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates.</p>
--	--

	(4) Planeeringu koostamise korraldaja esitab kehtestatud ja muudetava planeeringu kohta käesoleva seaduse § 4 ¹ lõikes 6 nimetatud andmed planeeringute andmekogusse 14 päeva jooksul planeeringu kehtestamisest arvates.““
Tartu Maakohus, kinnistusosakond (26.11.2025 nr 5-2/25-1775-1)	
<p>Ettepaneku selgitustes on märgitud, et MaaKS § 2 lõike 5 eesmärk on muuta maakorralduse protsess paindlikumaks ja kiiremaks, et toetada ruumilise planeerimise elluviimist.</p> <p>MaaKatS § 8 lõike 3¹ muudatus tuleneb vajadusest selgelt eristada kinnisasjaõiguste tehingulist käsutamist (sh kinnisomandi üleandmist) ja maakorraldust, mis on otseselt tingitud maakorraldusseaduse muudatusest, millega täpsustatakse maakorralduse vorminõuet.</p> <p>Ettepaneku selgituse kohaselt korrigeeritakse MaaKS § 2 lõike 5 kehtivat sõnastust ning tagatakse parem õigusselgus selles, mis puudutab MaaKS-i § 2 lõike 5 eesmärki seaduse tasandil selgelt eristada kinnisasjaõiguste tehingulist käsutamist (sh kinnisomandi üleandmist) ja maakorraldust. Selgituse kohaselt tuleb muudatusvajadus Riigikohtu 30.04.2025 kohtumäärusest tsiviilasjas nr 2-24-10897, milles Riigikohus on asunud seisukohale, et seaduses tuleb selgelt sätestada, et maakorraldustoimingu käigus ei toimu kinnisasjaõiguste käsutamist asjaõigusseaduse (AÕS) tähenduses ja seetõttu ei kohaldu maakorraldustoimingutele AÕS-i §-s 64¹ sätestatu ning tegemist on erinormiga AÕS-is sätestatud kinnisasja käsutamise normi suhtes. See tähendab, et maakorralduse puhul ei kohaldu need normid, mis reguleerivad kinnisasjaõiguse käsutamist ja tehingu notariaalset vorminõuet.</p> <p>Kinnistusosakond on seisukohal, et tegu on ebaõige järeldusega. Riigikohus on kohtumääruse punktis 9 selgitanud muuhulgas järgmist: Kolleegiumi hinnangul tuleneb MaaKS § 2 lg-st 5, et maakorraldustoimingu käigus ei käsutata kinnisasjaõigust ehk haldusõiguslik maakorraldustoiming ei asendada käsutustehingut, kui see on maakorraldustoimingu lõpuleviimiseks vajalik. Punktis 10 on Riigikohus väljendanud seisukohta: Kolleegium selgitab lisaks, et juhul, kui seadusandja soovib kaotada maakorraldustoimingutega kaasneva käsutustehingu AÕS §-st 64¹ tuleneva notariaalse tõestamise vorminõude, tuleks vorminõude erisus seaduses erinormina selgelt sätestada.</p> <p>Riigikohus on jõudnud järeldusele, et maakorraldustoiming ei asenda käsutustehingut ehk asjaõigusleping tuleb sõlmida, kui see on vajalik maakorraldustoimingu lõpuleviimiseks. Küll aga on Riigikohus juhtinud tähelepanu asjaolule, et kehtiv seadusandlus ei näe ette</p>	<p>Ettepanek: mitte arvestada</p> <p>Kehtiv maakorraldusseadus on eriseadus, mis sätestab, et maakorraldusele ei kohaldu normid, mis reguleerivad kinnisasjaõiguse käsutamist.</p> <p>598 SE seletuskirja kohaselt, mis on aluseks 2018. aastal kehtima hakanud muudatusele, sätestab sõnaselgelt MaaKS § 2 lõike 5 sisu. Eesmärgiks oli seaduse tasandil selgelt eristada kinnisasjaõiguste tehingulist käsutamist (sh kinnisomandi üleandmist) ja maakorraldust. Seaduses on sätestatud selgelt, et maakorraldustoimingu käigus ei toimu kinnisasjaõiguste käsutamist AÕS tähenduses ja seetõttu ei kohaldu maakorraldustoimingutele AÕS §-s 64¹ sätestatu.</p> <p>Maakorraldustoiming on kas omanike taotluse alusel ja kokkuleppel või haldusorgani algatusel läbi viidav haldustoiming, kuid tegemist ei ole kinnisomandi üleandmisega ega kinnisasja koormamisega asjaõigusega, samuti mitte kinnisasja koormava asjaõiguse üleandmise, koormamise või sisu muutmise ega tehingutega, milleks AÕS § 64¹ kohaselt on vajalik notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse.</p> <p>Käesoleval juhul ei looda maakorraldusega uut ega kaotata ära olemasolevat kinnisomandit. AÕS § 64¹ näeb ette asjaõigusliku tehingu vormi, kuid see säte ei ole absoluutne, vaid sätestab võimaluse erisusteks teistes seadustes vormis “<i>kui seadus ei sätesta teisiti</i>”. Seda võimalust erisuseks ei ole piiritletud vaid AÕS-iga, sest sellisel juhul oleks sõnastus “<i>kui käesolevas seaduses ei sätestata teisiti</i>”. Samamoodi sätestab erisuse</p>

maakorraldustoiminguga kaasnevale käsutustehingule AÕS §-s 64¹ sätestatud vorminõude leevendust, mistõttu on vaja sõlmida see notariaalselt tõestatud vormis. Seaduste muutmise ettepanekus toodud viisil kinnistusosakonna arvates seda probleemi ei lahenda või ei tee seda vähemalt üheselt arusaadaval viisil.

Kehtiva õiguse kohaselt saab kinnisomand tekkida tehingu või seaduse alusel. Asjaõigusseaduse kohaselt on kinnisomandi üleandmiseks ehk selleks, et ühe isiku omandis olev kinnistu või selle osa hakkaks kuuluma teise isiku omandisse, vaja sõlmida notariaalselt tõestatud vormis asjaõigusleping ja teha kanne kinnistusraamatusse, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti (AÕS § 64¹). Tegu on imperatiivse normiga, mida ei saa kokkuleppel muuta või kõrvale kalduda. Asjaõiguslepingu sõlmimise vajadus ei sõltu isikute tahtest või ametiasutuse otsusest. Erandjuhtudel läheb omand üle seaduse alusel, nt kinnistusraamatu väliselt (pärimisseadus § 130, äriseadustik § 403 ja § 446) või olukordades, kus omandi üleminek ei sõltu omaniku tahtest (nt täitemenetluse seadustiku § 156, kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 35).

Ettepaneku kohaselt oleks katastripidajal õigus otsustada maakorraldustoimingu ja kinnisasjaõiguse käsutamise eristamise üle. Seletuse kohaselt on katastripidaja pädev kontrollima ja hindama maakorralduse läbiviimisel, kas tegu on maakorralduse nõuetele vastava toiminguga või katastriandmete parandamisega katastrimõõdistamise tulemusena või ametiülesande korras. Kui katastripidaja tuvastab, et maaomanike tegelik tahe on anda kinnisasja üks osa üle teise kinnistu koosseisu, siis on tegu kinnisasja käsutamisega AÕS § 64¹ mõistes. Seega hakkaks muudatuse kohaselt sõltuma asjaõiguslepingu sõlmimise vajalikkus eelkõige omanike tahtest ning otsustusõigus, kas asjaõiguslepingut peab või ei pea omandi üleandmiseks sõlmima, oleks katastripidajal. Kinnistusosakond leiab, et see ei ole kooskõlas kehtiva õiguse põhimõtetega.

Omanike kokkuleppel läbiviidava maakorraldustoiminguga kaasneb kinnistusraamatu mõttes alati omandiõiguse üleandmine. On arusaadav, et mõnikord on liidetav osa maakorralduslikus mõttes ebamõistliku suuruse või kujuga, mistõttu ei ole iseseisva katastriüksuse moodustamine võimalik. Samas võib iseseisva katastriüksuse mitte moodustamine olla tingitud ka omaniku soovist liita maa-ala maakorralduslikult enda kinnistu koosseisu ilma iseseisvat katastriüksust moodustamata. Asjaõiguslikult omandi üleandmise vaatest ei ole siinkohal vahet, kuidas ühe kinnistu osa teise kinnistu koosseisu ja teise omaniku omandisse liigub – kas ühest kinnistust osa eraldamisel ja teise kinnistuga liitmisel või iseseisva katastriüksuse liitmisel teise kinnistuga. Lisandunud osa omandiõiguse saamiseks tuleb omandiõigus asjaõiguslepinguga üle anda. Olukord, kus omanikud soovivad küll maa-ala nõ ühest kinnistust teise liigutada, kuid omandit üle anda ei taha, ei ole õiguslikult mõeldav. Kui maa-ala liigub ühe kinnistu koosseisust teise, siis tuleb koos maa-

kõnealune MaaKS kui eriseadus AÕS suhtes. Nimelt on lisaks kõnealusele MaaKS § 2 lõike 5 erisusele seaduses selle loomisel sätestatud erisus ümberkruntimiseks, mille puhul AÕS § 64¹ samuti ei kohaldu.

