

**Kooskõlastustabel**

Nr	Ettepaneku/märkuse sisu	Seisukoht	Selgitus
<b>Eesti Maastikuarhitektide Liit (EMAL) (18.05.2026)</b>			
1.	Eesti Maastikuarhitektide Liit kooskõlastab planeerimisseaduse, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse muutmise seaduse eelnõu.	Võetud teadmiseks	Võtame EMAL-i arvamuse teadmiseks.
<b>Eesti Linnade ja Valdade Liit (ELVL) (22.05.2026 nr 2-3/116-3)</b>			
1.	<p>Täiendada paragrahv 12 lg 4 sõnastust alljärgnevalt: „(4) Planeerimisel tuleb võimaluse korral edendada kriisidele vastupidavat ruumilist keskkonda, arvestades asjakohaseid riske ja kohalikke olusid.“</p> <p><u>Põhjendus:</u> Uus sõnastus on parem, sest see täpsustab põhimõtte rakendamise konteksti, säilitab KOV-ide otsustusruumi ja tagab õigusselguse, lähtudes planeerimisseaduse üldpõhimõtete loogikast. Esitatud sõnastus suunab planeerimist kriisivalmiduse arvestamise poole, kuid ei eelda igas planeeringus eraldi kriisianalüüsi ega konkreetsete meetmete rakendamist.</p>	Mittearvestatud	<p>Sätte puhul on tegemist planeerimise põhimõttega, mida kohaldatakse kõikidele planeeringuliikidele. Põhimõtte kajastamine planeeringus sõltub konkreetse planeeringu liigist ehk kui koostatakse üldplaneering, siis sellega käsitatakse kohalikke olusid ja maakonnaplaneeringuga riigi ja kohalikke olusid. Kriisidele vastupidavad ruumilahendused sõltuvad konkreetsest asukohast ning kavandatavast tegevusest.</p> <p>Muudatus ei tähenda planeeringute koostamisel kriisianalüüsi koostamise vajadust ning kriisianalüüsi koostamine võib planeeringu koostamise etapis olla asjakohane vaid väga spetsiifiliste tegevuse kavandamisel. Vastav selgitus lisatakse ka seletuskirja.</p>

			MKM valmistab ette PlanS § 7 alusel juhendmaterjali koostamist planeerimispehioötete rakendamise suunamiseks, milles selgitatakse ka kriisidele vastupidava ruumilise keskkonna edendamist.
2.	<p>Täienda paragrahvi 76 lõikest 2 sõnastus alljärgnevalt: (3) Maa- ja Ruumiametil on õigus määrata lisaks lähteseisukohtades nimetatutele täiendavad isikud ja asutused üksnes juhul, kui nende kaasamine on vajalik riiklike huvide või seadusest tulenevate kohustuste tagamiseks.</p> <p><u>Põhjendus:</u> Ilma sisulise või selgitava muudatuseta ei ole sätte „asendamine“ põhjendatud. Kui eesmärk on regulatsiooni täpsustada, tuleb sõnastust reaalselt muuta (nt täpsustada kriteeriume, menetlust või kaalutusruumi), vastasel juhul tuleks sätte jätta muutmata. Uus sõnastus piiritleb selgelt sekkumise aluse.</p>	Mittearvestatud	<p>Eelnõu eesmärk on kujundada Maa- ja Ruumiameti roll ümber kooskõlastaja ja koostöötegitja rolliks. Kuivõrd teistele kooskõlastajatele ei ole sellist pädevust ette nähtud, ei ole asjakohane seda sätestada ka Maa- ja Ruumiametile.</p> <p>Kohaliku omavalitsuse üksus saab edaspidi ise otsustada konkreetsete isikute kaasamise üle, lähtudes PlanS-i pehioötetest ja planeeringu eesmärkidest.</p>
