



MAA- JA RUUMIAMET

Erkki Keldo
Majandus- ja
Kommunikatsiooniministeerium
info@mkm.ee

Teie 08.05.2026 nr 2-2/1666-1

Meie 22.05.2026 nr 1-10/26/6515-2

**Planeerimisseaduse, ehitusseadustiku
ning ehitusseadustiku ja
planeerimisseaduse rakendamise seaduse
muutmise seaduse eelnõu**

Austatud minister

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium esitas 07.05.2026 kirjaga nr 2-2/1666-1 Maa- ja Ruumiametile (MaRu) kooskõlastamiseks planeerimisseaduse (PlanS), ehitusseadustiku ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse muutmise seaduse eelnõu, seletuskirja ja rakendusakti kavandi.

Esitame eelnõu ja seletuskirja kohta järgmised märkused ning ettepanekud.

1. Eelnõu kohaselt kujundatakse PlanS-i kohane planeeringute heakskiidu menetlus ümber kooskõlastamiseks ning sellest tulenevalt nähakse senises regulatsioonis ette mitmeid muudatusi.

Märgime, et eelnõu seletuskirjas on lühidalt kirjeldatud muudatuste sisu, kuid ei ole selgitatud muudatuse eesmärki.

MaRu teeb ettepaneku eelnõu seletuskirja täpsustada ning lisada, et kooskõlastamise eesmärk on ennekõike tagada riigi tasandi planeeringute eesmärkide ja ruumilise arengu suuniste ning planeerimise üldiste põhimõtete arvestamine kohaliku omavalitsuse (KOV) planeeringutes.

Selgitame, et asustuse suunamisel kohalikul tasandil tuleb eelkõige arvestada kvaliteetse elukeskkonna ja tasakaalustatud maakasutuse põhimõtteid. Üleminek kooskõlastamisele võimaldab liikuda vormiliselt kontrollilt sisulisele suunamisele ning nihutada riigi senise rolli menetluse lõppfaasist varasemasse etappi, kus tehtavad otsused mõjutavad planeeringu kvaliteeti oluliselt enam. Muudatuse vajaduses on kesksel kohal asustuse suunamine, mistõttu on vajalik sätestada riigi tasandi selgem ja järjepidevam roll planeeringute suunamisel. Üleriigilise planeeringu "Eesti 2050" koostamise alusuuringud on näidanud, et riigi tasandil seatud ruumilise arengu põhimõtted ja suunised ei ole varasemalt piisavalt jõudnud kohaliku tasandi planeeringutesse ega seeläbi ka tegelikku ruumilisse arengusse.

MaRu peab uues rollis kooskõlastajana olema eeskätt riigi tasandil kokku lepitud asustuse suunamise põhimõtete rakendamise tagaja, et ruumilise arengu suunised jõuaksid süsteemselt Mustamäe tee 51 / 10621 Tallinn / 665 0600 / maaruum@maaruum.ee / www.maaruum.ee
Registrikood 70003098

kohaliku tasandi planeeringutesse ning aitaksid kujundada tasakaalustatud, sidusat ja kestlikku asustust üle kogu riigi.

MaRu kooskõlastamise roll keskendub edaspidi sisuliselt kolmele põhiteemale - asustuse suunamine, rohevõrgustiku toimimise tagamine ning väärtuslike maastike hoidmine. Nende teemade hindamisel tuginetakse mh planeerimise põhimõtetele, mis on otseselt seotud ruumilise arengu kvaliteedi, säästliku maakasutuse ning riiklike ja kohalike huvide tasakaalustatud arvestamisega, ning hinnatakse nende sisulist rakendamist planeeringulahenduses. Neis küsimustes esindab MaRu riigi tasandi huvi ning annab KOV planeeringule siduva kooskõlastuse.

MaRu keskendub kitsamalt riigi terviklikule kvaliteetsele ruumiarengule, toetades KOV-e üleriigilise ühtse suuna hoidmisel vastavalt üleriigilisest ja maakonnaplaneeringust tulenevatest põhimõtetest. See tähendab, et menetluse korrektsus, kaasamise piisavus, planeeringu tehniline vormistus ja paljud muud senised kontrolli aspektid jäävad edaspidi KOV-i vastutusalasse. Samuti ei ole MaRu roll hinnata KOV-i kaalutusotsuste otstarbekust ja põhjendatust, välja arvatud juhul, kui need on vastuolus kõrgema astme planeeringutega või õigusaktidega. Senise rolli muutus eeldab osaliselt varasematest tegevustest loobumist, kuid see on vajalik, et vabastada ressursi sisulise kvaliteedi hindamiseks ja riigi ühtse ruumilise arengu jaoks oluliste küsimuste käsitlemiseks.

2. Punkti 11 kohaselt muudetakse PlanS-i paragrahvi 126 lõike 1 punkti 4 ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Detailplaneeringuga lahendatakse vähemalt järgmised ülesanded:

/.../

4) detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas asjaõigusseaduse tähenduses tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;“.