Ümberkruntimine on keerukas maakorralduse instrument, mille tagajärjel kujundatakse ümber tervete kinnisasjade omandisuhted. Seetõttu ei ole proportsionaalne kohaldada rangemat vorminõuet lihtsate maakorraldustoimingute puhul, kus omandi ulatus muutub vaid vähesel määral.

Ümberkruntimise käigus võivad ümberkruntimiskavva lisatud maaüksused muuta paiknemist ja asukohta olulisel määral, ühest katastriüksusest võib osa liikuda mitmete uute katastriüksuste koosseisu ning maatükkide ümberkruntimise käigus ei ole tehniliselt võimalik määratleda, millisest maatükist ja kui palju ühe või teise ümberkruntimiskava järgse kinnisasja koosseisu liigub. Seetõttu moodustatakse uued maaüksused majanduslikult kõige otstarbekamalt, lähtudes vajadusest ning maakorralduse läbiviija korraldab kinnisasjade hindamise enne ja pärast maakorraldust. Uued maaüksused moodustatakse ja kooskõlastatakse ümberkruntimiskava alusel. Seega on kinnisasja osade tuvastamine, mis ühe või teise maaüksuse koosseisu liigub üleliigne tegevus. Ümberkruntimine on paljudes teistes Euroopa riikides aktuaalne ja kasutatav instrument. Euroopa Liit suunab ka raha Ida-Euroopa riikide abistamise ja maakasutusstruktuuri korrastamise, et tagada toidujulgeolek ja majanduslik areng. Maakorraldust ei tehta ka mujal läbi kinnisasja käsutamise tehingute vaid kanded omanike kohta tehakse kinnistusraamatusse ümberkruntimiskava kinnitamise otsuse alusel.

Maareformiseaduse (MaaRS) kui eriseaduse kohaldamisel ei ole notariaalne vorm nõutav maa erastamisel, mille kohaselt on lihtkirjalik kokkulepe (leping) lubatud juhul, kui kumbki lepingupool seda ei nõua, samuti siis, kui ei seata hüpoteeki (MaaRS § 23 lõige 5). Seega sarnaselt eeltoodule, kus

<p>ala valdusega üle anda ka omandiõigus sellele maa-alale. Samuti ei saa asjaõiguslepingu sõlmimise vajaduse hindamise olla aluseks eraldatava/liidetava osa suurus või vastusoorituse olemasolu või selle puudumine. Asjaõigusleping on vajalik omandi üleminekuks nii omandamisel tasuta kui tasu eest, samuti kinnisasjade või nende osade vahetamisel, kui see toimub omanike kokkuleppel.</p> <p>Katastripidajal ega ühelgi teisel isikul ei ole seadusest tulenevat õigust hinnata omandiõiguse üleandmise vajalikkust juhul, kui omanike kokkuleppel ja soovil läheb seni ühe omaniku omandis olev maa-ala teise omaniku omandisse. Alternatiivina võiks kaaluda võimalust sätestada seaduses üheselt arusaadavana AÕS § 64¹ asjaõiguslepingu vorminõude leevendus juhul, kui asjaõiguslepingu sõlmimine on seotud kinnisasja omanike kokkuleppel/taotlusel läbi viidava maakorraldustoimingu lõpuleviimisega ja muudatused kantakse kinnistusraamatusse katastripidaja avalduse alusel. Siiski märgime siinkohal, et vormileevenduse muudatus vajab täiendavat analüüsi. Praktikas ei ole kinnistute omanikud võimelised üle võtma notari rolli asjaõiguslepingu koostamisel, mistõttu tuleb seadusandjal kindlaks määrata, kes koostab asjaõiguslepingu, mille kinnistute omanikud allkirjastavad. Kinnistusraamatuseaduse (KRS) § 13 lg 4 annab katastripidajale õiguse esitada kinnistamisavaldus, millele tuleb lisada omaniku ja puudutatud isikute nõusolekud ning KRS § 35 lg 1 p 1 kohaselt vormikohane käsutustehing.</p> <p>Leiame, et MaaKatS § 8 lõike 3¹ ja MaaKS § 2 lõike 5 muutmine ettepanekus toodud viisil ei vasta üldistele asjaõiguse põhimõtetele, on läbimõttlemata ning tooks endaga kaasa õigusliku ebaselguse, mis võib kahjustada maakorraldustoimingus osalejate (kinnistute omanike) õigusi ja tuua kaasa tarbetuid õigusvaidlusi. Seda arvesse võttes palume ettepanekus toodud MaaKatS § 8 lõike 3¹ ja MaaKS § 2 lõike 5 muudatuse eelnõusse mitte lisada.</p>	<p>eriseadustes on nähtud erinev kord AÕS § 64¹ sätestatust, on ka antud juhul MaaKS § 2 lg 5 erinormiks.</p> <p>Erinevalt MaaRS-ist, kus sisuliselt antakse jätkuvalt riigi omandis oleva maa omand ja valdus tervikuna üle ilma asjaõigusliku tehinguta, ei toimu maakorralduse käigus omandi üleandmist isikute vahel.</p> <p>Katastripidaja suudab hinnata maakorraldustoimingu sisu ja eesmärgi. Tegemist on alates 2018. aastast selgelt välja toodud põhimõttega, mida eelnõuga ei muudeta, vaid täpsustatakse üksnes notariaalse vorminõude mittevajalikkuse osas. Kehtiva õiguse kohaselt eristatakse maakorraldust asjaõiguslikust omandi üleandmisest ning mille käigus ei ole vajalik sõlmida kinnisasja asjaõiguslikku käsutamise lepingut. Kinnisasja käsutamiseks sõlmitav omandi üleandmise asjaõigusleping on AÕS § 64¹ kohaselt õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe, kui seadus ei sätesta teisiti. Ka kinnisasjade osade vahetamise ning kinnisasja piiri muutmise seotud maakorraldustoimingute käigus omanike kinnitav maakorralduskava sisaldab omanike eraõiguslikku kokkulepet, kuid selline kokkulepe ei pea olema notariaalselt tõestatud.</p> <p>Maakorraldustoimingute tegemiseks ei ole vaja, erinevalt kinnisasjaõiguse tehingulisest käsutamisest, kehtestada notariaalse tõestamise vorminõuet. Kuna maakorraldustoimingud viiakse läbi maakorralduskava (MaaKS § 10 lõige 3) alusel, sõlmitakse kinnisasjade osade vahetamise ja kinnisasja piiri muutmise kokkulepped omanike poolt maakorralduskava kinnitamisel.</p> <p>Viimati nimetatud kokkulepe ei hõlma omandi üleandmise kokkulepet, kuna omandi üleandmist ei toimu, vaid see määrab kinnisasja uued piirid ja ulatuse vastavalt maakorralduskavale. Katastripidaja on pädev kontrollima maakorraldustoimingute läbiviimisel kõiki olulisi asjaolusid, sh isikute teovõimet ja esindusõigust, vara kuulumist ühisvara, lahusvara või pärandvara koosseisu jpm. Näiteks tuvastades, kas</p>
--	---

	<p>maakorraldustoimingus osalev kinnisasi on (endiste) abikaasade ühisvara, ning kui on, võetakse kõikide omanike nõusolekud, kaasa arvatud ka juhul, kui nad ei ole omanikuna kinnistusraamatusse kantud. Omaniku avaldus ja nõusolek on katastrikande eeldusena vajalik ja katastripidaja kontrollib seda igal üksikjuhthumil. Kuna elektrooniline kataster on X-tee kaudu seotud kinnistusraamatuga ning rahvastiku-, abieluvara- ja pärimisregister on elektrooniliselt kättesaadavad, on katastripidajal olemas juurdepääs vajalikele andmetele, et omandisuhteid kontrollida.</p> <p>Seetõttu on võimalik kehtestada leebemat vorminõuet maakorraldustoimingute puhul.</p> <p>Katastripidaja lähtub maakorraldustoimingu ja kinnisasjaõiguse käsutamise eristamisel seaduses sätestatud maakorralduse nõuetest ja hindab kinnisasja olemust ja väärtust. Kuna maakorralduse käigus muudetakse kinnisasja piire kinnisasja endise väärtuse alusel, ei tehta maakorralduse käigus käsutamistehingut omandi üleminekuks. Kinnisasi muudab küll piire ja mõnel juhul asukohta, kuid maakorraldustoimingu tegemisega jääb kinnisasja väärtus ja olemus üldjuhul samaks. Looduslikest tingimustest tulenev väärtuse erinevuse vähenemine hüvitis on omanike omavaheline kokkulepe ja ei vaja notariaalset vorminõuet. Tegemist on maakorraldusnõuetest lähtuvalt maatüki piiride määramisega riiklikus registris, kus katastriüksuse moodustamine ja kontrollimine on katastripidaja pädevuses ning millele on vajalik kohaliku omavalitsuse kui enda haldusterritooriumil ruumilise planeerimise elluviija nõusolek.</p> <p>Katastripidaja teeb maakorralduse seaduslikkuse üle haldusjärelevalvet (MaaKS § 3 lõige 2) ning suudab hinnata toimingu tegelikku sisu ja eesmärki. Pädevus maakorraldustoimingu aluseks olevate asjaolude kontrollimiseks anti katastripidajale 2018. aastal, mida kinnitab muudatusele järgnenud kohtupraktika. Katastripidaja suunab maakorralduse osalised notariaalsesse tehingusse näiteks juhtudel, kui piiride muutmine toob kaasa kaasomandi</p>
--	--