3.	<p>Täiendada paragrahv 128 lõike 3<sup>1</sup> sõnastust alljärgnevalt: (3<sup>1</sup>) Detailplaneeringu algatamise taotlus ja sellega seonduvad dokumendid esitatakse elektrooniliselt riikliku või kohaliku omavalitsuse planeeringute andmekogu kaudu. Kui taotluse ja dokumentide esitamine riikliku planeeringute andmekogu kaudu ei ole objektiivsetel põhjustel võimalik kanda, esitatakse need planeeringu koostamise korraldajale muul elektroonilisel viisil digitaalselt loetaval kujul ning planeeringu koostamise korraldaja kannab andmed viivitamatult planeeringute andmekogusse.</p>	Selgitame	<p>Eelnõu eesmärk on liikuda elektroonse planeerimismenetluse suunas, luues selleks järkjärgult vastav regulatsioon. Kuivõrd planeeringute andmekogu arendatakse ühtseks planeeringute elektrooniliseks menetlemiseks, ei ole ka asjakohane sätestada seaduse tasandil, et menetlus võib asuda ühes või teises andmekogus. Andmekogude paljusus tekitab andmete killustatust ning vähendab nii menetluste läbipaistvust kui jälgitavust.</p> <p>Sõnastust on aga täpsustatud nii, et taotlus esitatakse kas andmekogu kaudu või andmekogule. Selle sõnastuse puhul on eeldus, et kui isik esitab taotluse</p>

	<p><u>Põhjendus:</u> Leiame, et sätte täiendamine on vajalik, et välistada erandi kuritarvitamine esitaja tahtest tulenevalt, rõhutada planeeringute andmekogu kui riikliku registri kesksel rollil ning vältida KOV-idele ebaproportsionaalse halduskoormuse tekkimist dokumentide digitaliseerimisel. Seega peame oluliseks õigusselguse mõttes täpsustada ning täiendada eelnõud KOV-ide halduskoormuse vähendamise kui ka registrite loogika seisukohast lähtuvalt. Samuti peaks Seaduses jääma võimalus esitada detailplaneeringu algatamise taotlus ka kohalikus registris.</p>		<p>KOV-ile, siis edastab KOV vastava liidese abil taotluse andmekogule.</p>
4.	<p>Täpsustada paragrahvi 128 lõike 4<sup>1</sup> punkt 4 sõnastust alljärgnevalt: 4) esinevad muud põhjendatud asjaolud, sealhulgas vajadus täiendavate uuringute läbiviimiseks, lepingute eeltingimuste selgitamiseks või laiemaks kaasamiseks.</p> <p><u>Põhjendus:</u> Punkti 4 täpsustamise eesmärk on suurendada õigusselgust ja menetluse läbipaistvust, säilitades samas kohalikele omavalitsustele vajaliku paindlikkuse detailplaneeringu algatamise või algatamata jätmise otsustamisel. Kuigi praktikas esineb mitmeid olukordi, kus 30-päevane tähtaeg ei ole realistlik, ei ole kõiki selliseid juhtumeid võimalik ega otstarbekas seaduses ammendavalt loetleda.</p> <p><u>Täiendavate uuringute läbiviimise vajadus.</u> Mõnel juhul ei ole võimalik detailplaneeringu algatamise otsust teha enne, kui on selgunud planeeringu elluviimisega seotud olulised asjaolud (nt liikluskorraldus, keskkonnamõju, tehniline taristu). Uuringute tellimine ja tulemuste analüüs on ajamahukas ning nende vahele jätmise kahjustaks otsuse sisulist kvaliteeti.</p>	Selgitame	<p>Kõik pakutud sättes nimetatud asjaolud on muu hulgas kohaldatavad ka kehtiva sõnastuse puhul. Leiame, et ehkki „sealhulgas“ võib anda kohaliku omavalitsuse planeerijale konkreetsemaid suuniseid, võib see samas jätta vale muljet, et üksnes need või peamiselt need põhjused on asjakohased. Suurema otsustuspädevuse andmine on käesoleval juhul kooskõlas sätte sõnastusega ja eesmärgiga ning meie hinnangul ei suurenda pakutud sõnastus ei õigusselgust ega ka läbipaistvust ning võib saada takistuseks muudel puhkudel, kui sättes pakutud.</p> <p>Pakutud sõnastus on tegelikkuses planeerimismenetluse üks osa ehk nende toimingute tegemist ei peagi ette nägema enne planeerimismenetluse algatamist. Algamisel ei kaasne huvitatud isikule õigustatud ootust, kuna planeerimismenetluse tulemusel ei ole välistatud, et planeeringut ei saa kehtestada asukohast tulenevate asjaolude tõttu.</p>