Eelnõu seletuskirjas on selgitatud, et paragrahvi 126 lõikes 1 nimetatud ülesannete lahendamine on detailplaneeringu koostamisel kohustuslik. Samas ei ole selgitatud, mis põhjusel tuleb lahendada just asjaõigusseaduse tähenduses tehnovõrkude ja -rajatiste võimalikud asukohad. Asjaõigusseaduse §-ist 158 tulenevalt loetakse tehnovõrkudeks maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikke, elektroonilise side või elektrivõrgu, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldisi või surveseadmestikke ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi. MaRu hinnangul vajab eelnõu seletuskiri tehnovõrkude planeerimise osas täpsemaid selgitusi, sh erinevate kanalisatsiooni rajatiste osas.

Leiame, et oluline on välja tuua, et lisaks reovee kanalisatsiooni lahendusele tuleb tehnorajatiste puhul alati lahendada ka sademeveekanalisatsiooni ja sademevee käitlemiseks vajalike rajatistega seotud küsimused. Detailplaneeringu ruumilise terviklahenduse osana tuleb lahendada planeeringu elluviimisega kaasnev sademevee käitlemine. Detailplaneering ei asenda küll ehitusprojekti ega pea üldjuhul sisaldama lõplikke hüdraulilisi arvutusi, kuid planeeringust peab selguma sademevee kogumise, viivitamise, immutamise või ärajuhtimise põhimõtteline lahendus. Seejuures tuleb näidata selleks vajalike ehitiste ja maa-alade võimalik asukoht ning vajaduse korral seos eesvoolu, sademeveekanalisatsiooni ja maaparandussüsteemiga.

3. Punkti 15 kohaselt täiendatakse PlanS-i paragrahvi 128 lõikega 4¹, mille punkti 1 kohaselt algatatakse või jäetakse detailplaneering algatamata 90 päeva jooksul detailplaneeringu algatamise taotluse saamisest arvates juhul, kui detailplaneeringu algatamisel otsustatakse algatada keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH).

Leiame, et erandit on vajalik rakendada kõigile detailplaneeringutele, mille algatamisel on vajalik KSH algatamist kaaluda. KSH eelhindamisega kaasneb ajakulu vaatamata sellele, kas eelhinnangu menetluse tulemusel otsustatakse täiemahuline KSH algatada või mitte. Senise praktika kohaselt

täiemahulise KSH algamist detailplaneeringute algatamisel enamasti ei kaasne. Vastupidiselt on keskkonnamõju hindamise ja keskkonnujuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lõikes 1 välja toodud tegevuste planeerimisel, millega kaasneb kohustuslikus korras KSH algamine, otsusele jõudmine üldjuhul oluliselt kiirem kui eelhinnatavatel juhtudel. Oleme seisukohal, et täiendav ajakulu kaasneb ka võimalikku ORME-t kavandava detailplaneeringu koostamisel, sest selgusele jõudmine selle osas, kas tegemist on ORME-ga on tihti ajamahukas ja võib vajada erinevate osapoolte kaasamist, samuti täiendava informatsiooni küsimist ning eksperthinnangu koostamist.

Lisaks eeltoodule juhime tähelepanu järgnevale.

Riigikogus 20.05.2026 vastu võetud planeerimisseaduse ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse muutmise seaduse kohaselt tunnistatakse PlanS-i 7. peatükk kehtetuks, s.t et loobutakse kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu planeeringuliigist, mille puhul on KSH koostamine alati kohustuslik (PlanS § 95 lg 5). Muudatusega seonduvalt tunnistatakse kehtetuks ka säte, mille kohaselt tuli ORME-t kavandava detailplaneeringu puhul KSH koostamise vajadust eelhinnata (PlanS § 124 lg 6). Eelnõu seletuskirja kohaselt saab edaspidi ORME-t kavandada eelistatult üldplaneeringuga, kuid vajadusel detailplaneeringuga ning vajadusel üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. See tähendab, et ORME kavandamine võib olla võimalik ka üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga. Samuti ei kaasne tuulepargi rajamisel KSH hindamise ega ka eelhindamise vajadust juhul, kui tegevus loetakse üldplaneeringu kohaseks ning püstitatakse kuni 5 tuulikut maismaale.

Märgime, et juhul, kui ORME kavandatakse detailplaneeringuga ilma üldplaneeringut muutmata ei pruugi automaatselt kaasneda KSH eelhindangu vajadust. Näiteks ORME nimekirjas on välja toodud tuulepark Vabariigi Valitsuse 26.06.2003 määruse nr 184 „Võrgueeskiri” tähenduses, mis koosneb vähemalt 30 meetri kõrgustest elektrituulikutest. KeHJS § 6 lõike 1 punktis 5 on KSH kohustus seatud tuuleelektrijaama püstitamisel veekogusse. Vabariigi Valitsus 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 2 punkti 2 kohaselt on eelhindangu koostamine nõutav rohkem kui viie tuulikuga tuuleelektrijaama, mille koguvõimsus on üle 7,5 megavati, rajamisel maismaale. Kuigi õigusaktidest ei tulene KSH kohustust kõigi ORME objektide rajamise puhul, peab MaRu hinnangul ORME kavandamisel alati kaasnema vähemalt KSH eelhindangu kohustus.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Kaire Bamberg
juhataja
Õigusosakond

Ele Kutti
5770 5901 ele.kutti@maaruum.ee