	<p>lõpetamise, on sõlmitud eelkokkulepe (võlaõiguslik leping) kinnisasja või kinnisasja osa võõrandamiseks, piirimuudatuse alal on hoone, piirimuudatuse tõttu muutub kinnisasja olemus vms.</p> <p>MaaKatS § 8 lõike 3¹ tähenduses veendub katastripidaja seega maakorraldustoimingu võimalikkuses. Kui maakorraldustoiming ei ole sobiv vahend omanike tahte elluviimiseks, siis tuleb toimingu lõpuleviimiseks sõlmida notariaalselt tõestatud kinnisasja võõrandamise leping ja omandi üleandmise kokkulepe. Eraldi käsitletakse riigi maakorraldust, mille puhul on maakorralduse läbiviijaks Maa- ja Ruumiamet ning mille käigus otsustatakse maakorralduse läbiviimine sellekohase haldusaktiga.</p> <p>Maakorralduse algatamise aluseks on omanike tahe, mida hinnatakse kogu maakorraldustoimingu vältel. Maakorralduse läbiviijal on kohustus tuvastada kinnisasjade suhtes kehtivad kitsendused ning informeerida omanikke nendega seotud asjaoludest. Lisaks peab ta maakorraldusnõuete hindamise käigus selgitama omanikele piiranguid, mis võivad mõjutada maakorralduse läbiviimist. Maakorralduse läbiviija peab edastama maaomanikele kogu asjakohase teabe toimingu kohta. Hoiatamiskohustuse leebem regulatsioon on põhjendatud sellega, et maakorraldustoimingutega kaasneb võrreldes kinnisasja tehingulise käsutamisega vähem riske.</p> <p>Lisaks viib maakorraldust läbi pädev isik, kelle eriteadmised ja oskused, mh maakorraldusest, tagavad õiguslikult korrektse ning osalejate tahtele vastava maakorralduskava koostamise. Maa- ja Ruumiametile on antud õigus notariaadiseaduse § 53 lõike 5² alusel maakorralduse käigus kinnisasja omaniku ja piiratud asjaõiguse omaja tahteavaldusele antud allkirja õigsuse kinnitamisel teha tõestamistoiming notari asemel.</p> <p>Maakorraldustoimingute käigus muutuvad piirid ja katastriandmed, kuid toimingus osalevate registriosade omanikud jäävad samaks. Kui õiguslikult aktsepteeritaks olukorda kus omandi üleminek oleks vältimatu, muutuks</p>
--	---

	<p>maakorraldus menetluslikult ja majanduslikult ebamõistlikuks ning piiraks oluliselt maakorralduse põhilise eesmärgi saavutamist, milleks on maakasutuse korrastamine. Maakorralduse nõuded ei tulene eraõiguslike ega avalik-õiguslike isikute tahtest, vaid on seotud maa kui piiratud ressursi võimalikult otstarbekast, säästlikust ja ühiskonna vaatest hea majandamise vajadusest.</p> <p>Vorminõude laiendamine maakorraldustoimingutele oleks vastuolus MaaKS eriregulatsiooniga ja põhjustaks ülereguleeritust. Samuti piiraks see omanikel oma vara otstarbekalt kasutada. Selgitame, et kinnisasjade osade vahetamiseks ja nende vahelise piiri muutmiseks tehtav maakorraldustoiming peab olema eristatav kinnisasja omandi üleandmise tehingust, sest maakorraldustoimingu käigus ei moodustata kinnisasja vahetatavast osast eraldi kinnisasja, st ei tekitata tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 50 lõike 1 kohast eraldi maatükki. Tegemist ei ole registriosade jagamise ega liitmise, vaid kinnisasjavaheliste piiride muutmise, seega tuleb AÕS-i § 54 lõike 1 kohast kinnisasja jagamist eristada kinnisasjast osa eraldamisest.</p> <p>Kui seadusandja sooviks muuta maakorraldustoimingute senist sisu ning anda sellele kinnisasja käsutamise tähenduse, siis kaotab maakorraldus oma senise käsitluse ning alati tuleks maatükist eraldada kasvõi 1 m² suurune osa, millega saaks sõlmida notariaalse käsutamise tehingu. Samas muutuks maakasutus killustatuks, katastrikaardile tekiksid ribad, siilud ja iseseisvat kasutamist mittevõimaldavad maaüksused. Selline tegevus ei ole mõistlik ega otstarbekas.</p> <p>AÕS § 64¹ loomise aluseks oleva eelnõu seletuskirja kohaselt on eesmärk tagada, et kinnistusraamatu kande tegemise kohustuslikkusega saavutatakse olukord, kus asjaõiguste kohta käivate kehtivate õigustehingutega ei saa kinnistusraamat mitte kunagi muutuda ebaõigeks, vaid peegeldab alati vastavat õiguslikku olukorda. Selgitatakse, et niikaua kui pole tehtud kannet kinnistusraamatusse, ei ole toimunud kehtivat asjaõiguse ülekandmist või seadmist, seega on välistatud, et</p>
--	--

	<p>niisugune õiguslik protsess saaks seaduslikult toimuda õigustehingulisel teel, ilma et see oleks ära märgitud kinnistusraamatus. Näiteks ei saa keegi õigustehingulisel teel kinnisasja omanikuks, ilma et ta oleks sisse kantud kinnistusraamatusse. Sellega välistatakse suurim kinnistusraamatu ebaõigsuse allikas. Ühtlasi tagatakse täielikult iga õigustehingulise muudatuse avalikkus asjaõiguslikus õigusolukorras, kuna iga seda liiki kehtiv juhtum märgitakse kinnistusraamatusse ja on seal nähtav.</p> <p>KRS § 13 lg 2 kohaselt ei ole kinnistusraamatu 1. jao andmed kanneteks kinnistusraamatuseaduse tähenduses, mistõttu olukorras, kus kinnistu omanik ei muutu, ehk omandi üleminekut ei toimu, vastab MaaKS eriregulatsioon ka algsele AÕS § 64¹ sisule. Maakorralduse käigus muutuvad kinnistusraamatu 1. jakku kantud andmed, sh pindala. Seega ei toimu kinnistusraamatuseaduse tähenduses kinnistu registriosade ühendamist, jagamist või osa liitmist teise kinnistuga, muudatused toimuvad olemasolevates registriosades kusjuures kinnistu omanik jääb samaks. Registriosas muudetakse vaid olemasoleva kinnisasja piire ehk muutuvad 1. jao kanded.</p> <p>2018. aastal jõustunud MaaKS muudatustega on seadusandja soovinud oluliselt lihtsustada maakorraldustoimingute järgset kannete tegemist kinnistusraamatusse, sätestades sõnaselgelt KRS § 34 lg 1¹ ja KRS § 13 lg 3¹ ja 4 ning MaaKS § 11 lõikes 4, et muudatused kantakse kinnistusraamatusse maakatastri pidaja esitatud kinnistamisavalduse alusel.</p> <p>Seitsme aasta jooksul on maakatastripidaja esitanud kinnistusosakonnale ca 400 avaldust aastas maakorralduse järgsete muudatuste sissekandmiseks. Asutuste omavaheline infovahetus on vähendanud maaomanike halduskoormust esitada samasisulisi taotlusi katastripidajale ja uuesti notari kaudu Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale. Aegajalt on uuesti üles kerkinud maakorralduse käsutusliku tehingu ja notariaalse vorminõude küsimus. Seega ei ole probleemi maaomanikel, kelle menetlused on jõudnud lõpuni ilma üleliigse</p>
--	--