	<p><u>Lepingute eeltingimuste selgitamine.</u> Planeeringu koostamine või kulude kandmine võib eeldada halduslepingu või muu kokkuleppe sõlmimist. Selliste kokkulepete eelduseks olevate asjaolude (nt kulude jaotus, osapoolte kohustused) selgitamine enne algatamisotsust on põhjendatud ning sageli vältimatu.</p> <p><u>Laiem kaasamine.</u> Keerukamate või suurema mõjuga planeeringute puhul võib olla vajalik kaasata tavapärasest suurem hulk isikuid, asutusi või huvirühmi juba algatamise faasis, et vältida hilisemaid konflikte ja vaidlusi. See vastab planeerimisseaduse kaasamispõhimõtetele, kuid toob paratamatult kaasa ajavajaduse suurenemise.</p> <p>Kokkuvõtvalt leiame, et esitatud täiendus ei laienda omavalitsuste kaalutlusruumi põhjendamatult. See seob 90-päevase tähtaja kohaldamise selgelt sisuliste menetluspõhjustega, toetab õigusselgust ja vähendab vaidlusi tähtaja kasutamise üle ning vastab kohalike omavalitsuste tegelikule planeerimispraktikale. Seetõttu on nimetatud täpsustuse lisamine meie arvates põhjendatud ja aitab kaasa kvaliteetsemate ning õiguslikult tugevamate menetlusotsuste tegemisele.</p>		
5.	<p>Täpsustada paragrahv 128 lõige 6 sõnastus ning lisada lõige 6<sup>1</sup> esitatud kujul alljärgnevalt:</p> <p>(6) Detailplaneeringu algatamisest teavitatakse kohaliku omavalitsuse üksuse ametlikus väljaandes või veebilehel ning elektrooniliselt riikliku planeeringute andmekogu kaudu hiljemalt 30 päeva jooksul detailplaneeringu algatamisest arvates.</p>	Selgitame	MKM toetab teie pakutud sõnastust. Samas juhime aga tähelepanu asjaolule, et planeerimisseaduse ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse muutmise seaduse ( <a href="#">683SE</a> ) menetluse ajal ei toetanud Riigikogu väljapakutud muudatusi ajalehtedes teavitamise vähendamiseks, mistõttu ei näe MKM käesoleval ajal võimalust esitada samasisulist eelnõud uuesti. Tuleme teema juurde tagasi planeerimisreformi käigus.

	<p>(6<sup>1</sup>) Detailplaneeringu algatamise või algatamata jätmise otsus ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise otsus esitatakse 14 päeva jooksul elektrooniliselt riiklikku planeeringute andmekogusse.</p> <p><u>Põhjendus:</u> Maakonnaplaneeringute ja detailplaneeringute avalikustamine ajalehtede kaudu ei taga enam tegelikku ja võrdset kättesaadavust elanikkonnale. Arvestades planeerimismenetluste digitaalse arengusuunda ning planeeringute andmekogu rolli keskse riikliku infosüsteemina, on põhjendatud koondada detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise otsuste avalikustamine kohaliku omavalitsuse ametlikesse kanalitesse ja planeeringute andmekogusse.</p>		
6.	<p>Asendada PlanS § 131 sätetes (sh pealkirjas) läbivalt mõiste „rajatis“ mõistega „ehitis“, et see hõlmaks lisaks rajatistele ka hooneid.</p> <p><u>Põhjendus:</u> Tallinna linna näitel saab välja tuua olukordi, kus detailplaneeringuga hõlmatud alale soovitakse püstitada väga suurel hulgal kortermaju, kus potentsiaalne elanike arv tähendab ka kohest vajadust üle vaadata elanikele antavate sotsiaalsete teenuste hulk ning kvaliteet. Sellised arendused tingivad vajaduse rajada sotsiaalse suunitlusega hooneid nagu näiteks lasteaiad ja koolid. Kuna kohalik omavalitsus ei pruugi olla arvestanud selliste täiendavate suureulatuslike kuludega ning ei saa linnaruumi arendamisel lähtuda ainuüksi kinnistute arendamise soovidest. Sellisel juhul jääb kinnistute</p>	Selgitame	<p>Käesoleva eelnõu eesmärk ei ole muuta detailplaneeringuga seotud avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste regulatsiooni.</p> <p>Märgime, et saame teema juurde tagasi tulla planeerimissüsteemi reformi käigus. Sarnase ettepaneku tegime eelnõu 683SE algses <a href="#">versioonis</a>. Eelnõu kooskõlastamise käigus saadud tagasiside põhjal loobusime muudatusest, kuivõrd seati küsimuse alla muudatuse rakendatavus ja õigusselgus. Sellest tulenevalt ei ole võimalik ka käesoleva eelnõu raames seda küsimust lahendada.</p>

