MAJANDUS- JA
KOMMUNIKATSIOONI-
MINISTEERIUM

Vormsi Vallavalitsus
vv@vormsi.ee

Teie 20.10.2026

Meie 04.11.2026 nr 13-5/3662-3

Vastus pöördumisele

Lugupeetud Lembit Talli

Pöördusite Maa- ja Ruumiameti poole selgitustaotlusega. Oma selgitustaotluses soovite teada, kas Vormsi Vallavalitsusel tuleb lähtuda projekteerimistingimuste või ehituslubade väljastamisel aegunud ja muutmata planeeringutest või täna kehtivast ehitusseadustikust ja selle alamaktidest. Teie selgitustaotlus edastati vastamiseks Kliimaministeeriumile ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile.

Vastan esitatud pöördumisele lähtuvalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi pädevusest.

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 3 lõike 1 kohaselt on planeering konkreetse maa-ala kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse seaduses sätestatud juhtudel maakasutus- ja ehitustingimused.

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 2 kohaselt enne kehtiva ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse jõustumist kehtestatud planeeringud ei muutu automaatselt kehtetuks ainuüksi uute seaduste jõustumise tõttu.

Haldusmenetluse seaduse (edaspidi *HMS*) § 61 lõikest 2 tulenevalt kehtib haldusakt kuni kehtetuks tunnistamiseni, kehtivusaja lõppemiseni, haldusaktiga antud õiguse lõpliku realiseerimiseni või kohustuse täitmiseni, kui seadus ei sätesta teisiti.

Seega on 2004. aastal kehtestatud üldplaneering ning hilisemad kehtivad detailplaneeringud jätkuvalt õiguslikult kehtivad ja kohustuslikud haldusaktid. Vormsi Vallavalitsusel tuleb lähtuda kehtivatest planeeringust, isegi juhul kui planeering on vana.

Kui Vormsi Vallavalitsusel on soov tingimust muuta, siis on võimalik PlanS § 140 lõikest 2 tulenevalt kehtivas detailplaneeringus konkreetne tingimus kehtetuks tunnistada või EhS § 27 lõike 4 punktide 3^1 ja 4 alusel täpsustada ehitise arhitektuurilisi, ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi ning ehitise korruste arvu. Seejuures ei tohi muuta EhS § 27 lõikest 3 tulenevalt planeeringulahendust olemuslikult.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Ivari Rannama
maa- ja ruumipoliitika osakonna juhataja

Meeli Vaarik +372 5453 0501
meeli.vaarik@mkm.ee

Lisaadressaadid: Maa- ja Ruumiamet
Kliimaministeerium