	<p>bürokraatiata, vaid vaidlus on jätkuvalt ametkondlik. Maakorraldus on seadusandja poolt antud maakatastripidaja pädevusse ning maakorraldus on maaomanikele vajalik instrument ning senine sissetöötanud praktika on olnud sobilik meede maakorralduse lõpule viimiseks.</p> <p>Enne 2018. aastat toimus maakorraldustoimingute läbiviimine keerulisel viisil. Selle aluseks oli ebaõnnestunud tõlgendus, mille kohaselt kohaldub maakorraldustoimingutele kinnisomandi üleandmise instrument. Esmalt vajab see kinnisasja piiri muutmist maakatastris ja seejärel notariaalselt tõestatud kinnisasja osa võõrandamise ja omandi üleandmise lepingu sõlmimist, põhjustades ühtlasi suure hulga kinnistusraamatu kannete vastuoluliseks muutumist, kuna omanikel puudus tihtipeale huvi pärast katastrikande muutmist notariaalselt tõestatud omandi üleandmise lepingu sõlmimiseks. Tegemist on omakorda eelpool toodud ja AÕS § 64¹ sätestatud eesmärgile vastupidise olukorraga, kus olukord looduses ei ühti andmetega kinnistusraamatus.</p>
Notarite Koda (26.11.2025 nr 6-1/63)	
<p>Notarite Koda ei toeta MKM-i poolt kavandatavaid muudatusi. Meie hinnangul seaksid MKM-i esitatud ettepanekutes sisalduvad muudatused ohtu kinnisomandi üleandmise ja koormamise õiguskindluse. Samuti on need vastuolus kehtiva asjaõiguseaduse, Riigikohtu praktika ja põhiõigusliku omandi kaitse põhimõtetega (sh Eesti Vabariigi põhiseaduse §-ga 32). Lisaks ohustavad ettepanekutes sisalduvad muudatused Eesti tugeva kinnistusraamatu süsteemi ja selle usaldusväärsust.</p> <p>Toome alljärgnevalt ära meie seisukohti selgitavad põhjendused. Oleme valmis oma seisukohti vajadusel täiendavalt selgitama ning palume Notarite Koda kaasata eelnõu täiendamiseks esitatud ettepanekutega seotud arutellu.</p> <p>MaaKS § 2 lg 1 sätestab, et maakorraldus käesoleva seaduse tähenduses on tegevus, mille eesmärk on maakorraldustoimingute läbiviimisega võimaluste loomine kinnisasja või selle osa otstarbekamaks kasutamiseks ja majandamiseks. Nimetatud säte ei tähenda, et kui omanik või katastripidaja leiavad, et kinnisasja või selle osa tasuta või tasu eest üle andmine on otstarbekas, on tegemist maakorraldustoiminguga.</p>	<p>Ettepanek: mitte arvestada</p> <p>Nõustume seisukohaga, mille kohaselt on vajalik kokku leppida töökorraldust reguleeriv kord eelteatise kohaldamiseks. MaaKS § 11 lõikest 1 tuleneb üldpõhimõte, mille kohaselt loetakse maakorraldustoimingud lõpetatuks, kui kinnisasi on registreeritud riigi maakatastris ning maakorraldusest tulenenud muudatused on kantud kinnistusraamatusse.</p> <p>Ei saa nõustuda väitega, et kui alustatud katastritoimingud jäävad pooleli, siis ei kaasne sellega õiguslikke tagajärgi ja et see ei kujuta endas probleemi, mis vajab sekkumist. Juhul, kui maakorraldustoimingud jäävad pooleli pärast seda, kui maamõõtja on maastikul piiri tähistanud ja maaomanikele (sh piirnevate katastriüksuste omanikele) kätte näidanud, tekib maaomanikel väärteadmine enda omandi ulatusest ja piiri asukohast. See omakorda tõstab piirivaidluste esinemise tõenäosust tulevikus näiteks juhul, kui uute, kuid registrisse</p>

Kui maakorraldustoimingu käigus muudetakse kahe kinnisasja, millel on erinevad omanikud, vahelist piiri, toimub paratamatult omandi üleandmine – osa ühe isiku kinnisasjast läheb teise isiku omandisse, sõltumata sellest, kuidas seda halduslikult nimetatakse või kas tegemist on lihtsa ja selge või keeruka juhtumiga. Tegemist on AÕS § 64¹ mõistes omandi üleandmisega, mille toimumiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse. Omandi üleandmise toimumine või mitte toimumine ei saa sõltuda katastripidaja hinnangust, omanike soovidest, otstarbekusest või majanduslikest eesmärkidest. Tegemist on faktilise asjaoluga – asi, mis kuulus ühele isikule, hakkab kuuluma teisele.

Seda on kinnitanud ka Riigikohus lahendi 2-24-10897 punktis 11, asudes seisukohale, et „kinnisasjade osade vahetamine ja kinnisasja piiri muutmine hõlmab nii kinnisasjade jagamist kui ka liitmist. On ilmselge, et selleks, et ühe kinnisasja osa muutuks teise kinnisasja osaks, tuleb see esmalt esimesest kinnisasjast eraldada ja siis teisele liita. See, et maakorralduslikult on seda võimalik teha selliselt, et vahepeal eraldi kinnisasja ei moodustata, ei muuda kinnisasjade osade vahetamise olemust. AÕS § 54 lg 1 järgi on kinnisasjade ühendamiseks ja jagamiseks vaja kinnisasja omaniku tahteavaldust. Kui kinnisasjad, mille piire muudetakse, kuuluvad samale isikule, ei näe seadus ette selle tahteavalduse vorminõuet. Kui jagamise käigus eraldatakse kinnisasjast maatükk, mis võõrandatakse kolmandale isikule või liidetakse kolmandale isikule kuuluva kinnisasjaga, on tegemist ühtlasi kinnisasja üleandmisega AÕS § 64¹ tähenduses, milleks on vajalik notariaalselt tõestatud asjaõigusleping poolte vahel (RKTKm 3-2-1-46-10, p 10; RKTKo 3-2-1-67-12, p 27).“

Ei ole mõeldav, et katastripidaja hakkab oma sisetunde järgi otsustama, millal talle tundub, et omandi üleandmine on otstarbekam defineerida maakorraldustoiminguks ja millal kinnisasjaõiguse käsutamiseks. Samuti – sellest lähtuvalt kas nõuda või mitte nõuda notariaalselt tõestatud asjaõiguslepingu sõlmimist. Jättes kõrvale asjaolu, et omandi üleandmine on fakt, mida ükski arvamus ei muuda, tekitab küsimusi, kas ja millises ulatuses on maakorraldustoimingut läbiviivad ametnikud pädevad hindama, kas kinnisasi kuulub osalejate ühis- või lahusvara hulka, kas abikaasade varalistele suhetele kohaldub Eesti õigus ning kas ja kuidas kontrollitakse kinnisasja kuulumist endiste abikaasade ühisvara või pärandvara hulka, et määrata kindlaks, kellel on õigus sellega tehinguid teha. Notariaalne tõestamine ei ole pelgalt formaalsus, millega kaasnevad kulud. See hõlmab endas terve rea protsesse, mida notar teeb ja kontrollib – nende väärtust ei pruugita sageli tajuda, kuid nende puudumine võib kaasa tuua tõsisid tagajärgi. Notariaalne tõestamine tagab, et maakorraldustoiming on mitte ainult lõpule viidud, vaid tehtud selliselt, et on arvestatud

kandmata piiritähiste järgi püstitatakse piirile ehitisi. Samuti kehtib maaomanikel piirimärkide alalhoiukohustus, mistõttu tuleb maastikul olukorra ennistamiseks tellida vastavat tegevuslitsentsi omav isik.

Teiste märkuste kohta kordame varasemat ja mainime, et Notarite Koja samasisulisi esitatud arvamusi ja seisukohti on arutletud KAHOS-e eelnõu menetluse käigus (598 SE).

Eelnõu on kantud vajadusest täpsemalt välja tuua 2018. aastast kehtima hakanud regulatsiooni sisu ja toetada senini hästi toiminud praktikat, mida on asjassepuutuvad pooled aktsepteerinud. Alates 2018. aastast on iga-aastaselt katastripidaja esitanud ligi 400 kinnistamisavaldust, mis kuni 30. aprillini 2025 on kohtunikuabide poolt kinnistusraamatusse kantud. Eesmärk on võimaldada seni toiminud praktika jätkumist. Tänane ametkondlik praktika on tekitanud olukorra, kus seadusandja poolt vastu võetud õigusakte ei ole võimalik soovitud viisil kohaldada.

Rõhutame, et antud muudatustega ei looda uusi kohustusi ega muudeta õigusi, vaid täpsustatakse sõnaselgelt varem kehtima hakanud regulatsiooni mõtet, lähtudes muuhulgas kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (598 SE) seletuskirjast. Maakorralduse eesmärk on kinnisasja piiride korrastamine selle kinnisasja otstarbekamaks kasutamiseks ja majandamiseks. Kui seadusandja sooviks muuta maakorraldustoimingute senist sisu ning anda sellele kinnisasja käsutamise tähenduse, siis vähendaks see 30 aastat kehtinud maakorraldusseaduse senist mõtet ja sunniks üle vaatama ka kehtiva kinnistusraamatuseaduse normid.

Antud juhul on tegemist seitse aastat kehtinud õiguspraktikaga ning arutelud maakorralduse ja käsutamise eristamise üle toimusid eelmainitud eelnõu menetluse käigus.¹ Toimiva praktika tõttu ei ole põhjendatud neid arutelusid korrata. Eksitav on väide, et muudatus seaks

¹ Kinnisasja omandamise ja kitsendamise seadus - 589 SE

kõigi asjasse puutuvate isikute – sh ka nende, kelle nime kinnistusraamatust ei nähtu ning kinnistuid koormavate piiratud asjaõiguste omajate – huve. Samuti on tagatud toiminguga seotud õiguste ja kohustuste kehtivus ning nende täitmise kindlus. Lisaks kontrollib notar, et oleks täidetud rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seadusest tulenevad nõuded.