	<p>arendamise võimalikkus sõltuvusse kohaliku omavalitsusüksuse majanduslikest võimalustest ja varem kavandatud prioriteetidest. Praktikas võib kehtiv regulatsioon tekitada probleeme ka näiteks hoonetes asuvate alajaamade ehitamise kohustuse arendajale üleandmisel.</p> <p>Seega on mõistlik anda seadusega võimalus lisaks rajatistele ka hoonete osas kokku leppida kohaliku omavalitsuse ja kinnisvaraarendajate huvide jaotus ning kohustused.</p>		<p>Märgime lisaks, et Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on välja töötanud kohalike maksude seaduse muudatused, millega nähakse muu hulgas ette sotstaristu ehitamisega seotud sätted.</p>
7.	<p>Täiendada paragrahvi 133 lõike 1<sup>1</sup> sõnastust alljärgnevalt: (1<sup>1</sup>) Detailplaneering esitatakse kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks üldjuhul kahe aasta jooksul detailplaneeringu algatamise taotluse esitamisest. Kui detailplaneeringut ei ole võimalik esitada kooskõlastamiseks nimetatud tähtaja jooksul menetlejäst ega planeeringu koostajast sõltumatutel objektiivsetel põhjustel, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimise tõttu, täiendavate uuringute tegemise vajaduse tõttu, kooskõlastavate asutuste või kolmandate isikute põhjendatud seisukohtade arvestamise tõttu või pooleliolevate vaidluste tõttu, pikeneb detailplaneeringu esitamistähtaeg vastavate asjaolude äralangemiseni, tingimusel et menetlust on vahepealsel ajal jätkatud viivitusega.</p> <p><u>Põhjendus:</u> Eelnõus esitatud sõnastus ei arvesta piisavalt olukordi, kus: viivitused ei ole tingitud KOV-ist ega planeeringu koostajast. Menetluse edenemine sõltub kolmandatest isikutest, riigiasutuste seisukohtadest KSH kestusest või uuringute, vaidluste või taristuvaldajate</p>	Mittearvestatud	<p>Eelnõu eesmärk on luua selgemad raamid menetluse tähtaegadele planeerimismenetluse venimise vähendamiseks. Kui menetluse käigus selgub, et menetlust ei ole võimalik seaduses sätestatud tähtaja jooksul läbi viia, siis on haldusorganil õigus menetlustähtaega pikendada HMS § 41 alusel. Kui võrd planeerimismenetluses kohaldatakse haldusmenetluse seaduse sätteid ning PlanS ei keela selgesõnaliselt menetlustähtaja pikendamist HMS § 41 alusel, siis puudub vajadus ka sätet vastavalt ettepanekule sõnastada.</p>

	<p>tingimuste lahendamiseks. Sellisel kujul võib norm panna planeeringute menetlejad ebaõiglaselt olukorda mis võivad tekitada vaidlusi koostöötajatega või taotlejatega.</p>		
