

24.03.2026

Täiendav ettepanek planeerimisseaduse ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse muutmise seaduse eelnõule (683 SE)

Riigikogu majanduskomisjon edastas 11.03.2026 Eesti Kinnisvarafirmade Liidule Riigikogu majanduskomisjoni menetluses oleva planeerimisseaduse ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse muutmise seaduse eelnõu 683SE. Eelnõu teine lugemine Riigikogus toimus 11. märtsil 2026. aastal. Juhtivkomisjoni ettepanekul eelnõu teine lugemine katkestati, et anda võimalus esitada tagasisidet muutunud teksti kohta. Muudatusettepanekute tähtajaks määrati 25.03.2026 kl 17:15.

Eesti Kinnisvarafirmade Liit teeb eelnõu 683 SE raames ettepaneku Määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 3 p 12 muutmiseks.

PlanS § 4 lg 4 sätestab, et Vabariigi Valitsus kehtestab määrusega koostöö tegemise korra ja planeeringute kooskõlastamise alused. Viidatud määrus nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ on jõustunud 25.12.1015 (edaspidi **Määrus**). Määruse § 3 p 12 sätestab, et planeerimisalase tegevuse korraldaja teeb koostööd ja kooskõlastab planeeringu Terviseametiga, kui planeeringuga käsitletakse tervisekaitsenõuete rakendamist, sealhulgas müra ja vibratsiooni küsimusi. Bürokratia vähendamise ja planeerimismenetluse tõhustamisega seoses tuleb muuta PlanS § 4 lg 4 alusel antud Määruse viidatud sätet.

Mistahes detailplaneeringu koostamine, mille eesmärgiks on eelkõige ehitusloakohustusliku hoone püstitamine või üle 33% laiendamine (PlanS § 125 lg 1 p-d 1 ja 2), on seotud reeglina müra ja vibratsiooni küsimustega, sest üldjuhul toob iga hoone ehitus kaasa mingil määral liiklust, sh liikluse müra. See omakorda tähendab aga, et iga detailplaneeringu menetlus toob kaasa Määruse § 4 lg 4 rakendamise, mis omakorda eeldaks siis Terviseametiga kooskõlastamist. Terviseamet on asunud Määrust tõlgendama väärtalt ja oluliselt laiemalt, kui Määruse eesmärk on (vt lisaks ka käesoleva arvamuse **Lisa 1**, milleks on Eesti tippakustiku, Marko Ründva selgitused Terviseametile; edaspidi **M. Ründva arvamus**), sh keeldunud sageli detailplaneeringute kooskõlastamisest olukorras, kus selleks tegelikult alust ei ole. See omakorda on toonud kaasa detailplaneeringu menetluse viibimise ja on kokkuvõttes äärmiselt ebamõistlik.

1. Määruse muutmine viib määruse teksti kooskõlla määruse eesmärgi ja seletuskirjaga

Kehtiva Määruse seletuskiri selgitab üheselt, et (lk 11)¹: *Seega tuleks Terviseametiga kooskõlastada planeering, millega kavandatakse lasteasutuste (nt kool, lasteaed, asenduskodu jne) või sotsiaalhoolekande asutuste rajamist. Samuti tuleb Terviseametiga kooskõlastada planeering, kui kavandatava tegevuse tagajärjel võib elamualadele kaasneda mitte normatiivne müra või vibratsioon*(allakirjutanu rõhutusel). Teisisõnu Määrus ise selgitab, mis tüüp detailplaneeringuid tuleks Terviseametile kooskõlastamiseks saata – laste- ja sotsiaalhoolekandeasutuste kavandamine või mingi tegevuse, mille endaga kaasneb mittenormatiivne müra või vibratsioon, kavandamine. See tähendab, et planeeringu kooskõlastamine Terviseametiga on kohustuslik, kui planeeringuga plaanitakse keskkonda uusi müraallikaid. Müraallikatena ei ole iseenesest käsitatavad elamud, mistõttu ei tohiks esineda ka kohustust kooskõlastada elamute arendust puudutav detailplaneering Terviseametiga, kuna detailplaneeringuga ei kavandatava müraallika rajamist.