Väide, et notariaalne tõestamine tekitab erisusi katastri ja kinnistusraamatu andmetes, ei vasta tõele. Praegu toimuv andmevahetus notari, katastripidaja ja kinnistusosakonna vahel toimub järjekorras, mis tagab andmete vastavuse. Katastripidaja teeb kanded alles pärast notariaalselt tõestatud kokkuleppe esitamist ning notar esitab asjaõiguslepingu kinnistusraamatule alles pärast katastriandmete korrigeerimist. Tagatud on, et andmed on kooskõlas ning tehing jõuab lõpule vaid poolte ühisel tahtel. Juhul kui omanikud notariaalselt tõestatud kokkulepet ei sõlmi, ei ole tegemist notariaalse tõestamise nõudest tingitud takistusega, vaid omanike teadliku otsusega mitte üle anda ega omandada kinnisasja osa, mis on kooskõlas AÕS § 54 lõikes 1 sätestatud põhimõttega, mille järgi saab kinnisasja jagada või ühendada ainult omaniku soovil. Kui alustatud katastritoimingud jäävad pooleli, ei kaasne sellega õiguslikke tagajärgi ning see ei ole probleem, mis vajab sekkumist.

Mis puudutab Notarite Koja poolt 16.10.2025 esitatud kirjas (nr 6-1/50) toodud arvamuste kohta MKM-i poolt antud selgitusi, mis sisalduvad eelnõu täiendamise ettepanekutele lisatud kooskõlastustabelis (lk 115-118), siis meie hinnangul on need pealiskaudsed ja nendega ei ole võimalik nõustuda. Näiteks on MKM valesti mõistnud Riigikohtu poolt 30.04.2025 tsiviilasjas nr 2-24-10897 tehtud määruses toodud seisukohta. Riigikohus ei soovita mitte sätestada seaduses seda, et maakorraldustoimingu käigus ei toimu käsutust, vaid seda, et juhul, kui maakorraldustoimingu käigus toimuvale käsutusele tahetakse kohaldada vormivabadust, siis tuleks see selgelt seaduses sätestada.

Samuti on eksitav ja tegelikku põhjust mitteselgitav MKM-i selgitustes toodud väide, et arvestatav hulk notareid ei ole nõus tõestama tehingut katastripidaja poolt allkirjastamata otsuse ehk nn eelteatise alusel. Tegelikult on notarite poolt tehingute tõestamisest keeldumise põhjuseks asjaolu, et sellist nn eelteatist ei ole õigusaktides reguleeritud ja juhul, kui selle alusel tehing tõestada, ei ole kindel, kas teatis hiljem üldse või millisel sisuga väljastatakse. Seetõttu on meil ettepanek lisada seadusesse eelteatist puudutav regulatsioon ning ette näha protseduur, kes ja millises järjekorras toiminguid teeb.

Subjektiivseks võib pidada ka MKM-i selgitustes sisalduvat väidet, et „katastripidaja suunab maakorralduse osalised notariesse näiteks juhtudel, kui piiride muutmine toob kaasa kaasomandi lõpetamise, on sõlmitud eelkokkulepe (võlaõiguslik leping) kinnisasja või kinnisasja osa võõrandamiseks, piirimuudatuse alal on hoone, piirimuudatuse ala pindala on suur vms.“ Eeltoodud selgitusest jääb ebaselgeks, mida peetakse kinnisasja käsutamiseks ja

kahtluse alla kinnistusraamatu usaldusväärsuse, kui tegelikkuses on alates 2018. aastast muudatus hoopis kaasa aidanud kinnistusraamatu usaldusväärsuse tõstmisele. Lisaks toimuvad muudatused informatiivse tähendusega kinnistusraamatu esimeses jaos. Hetkel ei ole esitatud ühtegi põhjendatud väidet, millele tuginedes saaks asuda seisukohale, et omanike õigusi on kehtiv praktika rikkunud või mis viisil see on kinnistusraamatu usaldusväärsust kahandanud.

Lisaks nõustudes ettepaneku tegijatega, tuleks asuda oluliselt muutma kehtivat õiguskorda, sh muutma kinnistusraamatuseadust jt seadusi, mis toob kaasa bürokraatia kasvu andmata tõhusamat kaitset omanike õigustele. Täna on tekkinud olukord, kus KRS § 13 lg 4 ehk katastripidaja kinnistamisavalduse esitamist võimaldavat sätet ei ole võimalik kohaldada. Veelgi enam, varasem muudatus tõi päevavalgele probleemid kolmanda jao kannetega, mida on olnud võimalik asuda lahendama seeläbi, et katastripidajal on õigus kanda üle teiste asjaõiguste omajate õigusi maakorraldustoimingute tegemisel.

Maakorralduse käigus ei tehta käsutamistehingut omandi üleminekuks kuivõrd kinnisasja omanikud ei muutu, muutub vaid omandi ulatus, millele on nõusoleku andnud maakorralduses osalevate kinnisasjade omanikud ning mida viiakse ellu maakorraldusreeglitele tuginedes kohaliku omavalitsuse nõusolekul või lähtudes riigi avalikust huvist (riigi maakorraldus). Seega säilitavad maakorralduses osalevad kinnisasjad oma senise olemuse ja kasutusotstarbe, kusjuures kinnisasjade piirid korrastatakse ja maaüksused muutuvad otstarbekamalt kasutatavaks ning ei saa tekkida olukorda, kus ühe omaniku omand maakorralduse käigus täiesti ära kaob või tervikuna teisele omanikule üle läheb. Maakorraldust viiakse läbi riigi põhiregistri ehk maakatastri kaudu, seega kontrollib maakorraldustoimingute seaduslikkust maakataster. Juhul, kui juhtumipõhiselt leitakse, et maakorraldus ei ole sobilik vahend omandisuhete reguleerimiseks, viiakse need kokkulepped lõpuni asjaõigusseaduses sätestatud kinnisasja käsutustehingus.

kas selle üle, kas tegemist on käsutamisega või mitte, otsustab ametnik. Õigusteoorias loetakse kinnisasja käsutamiseks õigusmuudatust omandiõiguses ja kinnisasja piiride muutmise näol on tegemist kindlasti käsutamisega. See, kas tegemist on käsutamisega või maakorraldustoiminguga, et saa sõltuda MKM-i selgituses toodud kriteeriumitest, nt sellest, kas piirimuudatuse alal asub hoone või mitte.

Kokkuvõttes leiame, et maakatastriseadusesse ja maakorralduse seadusesse kavandatavad muudatused moonutavad kinnisasjaõiguse olemust, luues olukorra, kus omandi üleandmine võiks toimuda ilma seaduses nõutud tahteavaldusteta, õõnestavad kinnistusraamatu avaliku usalduse põhimõtet ning vähendavad isikute õiguskaitset ja õiguskindlust.

Arvesse võttes eeltoodut palume maakatastriseaduse ja maakorralduse seaduse täiendusi eelnõusse mitte lisada. Vajadusel oleme valmis oma seisukohti täiendavalt selgitama ja eelnõuga seotud aruteludes osalema.

Seega täna kehtiva maakorraldusseaduse kohaselt ei toimu maakorralduse läbiviimisel kinnisasja käsutamist. Maakorralduses osalevate kinnisasjade omanikud lepivad maakorralduskaval kokku piiride muutmise ning selle kokkuleppe alusel tehakse kanded maakatastrisse ning katastripidaja esitab kinnistamisavalduse. Seega maakorralduse läbiviimist ja selle vastavust maakorralduse nõuetele järgib ja seda kontrollib erialaseid teadmisi omav riigi esindaja ehk katastripidaja ja ruumilist planeerimist korraldav asukohajärgne kohaliku omavalituse üksus. Kuna maakorraldustoimingu viib läbi erialateadmisi omav riigiasutus ehk Maa- ja Ruumiameti kui maakastri pidaja, siis täiendav tehingu tõestamine notari poolt on liigne bürokraatia, põhjustades maakorralduse osalistele üleliigseid kulutusi ja täiendavat ajakulu. Keerukas regulatsioon ja bürokraatia vähendavad omanike valmisolekut viia maa piirid looduses vastavusse registriandmetega ning see omakorda võib suurendada omandi ulatusega seotud vaidluste tõenäosust tulevikus. Seevastu on maaomanikud viimase seitsme aasta jooksul asunud aktiivsemalt oma kinnisasjade piire korrastama, mis on omakorda indikatsiooniks, et regulatsioon on täitnud oma eesmärgi. Seda illustreerivad mh järgmised andmed.