8.	<p>Ehitusseadustiku 2. peatüki 1. jagu täiendatakse §-ga 10<sup>1</sup> uue täiendava sõnastusega „Menetluse ökonomia põhimõte“.</p> <p>Eelnõu tekst ja seletuskiri on sisuliselt omavahel kooskõlas, kuid norm on liiga üldine võrreldes seletuskirja põhjalikkusega, mistõttu oleks õigusselguse huvides vajalik kas normi minimaalne täpsustamine või seletuskirja alguse tugevam seostamine konkreetse praktikaprobleemiga.</p> <p>Tuginedes eeltoodule teeme ettepaneku täiendada eelnõus esitatud ehitusseadustiku 2. peatüki 1. jagu paragrahv 10<sup>1</sup> sõnastust alljärgnevalt:</p> <p>§ 10<sup>1</sup>. Menetluse ökonomia põhimõte</p> <p>(1) Menetlus tuleb korraldada selliselt, et taotluse lahendamiseks olulised asjaolud selgitatakse välja võimalikult varakult ning märkused puuduste kõrvaldamiseks esitatakse koondatult, välja arvatud juhul, kui menetluse käigus ilmnevad uued olulised asjaolud.</p> <p>(2) Kohalikule omavalitsusele ehitusteatise, ehitusloa taotluse, kasutusteatise või kasutusloa taotluse menetluses esitatavate dokumentide (projektid, seletuskirjad, plaanid vms) vormistus peab vastama nõuetele juba esmasel esitamisel, et teatise ja/või taotluse menetlust saaks üldse alustada.“.</p>	Mittearvestatud	<p>Ettepanek eeldab sisuliselt taotlusele eelneva „kontrollimenetluse“ sisseseadmist, mis ei ole asjakohane. Märgime, et vastavalt HMS §-le 15 tuleb ka puudustega taotlus vastu võtta ning kui menetluses tehakse märkus puuduste kohta, siis sätte kohaselt on eelduseks, et sellised märkused tehakse ühe korraga.</p> <p>Säte ei keela taotluse lahendajal teha sama märkust korduvalt juhul, kui taotleja ei ole seda jätkuvalt lahendanud või kui lahendus on vahepeal muutunud.</p> <p>Märgime ka, et taotluse lahendamine 30 päeva jooksul muutuks ettepanekust tulenevalt formaalseks toiminguks, kuna sisuline menetlus toimub enne tegelikku seaduses toodud menetlust. See kasvataks taotluse menetlejate töökoormust, sest kui eristada formaalset ja sisulist loataotluse kontrolli, siis avaksid menetlejad erinevates etappides korduvalt samu dokumente, et kontrollida esmalt formaalsetele nõuetele vastavust ja seejärel ametlikus menetluses juba vastavust sisunõuetele.</p>

	<p><u>Põhjendus:</u> Kohalike omavalitsuste esindajad on andnud tagasisidet, et tavatud ei ole olukorrad, kus ehitusteatise, ehitusloa taotluse, kasutusteatise või kasutusloa taotluse menetluses esitatavad dokumendid ei vasta kehtestatud nõuetele (nt majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „nõuded ehitusprojektile“).</p> <p>Seega algab teatise ja/või loa menetlus esmalt sellega, et dokumendid tagastatakse esimesel ringil paranduste ja täienduste tegemiseks. See aga pikendab omakorda teatise ja/või loa menetlust ning loob juba alguses olukorra, kus kohalik omavalitsus satub ajalise surve alla, et teatis saaks seaduses ettenähtud aja jooksul kantud ehtisregistrisse või luba väljastatud.</p> <p>Lisatava sättega pannakse teatise või loa taotluse esitajale kohustus (nt projekteerijale, arhitektile vms) esitada juba esimesel korral kohalikule omavalitsusele korrektsed dokumendid, mis on vormistatud nõuetekohaselt ning allkirjastatud selleks ettenähtud isikute poolt. Mitte nõuetekohased esitatud dokumendid saaks kohalik omavalitsus tagastada ilma, et hakkaks jooksmas 30-päevane tähtaeg teatise registrisse kandmiseks või loa väljastamiseks. Lisaks vähendaks eelnimetatud meede kohalike omavalitsuste halduskoormust ning kutsuks taotlejaid ülesse olema hoolsad dokumentide vormistamisel.</p>		
9.	<p>Kokkuvõtvalt leiame, et eelnõu rakendamisel tuleb tagada selge piir riiklike ja kohalike huvide vahel, säilitada kohalike omavalitsuste kaalutusõigus ning vältida planeerimissüsteemi hierarhiat eiravat või detailplaneeringu tasandil dubleerivat kontrolli. Samuti</p>	Võtame teadmiseks	MKM võtab seisukoha teadmiseks.