¹ Vabariigi Valitsuse määruse „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ kehtestamise määruse eelnõu seletuskiri, lk 11. Kättesaadav: <https://eelvoud.valitsus.ee/main/mount/docList/5af44793-7fc9-4fd8-ae2a-bbdcf75276cf?activity=1#BDfth9x>.

Nagu M. Ründva arvamusest nähtub, siis on Terviseameti käsitlus Määrusest lubamatu, mis nagu eelnevalt öeldud, toob sageli kaasa näiteks elukondliku kinnisvara planeerimise viibimise.

2. Määruse täpsustamine on vajalik õigusselguse tagamiseks

Kliimaministeerium on korduvalt turuosalistele selgitanud, et elamute puhul puudub kohustus planeeringuid Terviseametiga kooskõlastada (Lisa 2 ja 3). Kuna elamud ei ole müraallikad, siis nende planeeringute kooskõlastamine Terviseametiga ei ole määruse alusel vajalik. Nii on Kliimaministeerium näiteks 05.04.2023 kirjas nr 18-1/23/1133-2 selgitanud, et:

„Määruse eelnõu seletuskirjas on täpsustatud, et Terviseametiga tuleb kooskõlastada planeering, millega kavandatakse lasteasutuste (nt kool, lasteaed, asenduskodu jne) või sotsiaalhoolekande asutuste rajamist. Samuti tuleb Terviseametiga kooskõlastada planeering, kui kavandatava tegevuse tagajärjel võib elamualadele kaasneda mitte normatiivne müra või vibratsioon. Seega ei kuulu Terviseameti pädevusse eluruumide planeeringute kooskõlastamine.“

Määruse täpsustamine on vajalik õigusselguse tagamiseks.

3. Müraküsimusi hinnatakse üldplaneeringu raames

Üldplaneeringu menetluse käigus viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH), kus muu hulgas on hinnatud ka müra ja vibratsiooni küsimusi. KSH tulemusena on kujundatud mh üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbed, sh määratud ära ka näiteks ühiskondlike ehitiste (sh laste- ja sotsiaalhoolekande asutuste) ning lubatust enam müra tekitavate ehitiste (näiteks tööstusalad, liiklussõlmed) paiknemine selliselt, et müra ja vibratsiooni küsimustega konflikti teket ennetada. Järelikult on üldplaneeringuga kooskõlalise detailplaneeringu puhul, mis käsitleb tervisekaitsenõuete, sh müra ja vibratsiooniküsimuste rakendamist, Terviseameti kooskõlastuse nõue sageli ebavajalik halduskoormus ja seega ka ebavajalikku detailplaneeringu menetluse viibimist põhjustav nõudmine.

4. Kooskõlastamise kohustus riivab kinnistuomanike omandiõigust ja pole proportsionaalne

Terviseamet on nimelt hakanud detailplaneeringutes nõudma tõestust, et a) naaberkiinnistult ei tulene ülenormatiivset müra ja b) max tasemed ei ole ületatud (väljavõte Terviseameti seisukohast: *Liiklusrumade maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dBA ja öösel 75 dBA (KeM määrus nr 71 § 6 lg 3). Detailplaneeringu materjalidest ei selgu, et maksimaalseid liiklusrumade tasemeid oleks hinnatud.*) Terviseameti praktika Määruse kohaldamisel, kus detailplaneeringu menetluse raames nõutakse planeeringust huvitatud isikult sisuliselt järelevalveliste toimingute tegemist kolmandate isikute või avalike taristuobjektide müraallikate suhtes, on õigusvastane, ebaproportsionaalne ja vastuolus hea halduse tavaga. Ebaproportsionaalne ja omandiõigust riivav on käsitlus, kus kinnistu omanikult nõutakse kooskõlastuse saamiseks tõendamist, et naaberkiinnistu müraallika valdaja ikka täidab seadust (nt soojustump on saadlik ja vastab müranõuetele; sõiduteel ei ületata piirkiirust, mis põhjustab ülenormatiivset müra). Planeerimiseseadus ega keskkonnaseadustik ei pane ega saa panna kinnistu omanikule kohustust tõendada naabri või avaliku taristuobjekti õigusküsimusi. Müraallika valdaja peab tagama, et tema müraallika territooriumilt ei levi normtasest ületavat müra (AÕKS § 59). Kui Terviseametil on kahtlus määruse nr 71 täitmise osas naaberkiinnistult lähtuva müra osas, peab amet rakendama riiklikku järelevalvet. Planeeringu menetlus ei ole asendusmeede tegemata järelevalvele.