Kuni 2018. aastani kehtis maakorraldustoimingute läbiviimise osas õiguslik ebaselgus, sest maakorralduse osapooltele oli arusaamatu, miks tuleb pöörduda notari poole sõlmima käsutustehingut kui pooled on juba kinnistute piiride muutmises kokku leppinud ning uutes piirides maaüksused olid looduses tähistatud ja maakataster oli maaomanike kokkuleppele tuginedes registreerinud uute piiridega katastriüksused. Selleks ajaks oli tekkinud 1078 olukorda, kus katastri ja kinnistusraamatu andmed erinesid. Pärast eelmainitud muudatust on ebaselgetest olukordadest lahendatud 844. Pärast 2018 ei ole sarnaseid olukordi juurde tekitatud. Ca 234 asja on lahendamata (peamiselt seetõttu, et isikutel puudub huvi asju korda saada, sest maad kasutatakse juba uutes piirides). Loodusesse jäävad piirimärgid alles ja olukorda ei ennistata.

	<p>Alates 30. aprillist 2025 on 71 notariesse suunatud menetlust jäänud nõ hõljuma. Varasem praktika on näidanud, et notariaalne käsutustehingu nõue on maaomanikele liigselt koormav. Maakorralduse kokkuleppe tehakse plaanil maamõõtja või maakorraldaja poolt ning plaanil kajastatav piiride muudatus on maaomanikele ka arusaadav ning puudub vajadus selle kokkuleppe kirjeldamiseks lepingulises vormis. Kui mõni maaomanik ei nõustu läbiviidava piirimuudatusega, siis ta ei allkirjasta maakorralduskava ega maakatastrile esitatavat kandeavaldust. Sellisel juhul ei tähistata ka maamõõtja looduses uusi piire ja toiming lõpetatakse kandeid katastrisse teostamata. Samuti ei uuendata sellisel juhul katastripidaja esitatavaid kinnistusraamatu 1. jao andmeid.</p> <p>Näide olukorrast, kus külgnevate katastriüksuste piiride muutmisel on aastal 2016 kantud maakatastrisse uued Tallinnas Nõmme linnaosas asuvad katastriüksused ja senised on lõpetatud. 1149 m² suurusest katastriüksusest sai 883 m² suurune katastriüksus ning 599 m² suurusest katastriüksusest 865 m² suurune, kuid kinnistusraamatus on endiselt vanad kehtetud katastriüksused. Aastal 2017 on omanik notariaalselt tõestatud tehinguga seadnud hüpoteegi kinnistule, mille suuruseks kinnistusraamatus on 1149 m², aga maakatastris vaid 883 m². Aastatel 2021 ja 2023 on notariaalselt tõestatud tehingutega omand kaks korda üle antud. Selle ja mitme teise analoogse näite põhjal on raske kinnitada, et varasem praktika on sobivaim viis maakorraldustoimingute lõpuleviimiseks.</p> <p>Maakorralduse efektiivsus on oluline ka riigi vaatest kriitiliste ja suurte avaliku huviga taristuobjektide rajamiseks. Rail Balticu projektis on 7% kõigist eramaade omandamistest lahendatud piiride muutmise teel. Maatükkide kujud ja kasutatavus on parema lahenduse saanud – otstarbekus (maakasutus) on paranenud, kuid olemus on jäänud samaks. Projekti elluviimine on olnud tõhusam.</p>
Tallinna Linnavalitsus (Tallinna Linnakantselei kaudu) (24.11.2025 nr 6-6/1028-3)	
Eelnõu kohaselt antakse Maa- ja Ruumiametile haldusjärelevalve teostamise pädevus, täpsemalt hakkab Maa- ja Ruumiamet tegema haldusjärelevalvet ja kontrollima KOVi	Ettepanek: võtta teadmiseks

<p>tegevuse õiguspärasust detailplaneeringute menetlemisel ja vajaduse korral tegema ettekirjutusi menetluse läbiviimise küsimustes.</p> <p>Eelnõu kohaselt täiendatakse seadust paragrahviga 7¹ järgmises sõnastuses:</p> <p>„§ 7¹. Haldusjärelevalve teostaja</p> <p>Maa- ja Ruumiametil on õigus teha haldusjärelevalvet, täites selleks järgmisi ülesandeid:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) kontrollida kohaliku omavalitsuse üksuse tegevust planeerimismenetluse läbiviimisel; 2) nõuda kohaliku omavalitsuse üksuselt teavet planeerimismenetluse läbiviimise kohta; 3) teha kohaliku omavalitsuse üksusele kohustuslikke ettekirjutusi planeerimismenetluse läbiviimise küsimuses.“ <p>Tallinna linn esitas oma ettepanekud asjaomase muudatuse välja jätmiseks või alternatiivina kaaluda vajadusel järelevalve pädevuse andmist MaRule üksnes KOV menetlustähtaegadest kinnipidamise üle. Kahjuks ei ole Tallinna linna ettepanekutega arvestatud.</p> <p>Põhjendasime ettepanekut asjaoluga, et Eesti Vabariigi põhiseaduse § 154 esimese lause kohaselt otsustavad ja korraldavad kõiki kohaliku elu küsimusi kohalikud omavalitsused, kes tegutsevad seaduste alusel iseseisvalt. Õiguskantsleri seaduse § 1 lg 1 kohaselt teostab õiguskantsler järelevalvet kohaliku omavalitsuse õigustloovate aktide üle ja Vabariigi Valitsuse seaduse § 59 lg 1 kohaselt teostab Justiits- ja Digiministeerium järelevalvet kohaliku omavalitsuse üksuste haldusaktide üle. Lisaks on olulisima instantsina vaidlusküsimustes olemas halduskohus, kelle ülesanne on eelkõige isikute õiguste kaitse õigustvastase tegevuse eest täidesaatva võimu teostamisel.</p> <p>Planeerimisseaduse täiendamine §-ga 7¹ tähendaks kohaliku omavalitsuse autonoomia ulatuslikku piiramist – praegusest planeerimisvaldkonna koostööpartnerist Maa- ja Ruumiametist saaks pelgalt järjekordne kohaliku omavalitsuse järelevalveorgan. Maa- ja Ruumiameti muutmine järelevalveorganiks tähendaks bürokraatia hüppelist kasvu, sh tähendaks Maa- ja Ruumiameti muutmine kohaliku omavalitsuse järelevalveorganiks vajadust uusi ametnikke tööle võtta nii Maa- ja Ruumiametisse kui kohalikesse omavalitsustesse, kes hakkaksidki peaasjalikult tegelema planeerimismenetluse järelevalvega ja kohalike omavalitsuste poolt planeerimismenetluse järelevalves Maa- ja Ruumiametile vastuste ja aruannete koostamisega. Samas sellise järelevalve efektiivsus on enam kui küsitav, kui samal ajal on inimestel võimalus väga väikeste kulutustega pöörduda samades küsimustes halduskohtu poole.</p> <p>Märgime lisaks juurde, et samas jääb ka ebaselgeks, millistel alustel asjaomast kontrolli teostatakse, kas kellegi kaebuste alusel ning kuidas täidab selline tegevus eesmärgke vähendada halduskoormust ja lühendada menetlusaegu. Muudatus on hetkel sõnastatud ka</p>	<p>2025. aasta keskel töötas MKM välja täiendavad ettepanekud planeerimise tõhustamiseks ning muu hulgas ka haldusjärelevalve osas. Pakkusime välja sõnastuseks järgmist:</p> <p>„§ 7¹. Haldusjärelevalve teostaja</p> <p><i>Maa- ja Ruumiametil on õigus teha haldusjärelevalvet, täites selleks järgmisi ülesandeid:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1) kontrollida kohaliku omavalitsuse üksuse tegevust planeerimismenetluse läbiviimisel;</i> <i>2) nõuda kohaliku omavalitsuse üksuselt teavet planeerimismenetluse läbiviimise kohta;</i> <i>3) teha kohaliku omavalitsuse üksusele kohustuslikke ettekirjutusi planeerimismenetluse läbiviimise küsimuses.“;</i> <p>Selle sõnastuse puhul saaks MaRu teha järelevalvet KOV-ide tegevuse õiguspärasuse üle. Välja töötatud täiendusettepanekud saadeti huvirühmadele 16.09.2025 arvamuste avaldamiseks.</p> <p>Täiendusettepanekutele esitatud tagasisides, muu hulgas Tallinna Linnavalitsus, märkis mitu huvirühma, et haldusjärelevalve peaks hõlmama ka riigiasutusi, kes teevad PlanS-i alusel toiminguid ning mitte piirduma üksnes KOV-idega.</p> <p>Vastavalt VVS § 75¹ lõikele 1 on haldusjärelevalve ühe haldusorgani kontroll teise haldusorgani üle ning seega on õiguslikult võimalik, et MaRu teeb järelevalvet lisaks KOV-idele ka riigiasutuse üle. Samas, analüüsides pakutud haldusjärelevalve sättele laekunud tagasisidet, leidsime, et väga ulatusliku haldusjärelevalve läbiviimine eeldab olulisel määral täiendavat haldusressurssi, mis tekitab omakorda mitmeid probleeme (haldusjärelevalve menetluse ebatõhusus, täiendava avaliku rahastuse vajalikkus, jne).</p> <p>Lahenduseks on tagasiside põhjal haldusjärelevalve subjektide laiendamine (nii KOV-id kui riigiasutused) kombineerituna haldusjärelevalve ulatuse piiritlemisega vaid PlanS-is</p>
--	---