	<p>peame oluliseks, et menetlustähtajad oleksid selged, üheselt mõistetavad ja kõigile menetlusosalistele siduvad, vältides põhjendamatu menetluste pikendamist. Regulatsioon peab võimaldama paindlikult arvestada piirkondlike eripärade ning muutunud ruumilise olukorraga, sealhulgas võimaldama paindlikumat lähenemist aegunud maakonnaplaneeringute käsitlemisel. Leiame, et esitatud ettepanekud aitavad maandada eelnõu rakendamise seotud riske ning toetavad tasakaalustatud, toimiva ja piirkondlikke eripärasid arvestava planeerimissüsteemi kujunemist.</p>		
<b>Eesti Planeerijate Ühing (22.05.2026)</b>			
1.	<p>Planeerimisseaduse muutmine Täiendada 12 lg 4 sõnastust "Planeerimisel tuleb edendada kriisidele vastupidava, kohanemisvõimelise ja toimekindla ruumilise keskkonna kujunemist."</p> <p>Põhjendus- Viimastel aastatel ei ole küll midagi püsivamat kui kriisid ja nende reageerimine, kuid teeme ettepaneku PlanS täiendamisel kaaluda veidi laiemat sõnastust: § 12 (Otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõte).</p>	Selgitame	<p>Ruumi kriisikindluse mõiste hõlmab ka selle toimepidevust ja kohanemisvõimet. Eelnõu muutmine ei ole vajalik, lisame täiendavad selgitused eelnõu seletuskirja.</p>
2.	<p>Oleme kategooriliselt vastu 85 lg 3 täiendamisele sõnaga „üleriigilise“.</p> <p>Põhjendus: Üleriigiline planeering integreeritakse maakonnaplaneeringu tasandisse ja kohaliku omavalitsuste üldplaneeringu vastuolu saab Maa- ja Ruumiamet kontrollida vaid vastuolu õigusaktiga ja maakonnaplaneeringuga. Riik ei saa jätta oma ülesandeid</p>	Selgitame	<p>Olete õigesti välja toonud, et Eesti planeerimissüsteem on hierarhiline, kus alama astme planeering peab olema kooskõlas kõrgema taseme planeeringuga.</p> <p><a href="#">Üleriigiline planeering</a> (ÜRP) on Eesti-ülene ruumilise arengu dokument, millega määratakse kindlaks põhimõtted ja suundumused (PlanS § 13</p>

<p>täitmata ja jätta üleriigilise planeeringu elluviimiseks põhimõtteid sisse viimata maakonnaplaneeringusse ning hakata nõudma kohalike omavalitsustelt ilma vaheetapi arutelude ja täpsustusteta nõudma üleriigilise planeeringule vastavust!</p> <p>Selline lähenemine rikub planeerimise aluspõhimõtteid ja Eestis kehtivat planeerimissüsteemi. Maakonnaplaneeringud koostatakse koostöös kohalike omavalitsustega ning nendele annavad kooskõlastuse ka kohalikud omavalitsused, seega on põhjendatud nende täitmise nõudmine ja kontrollimine kooskõlastamise käigus. Üleriigiline planeering on riigi tasandi planeering, mis on kohustuseks eelkõige riigiasutustele ja väljendab riigi huve järgmiste tasandite planeeringutes. Üleriigilise planeeringu täpsustamise kohustus on riigil maakonnaplaneeringutes ning kehtiva seaduse alusel on selle järgimist võimalik kontrollida läbi maakonnaplaneeringute. Sellise põhimõtte seadusesse sisse kirjutamine eeldab laiemat põhjendamist ja arutelu, miks riik ei soovi täita talle pandud kohustusi planeerimises ja nõuab kohalike omavalitsustelt riigitasandi planeeringute elluviimist ise planeerimispõhimõtteid täitma.</p>	<p>lõige 3). ÜRP on maakonnaplaneeringu koostamise alus (PlanS § 13 lõige 5) ning maakonnaplaneering on omakorda üldplaneeringu koostamise alus (PlanS § 55 lõige 2). Seega näeb kehtiv PlanS ette, et madalama tasandi planeering koostatakse lähtudes kõrgema tasandi planeeringust.