Terviseametile ei ole arusaadav määruse nr 71 rakendamise küsimus, Terviseameti käsitlus on selgelt Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiivi nr 2002/49/EÜ, mis on seotud keskkonnamüra hindamise ja kontrollimisega (edaspidi direktiiv), kitsendav. Direktiivi eesmärk ei ole linnades mitte läbi ehitustegevuse keelamise vähendada keskkonnamüra all kannatavate isikute arvu, vaid (vt direktiivi artikli 1 „Eesmärgid“ alapunkti 2): *„Käesoleva direktiivi eesmärk on samuti anda alus ühenduse meetmete arendamiseks, millega vähendatakse peamiste müraallikate, eelkõige maantee- ja raudteesõidukite ning infrastruktuuri, lennukite, välitingimustes kasutatavate ja tööstusseadmete ning liikurmasinate tekitatud müra“*). Teisisõnu direktiivi eesmärk on vähendada müraallikate poolt tekitatavat müra. Planeeringu puhul on müraallikaks reeglina mingi olemasolev taristu või hoone, järelikult on direktiivi eesmärgiga kooskõlas sellelt olemasolevalt taristult või hoonetelt tuleneva müra vähendamine

ja selleks meetmete otsimine ja nende rakendamine, mitte väljakujunenud keskkonnas sinna kasutusviisilt sobiva ehitustegevuse piiramine.

Eeltoodu näitab kokkuvõtvalt, et Terviseameti kooskõlastuse küsimine praktiliselt mistahes ehitusloakohustusliku hoone püstitamisel või üle 33% laiendamisel, on selgelt ebavajalik. Kooskõlastamise kohustusest loobumine täidab ka majanduse elavdamise ja bürokraatia vähendamise eesmärgi ning kiirendab detailplaneeringute menetlust.

Teeme ettepaneku muuta Määruse 133 § 3 p 12 sõnastust, milles:

- 1) tuua selgelt välja, et detailplaneeringule küsitakse Terviseameti kooskõlastust, kui detailplaneering puudutab laste- või sotsiaalhoolekande asutuste rajamist või kui kavandatava tegevuse tagajärjel võib elamualadele kaasneda mitte normatiivne müra või vibratsioon.

Palume esitatud ettepanekuga arvestada ning viia PlanS § 127 ja Määrusesse sisse vastavad täiendused. Tuleb rõhutada, et just elukondliku kinnisvara planeerimisel toob mistahes ebavajalik ja ebamõistlik viivitus kaasa mõju elukondliku kinnisvara lõpphinnale, mis omakorda mõjutab oluliselt uue elamispinna kättesaadavust erineva hinnatundlikkusega isikute hulgas.

Lugupidamisega

/digitaalselt allkirjastatud/

Tõnis Rüütel
Tegevjuht
Eesti Kinnisvarafirmade Liit

Lisa 1. M. Ründva arvamus

Lisa 2 – Kliimaministeeriumi 23.08.2023 vastus 1-17/23/3361-2

Lisa 3 – Kliimaministeeriumi 05.04.2023 vastus nr 18-1/23/1133-2

Eelnõu ettepanekud on koostanud advokaadibüroo WALLESS.