<p>liiga avaralt ja laialt, ei ole arusaadav, mida konkreetselt tegevuse kontrollimine endas hõlmab. Sätte sisu on suuresti avamata. KOVi lasub edaspidi sellega seoses tõendamis- ja põhjendamiskohustus oma kohustuste üle, mis aeglustab omakorda veelgi menetlust. Riik hakkab senisest veelgi rohkem planeerimisalast tegevust suunama, mis vähendab KOV tasandil otsustusõigust. Ruumiline planeerimine on olemuslikult KOV elu küsimus.</p> <p>Kokkuvõttes ei ole haldusjärelevalve säte kooskõlas planeerimiseseaduse ülejäänud sätetega, kuna pole õiguspärane ja proportsionaalne ning tasakaalus KOVi teiste ülesannetega. Lisaks on juba täna haldusjärelevalve läbiviimine reguleeritud ammendavalt Vabariigi Valitsuse seaduses. Seega jääb ebaselgeks, miks on praegused Maa- ja Ruumiameti õigused ebapiisavad KOVi suunamiseks ning millist lisaväärtust kavandatud muudatus praktikas tulevikus juurde loob. Täna peab juba iga haldusorgan lähtuma haldusmenetluse §-s 5 sätestatud põhimõttest tagada efektiivne ja kiire menetlus, sh tähtaegadest kinni pidama.</p> <p>Palume veelkord kaaluda antud muudatuse vajalikkust ja alternatiivina anda järelevalve pädevus MaRule üksnes KOV menetlustähtaegadest kinnipidamise üle.</p>	<p>sätestatud tähtaegadest kinnipidamise osas. Huvirühmade tagasiside põhjal on planeerimismenetluse suurimaks murekohaks olnud menetluste venimine ning tähtaegadest mitte kinnipidamine. Seega, haldusjärelevalve fookuse seadmine just tähtaegadest pinnipidamisele vastab paljude osapoolte ootustele. Lisaks, PlanS-iga kehtestatud tähtajad on piisavalt selged, et võimaldada tõhusat ja läbipaistvat järelevalvet.</p> <p>Seega toetame haldusjärelevalve funktsiooni lisamist PlanS-i, järgmises sõnastuses:</p> <p><i>„§ 7¹. Haldusjärelevalve tegija</i> <i>Maa- ja Ruumiamet teeb haldusjärelevalvet käesolevas seaduses sätestatud tähtaegadest kinnipidamise üle.“</i></p>
Meediaettevõtete Liit (21.01.2026, täiendav)	
<p>Kordame veel kord Eesti Meediaettevõtete Liidu ettepanekut loobuda Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse eelnõus paragrahvidest 20, 21, 22 ja 30 sõnastatud muudatusest, millega kohalikele omavalitsustelt võetakse kohustus avaldada planeerimisteated kohalikus ja üleriigilises ajakirjanduses.</p> <p>EML ei saa nõustuda, et sõltumatu ajakirjandus lülitatakse välja planeerimistoimingute avalikustamisest. Hetkel näeme, kuidas riiklik ja kohalik ametkond üritab teadlikult peita kohalikule kogukonnale olulist informatsiooni ja tasalülitada osalusdemokraatiat.</p> <p>Oleme selgitanud oma seisukohta varasemalt korduvalt Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumile, kuid eelnõu ettevalmistamisel ei arvestatud mitte ühtegi meie ettepanekut. Ametnike senised vastuargumendid on meie hinnangul valdkonda mittetundvad või olukorda teadlikult moonutavad.</p> <p>MKM väidab: Planeerimisteated on tehniline teave, mis ei kanna endas poliitilist sõnumit ja ei sõltu teate avaldaja või väljaande poliitilistest vaadetest, mistõttu on nende avaldamine ainult KOV-ile endale kuuluvates väljaannetes põhjendatud.</p> <p>EML vastuväide: KOV-ile endale kuuluvate väljaannete sisu ja valikud on tugevalt kallutatud hetkel võimul oleva koalitsiooni ja ametnike poole. Ka kavandavad planeeringud ja planeerimisteated võivad kanda võimupoliitikute eelistusi, mistõttu oligi täna kehtivas</p>	<p>Ettepanek: mitte arvestada</p> <p>Eelnõuga ei kaasne ohtusid ajakirjandusvabadusele, teabe sõltumatusele, läbipaistvusele ega levikule.</p> <p>Märgime, et kohaliku tasandi planeerimisinfo avaldamine on nii riigi kui KOV otsene huvi ja kohustus. Seaduse järgi kaasatakse planeeringust puudutatud isikuid ka edaspidi protsessi otsesuhtluse teel. Laiemale kogukonnale mõeldud avalik planeerimisinfo, mis on muudatuse sisuks, jääb ilmuma valla- või linnalehes. KOV leht vahendab kohaliku elu korraldust puudutavat ning on planeeringuteadete puhul KOV elanikele info jagamiseks asjakohane kanal. Sama on sedastanud õiguskantsler, tuues välja, et valla- või linnaleht on KOV infokanal ja avaliku ülesande täitmise vahend.</p> <p>Selgitame veelkord, et kõnealune teavitus ei kanna endas poliitilist sõnumit. Muudatus puudutab vaid tehnilisi planeeringuteateid, mille sisu tuleb seadusest ega sõltu teate avaldaja või väljaande vaadetest. Teadete funktsioon on</p>

<p>seadusandluses kohustuslik nende avaldamine erapooletus kohalikus ja üleriigilises ajakirjanduses.</p> <p>MKM väidab: KOV ajaleht vahendab kohaliku elu korraldust puudutavat teavet ning on planeeringuteadete puhul omavalitsuse elanikele info jagamiseks asjakohane kanal.</p> <p>EML vastuväide: Kõigil KOV-idel ei ole oma ajalehte või on nende levi majanduslikel põhjustel väga piiratud. KOV-ide endi veebilehed on võrreldes meediaväljaannete digiväljaannetega väga väikese külastatavusega, eriti nende alamleheküljed, kus need planeerimisteed peaksid tulevikus paiknema. Oleme teinud ettepaneku, et kohalik ajakirjandus hakkab neid teateid lisaks paberväljaannetele avaldama ka oma digiväljaannetes.</p>	<p>teavitada kohalikku elanikkonda planeerimise etappidest ja kaasa rääkimise võimalustest.</p> <p>KOV lehtede väljaandmist ega levi ei saa lugeda piiratuks. Oma väljaanne on täna enamikel KOV-idel ja 90% juhtudest paberkandjal tasuta. 70% KOV-idest toimub lehe kanne igasse postkasti, ülejäänud kombineerivad kojukannet ja avalikke kohti. Paberväljaandele lisandub veebiversioon ja info levitamine digikanalites.</p> <p>Juhime veelkord tähelepanu, et kui KOV-il väljaanne puudub (või ei võimalda tagada PlanS tähtaegade järgimist), jääb teadete avaldamine maakonnalehes ka edaspidi kohustuslikuks.</p> <p>Lisaks säilib KOV-il võimalus maakonnalehes teadetega jätkata, kui ta seda ise vajalikuks peab.</p>
K. L. (17.01.2026)	
<p>Üks suuremaid muudatusi, mida selle eelnõuga planeeritakse on mõte „Näiteks lõpeb edaspidi detailplaneeringu kehtivus automaatselt, kui selle alusel ei ole kümne aasta jooksul alustatud arendustegevust.“ See on eepiline rumalus.</p> <p>Majanduslikust küljest: detailplaneering ja sellega saadud ehitusõigused on väärtus, mille eest on maaomanikud väga palju raha ja aega kulutanud ja maksnud. Detailplaneeringute kehtetuks muutumine on nende ja ehitamisega saavutatavate väärtuste purustamine ehk kahjulooma väärtusloome asemel. On selge, et on olemas DP-sid, mis ka pärast 10a väga ok. Tuleb arvestada, et 10a on liiga lühike aeg majandustsüklite pikkust arvestades. Tuleb arvestada, et DP-de uus menetlemine või nende pikendamise menetlemine suurendab oluliselt halduskoormust.</p> <p>Juriidilisest küljest: ehitusõigus on omandipõhiõiguse oluline osa (PS § 32: "Igaühel on õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada." (https://www.riigiteataja.ee/akt/115052015002#para32);). Detailplaneeringuga saavutatud ehitusõiguse automaatne tühistamine rikub omandipõhiõigust oluliselt ja valimatult. On üsna selge, et selline omandipõhiõiguse valimatu piiramine rikub põhiseadust (PS § 11: "Õigusi ja vabadusi tohib piirata ainult kooskõlas põhiseadusega. Need piirangud peavad olema demokraatlikus ühiskonnas vajalikud ega tohi moonutada piiratavate õiguste ja vabaduste olemust." (https://www.riigiteataja.ee/akt/115052015002#para11);). On väga selge, et kõigi</p>	<p>Ettepanek: mitte arvestada</p> <p>PlanS § 124 lõike 2 teine lause märgib, et DP on lähiaastate ehitustegevuse alus. PlanS-is ei ole sätestatud, mida saab pidada lähiaastateks, kuid kohtupraktikas väljakujunenud käsituse põhjal loetakse lähiaastateks DP kehtestamisele järgnenud viite aastat (viimati: Tallinna Ringkonnakohtu halduskolleegiumi 19.12.2025 kohtuotsus haldusasjas nr 3-23-1204, punkt 24). Peale selle aja möödumist võib asuda seisukohale, et DP ei kajasta enam kaasaegset olukorda. Nõustume, et teatud puhkudel ei ole välistatud, et DP lahendusest tulenevalt on võimalik, et DP oleks sisuliselt elluviidav ka oluliselt hiljem, kuid mida enam aega möödub, seda ebatõenäolisem see on.</p> <p>Niisamuti tuleb arvestada, et DP on haldusakt, mille kehtivusele kohaldatakse HMS § 61 lõiget 2. Osundatud sätte põhjal kehtib haldusakt, muu hulgas, kehtivusaja lõppemiseni ehk seadusega on haldusaktile võimalik kehtivusaega ette näha. Kohtupraktika on senini sedastanud, et DP on kehtiv tähtajatult ning ka seda, et DP lahendust on võimalik ellu viia korduvalt.</p>