</p> <p>Eelnõu eesmärk on anda ÜRP-ile ja sellest tulenevatele põhimõtetele tegelik roll ja mõju, kuna kõikide maakonnaplaneeringute samaaegne uuendamine ei ole mõeldav. Rõhutame, et oluline on järgida ka madalama taseme strateegilistes planeerimisdokumentides kõrgema taseme strateegilisi planeerimisdokumente põhimõtete ja suundumuste osas, et vältida vastassuunalisi arenguid.</p> <p>Juhime ka tähelepanu asjaolule, et 20.05.2026 vastuvõetud ning 25.05.2026 <a href="#">väljakuulutatud</a> planeerimisseaduse ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse muutmise seadusega muudeti PlanS § 10 lõiget 3 selliselt, et kohalikku huvi väljendav planeering peab lähtuma kohalikest huvidest ja olema kooskõlas riiklike huve väljendava planeeringuga ning teiste ruumilist aspekti väljendavate strateegiliste dokumentidega. Senini sisaldas säte sõnu „vajaduse korral“, mis tähendab, et PlanS § 10 lõige 3 loob nüüd eelduse, et kohalikku huvi väljendav planeering (detailplaneering, üldplaneering ja veel menetluses olevad kohaliku omavalitsuse eriplaneeringud) peab olema kooskõlas riikliku huvi väljendava planeeringuga (maakonnaplaneering, riigi eriplaneering) ning teiste</p>
--	---

			<p>ruumilist aspekti väljendavate strateegiliste dokumentidega (sh üleriigilise planeeringuga). Seetõttu on asjakohane, et kooskõla kohustus sätestatakse üldplaneeringute puhul selgemini.</p> <p>Ettepanek ei ole seotud uute maakonnaplaneeringute koostamise või koostamata jätmisega. Koostatava üleriigilise planeeringu kehtestamise järgselt on kavas koostada maakonnaplaneeringud asukohapõhist lahendamist nõudvate üleriigilise planeeringu põhimõtete elluviimiseks.</p>
3.	<p>Teeme ettepaneku § 85<sup>1</sup> „nõusoleku andmine maakonnaplaneeringu muutmiseks“ lisada koheselt nõusoleku andja asutus (kas ministeerium või MaRu).</p> <p>Põhjendus: Hetkel jätab seadus kohalikele omavalitsusele ebamäärasuse, kellega tuleb maakonnaplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldav üldplaneeringu nõusoleku saamiseks teha koostööd ja kellele esitada kooskõlastamiseks.</p>	Mittearvestatud	<p>Meie hinnangul ei saa siin segadust tekkida, kuna valdkonna eest vastutavaks ministriks on käesoleval ajal majandus- ja tööstusminister. Nii kaua, kui puudub volitatud asutus, esitatakse ettepanek nõusoleku saamiseks valdkonna eest vastutavale ministrile ning juhul, kui antakse volitus, siis volitatud asutusele.</p> <p>Silmas tuleb pidada ka asjaolu, et ministeeriumide valitsemisalad võivad muutuda ning ülesannete ümberjagamisel tekiks vajadus seaduse muutmise järele, mis ei ole asjakohane.</p>
<b>Eesti Töandjate Keskliit, Eesti Ehitusettevõtjate Liit ja Eesti Kinnisvarafirmade Liit (22.05.2026)</b>			
1.	<p>Liidud teevad ettepaneku täiendada pakutud sõnastusi järgnevalt:</p> <p>„(2) Detailplaneeringuga lahendatakse põhjendatud vajadusel järgmised ülesanded:</p> <p>1) ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike põhimõtete määramine;</p>	Mittearvestatud	<p>Ettepanek sisaldab sõnastusettepanekuid, mis oma sisult ei muuda eelnõuga ettenähtud sätete sisu. Kui lõike sissejuhatavas tekstis täiendada sõnaga „vajadusel“ sõnaga „põhjendatud“, on tegemist põhimõtteliselt dubleerimisega, kuna ka ülesande lahendamise vajadus peab olema põhjendatud.</p>