<p>detailplaneeringute, mis saavad 10a vanaks, kehtetuks tunnistamine ei ole ei vajalik. On selge, et on olemas DP-sid, mis ka pärast 10a väga ok.</p> <p>Juriidiliselt kirjaoskamatu on konstruktsioon, kus esmalt muutub DP kehtetuks ja siis hakkab KOV selle kehtetu (!) DP kehtivust pikendama (eelnõu soovitud PlanS § 139-7: „Detailplaneering kaotab kehtivuse, kui planeeringut ei ole asutud ellu viima kümne aasta möödumisel detailplaneeringu kehtestamisest arvates. Kohaliku omavalitsuse üksus võib detailplaneeringu kehtivust põhjendatud juhul pikendada ühe korra kuni viie aasta võrra.“). Täiesti arusaamatu on uperpall, kus kehtetu DP taasjõustatakse ilma haldusmenetluseta (eelnõu soovitud PlanS § 139-8: „Detailplaneeringu kehtivusaega pikendatakse toiminguna, ilma avalikku menetlust läbi viimata.“).</p> <p>Seletuskirjas põhjendatakse vajadust 10a detailplaneeringud kehtetuks saada demagoogiliselt: lk 12: „Senini on detailplaneeringud kehtinud kuni kehtetuks tunnistamiseni [...]. See on aga toonud kaasa olukorra, kus kehtivad näiteks 30 aastat vanad detailplaneeringud, mis ei ole aga ammu enam aja- ega asjakohased.“ Lugege seda täpselt: 10a vanuse DP kehtetuks tunnistamise vajadust põhjendatakse 30a vande DP näitega. See on demagoogia. See on jampsi ajamine. See on selge põhjendamisviga. 10a vanade DP-de kehtetuks tunnistamist ei saa õigustada 30a vanade DP-de probleemidega.</p> <p>Juba täna kehtib regulatsioon, mille alusel saavad KOV-id „vanu“ DP-sid kehtetuks tunnistada. Õigusriigile kohaselt toimub see haldusmenetluses, KOV-i kaalumisosusega, puudutatud isikute kaasamise ja kohtulikule kontrollile alluva haldusaktiga. PlanS § 140 lg 1: "Detailplaneeringu või selle osa võib tunnistada kehtetuks, kui: [...] 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima; [...]" (https://www.riigiteataja.ee/akt/121062016018?leiaKehtiv#para140). St KOV-ide ei ole tegelikku õiguslikku vajadust DP-sid automaatselt kehtetuks saada.</p> <p>Kuidas on võimalik, et selline ettepanek eelnõusse sai? See ettepanek, kui see jõustuks, täidaks planeerijate töölaudasid ja rahakotte. See oleks õigusnorm ainult selleks, et planeerijatele raha teenida. Sellest nähtub ka, kelle huvides selline norm on.</p>	<p>DP koostamise eesmärk on PlanS § 124 lõike 2 kohaselt üldplaneeringu elluviimine ja ruumilise terviklahenduse loomine. Ruumiline terviklahendus puudutab ennekõike krundi planeerimist nii, et sellele on loodud keskkond, mis tagab krundi eesmärgipärase kasutamise. Ehkki PlanS § 124 lõike 4 kohaselt on DP ehitusprojekti koostamise aluseks, ei tähenda see, et see oleks DP ainus ülesanne või eesmärk. Ruumiotsus puudutab kõiki krundi elemente – haljastus, juurdepääsud, kujud, servituudid, piirangud, ehitised.</p> <p>Ruumiotsus tehakse konkreetse krundi kohta, arvestades nii selle asukohta kui sellest tulenevaid kitsendusi. Ruumiotsuse ehk planeeringu elluviimisega alustamisel eelnõukohast 10-aastast planeeringu kehtivusele sätestatud tähtaega ei arvestata ehk DP elluviimisega alustamisel muutub DP tähtsajatuks. Eelnõu kohaselt on DP elluviimise lävend küllaltki madal. Eelnõuga nähakse ette täiendada PlanS §-i 124 lõikega 2¹, millega täpsustatakse just DP elluviimise mõistet: „(2¹) <i>Detailplaneeringu elluviimise alguseks loetakse kehtiva detailplaneeringu alusel maakorraldusseaduse § 2 lõike 2 punktides 1–5 nimetatud maakorraldustoimingute lõpetamist. Juhul kui kehtiva detailplaneeringu alusel ei ole vaja nimetatud maakorraldustoiminguid teha, loetakse detailplaneeringu elluviimise alguseks kehtiva detailplaneeringu alusel ehitusloa andmist ehitusseadustiku tähenduses.</i>“.</p> <p>Sättest nähtub, et DP elluviimiseks loetakse maakorraldustoimingute tegemist:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) kinnisasja või selle osa ümberkruntimine; 2) kinnisasjade osade vahetamine; 3) kinnisasja piiri muutmine; 4) kinnisasja jagamine; 5) kinnisasjade liitmine. <p>Kui DP alal on juba ühe krundi osas maakorraldustoiming läbi viidud, on eelnõukohase PlanS § 124 lõike 2¹ mõistes DP elluviimisega alustatud ning DP kui haldusakti kehtivus muutub tähtsajatuks. Seega oleme seisukohal, et arvamuses</p>
---	--

	<p>toodu ei vasta eelnõuga tegelikult kavandatava muudatuse sisule.</p> <p>Eelnõukohast instrumenti DP kehtivusaja pikendamiseks saab siiski kasutada üksnes juhul, kui DP on veel kehtiv. Oleme arvamuses tooduga päri selles, et kui kehtivusaega saaks pikendada kehtetutel DP-del, oleks tegemist olulise kõrvalekaldumisega väljakujunenud õigusest. Seda ei ole plaanis eelnõuga ette näha ehk eeldus on siiski jätkuvalt selles, et DP kehtivusaega saab toiminguga pikendada üksnes sellisel juhul, kui pikendatakse veel kehtiva DP kehtivusaega.</p> <p>Seaduseelnõu seletuskirjas on viidatud olukorrale, mis on kehtivusaja sätestamata jätmise tagajärjel tekkinud. Maa- ja Ruumiamet digiteerib käesoleval ajal juba kehtestatud detailplaneeringuid, mis tähendab, et kõiki planeeringuid ei ole veel andmekogusse kantud, kuid juba digiteeritud ja käesoleval ajal kehtivate detailplaneeringute kohta on andmed järgmised:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) planeerimis- ja ehitusseaduse kehtivuse ajal koostatud detailplaneeringud (1995-2003) – 2184 planeeringut; 2) planeerimisseaduse (2003-2015) kehtivuse ajal koostatud detailplaneeringud (2003-2007) – 3255 planeeringut; 3) planeerimisseaduse (2003-2015) kehtivuse ajal koostatud detailplaneeringud (2007-2015) – 5404 planeeringut; 4) planeerimisseaduse (2015) kehtivuse ajal koostatud detailplaneeringud (2015-2020) – 1964; 5) planeerimisseaduse (2015) kehtivuse ajal koostatud detailplaneeringud (2020-käesoleva ajani) – 1886. <p>Andmed sisaldavad kõiki, nii kehtivaid ja elluviidud kui kehtivaid ja elluviimata detailplaneeringuid. Seega on DP-sid väga suur hulk, mille hulgas on kindlasti ka neid, mida ei ole ellu viima asutud. Eelnõuga nähakse ette, et DP-d muutuvad kehtetuks 10 aasta möödumisel juhul, kui neid ei ole ellu viima asutud. Nimetatud lõiget kohaldatakse detailplaneeringutele, mis kehtestatakse alates 2027. aasta 1. jaanuarist.</p>
--	--