<p>2) liikluskorralduse põhimõtete määramine;</p> <p>3) haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;</p> <p>4) kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine või selle puudumise korral vähima vajaliku teeninduspiirkonna põhimõtete määramine;</p> <p>5) turvalisust tagavate põhimõtete määramine;</p> <p>6) müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate põhimõtete määramine ;</p> <p>7) maaparandussüsteemi toimimise põhimõtete määramine;</p> <p>8) miljöövärtuslike alade, väärtuslike üksikobjektide ja väärtuslike põllumajandusmaade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine, kui need ei ole üldplaneeringuga määratud;</p> <p>9) ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine;</p> <p>10) servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine;</p> <p>11) arhitektuurivõistluse nõudega alade või juhtude määramine;</p> <p>12) eraõigusliku isiku kinnisasja või selle osa avalikult kasutatavaks alaks määramise vajaduse või avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse määramine;</p> <p>13) põhjendatud juhul tingimuste seadmine mitteehitusloakohustuslike ehitistele ;</p> <p>14) hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus, kui see on vajalik ehitise kasutuse, mõju või asukoha tõttu;</p> <p>15) hoonete suurima lubatud arvu määramine, kui see on vajalik hoonete kasutuse, mõju või asukoha tõttu ;</p>		<p>Märgime, et sõnastus on välja töötatud valdkonna, muu hulgas ettepaneku esitajate esindajate koostöös.</p> <p>Lisaks on tehtud ettepanek jätta välja eelnõust säte, mille kohaselt lahendatakse ka muid ülesandeid, mis seonduvad juba nimetatud ülesannetega.</p> <p>MKM ei saa nõustuda selle lähenemisega, kuna kui tekib vajadus lahendada ülesannet, mida ei ole nimetatud, võib planeeringu koostamisel tekkida asjatu segadus. Ettepaneku tegija ei ole seda ka millegi asjakohasega põhjendanud.</p> <p>Samuti, juhime tähelepanu, et Eesti keele seletava sõnaraamatu kohaselt väljendab sõna „<a href="#">põhimõte</a>“ sünonüümina sõnu „reegel“ või „printsip“, samas kui sõna „<a href="#">tingimus</a>“ väljendab tähendusi „(määratud, seatud) asjaolu, millest on mingi muu asjaolu või nähtuse tekkimine või olemasolu“ ja „millekski sobivad asjaolud“. Nagu selgub, on sõna <i>põhimõte</i> oma olemuselt rangem ning resoluutsem („põhimõttelisem“), mistõttu leiame, et selle sõna kasutamine antud olukorras ei ole kooskõlas eelnõukohase muudatuse eesmärgiga.</p> <p>MKM ei nõustu sellega, et kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine või selle puudumise korral vähima vajaliku teeninduspiirkonna määramine toimuks peamiselt ehitusprojekti staadiumis. Tegemist on ruumiotsuse osaga, mis ei ole kuidagi seotud ehitusprojekti või selle tingimustega.</p>
---	--	---

<p>15) muud käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.“; “</p> <p>Lõike 2 sissejuhatav lause – <i>Tegemist on selgust tagava täiendusega selleks, et loetletud ülesannete lahendamist nõutaks tõesti vaid põhjendatud vajaduse korral. Kui kohalik omavalitsus peab hindama, kas vajadus on põhjendatud või mitte, siis on usutav, et nõutakse siiski vaid nende ülesannete lahendamist, mis on tegelikult vajalikud.</i></p> <p>Lõike 2 punkti 1 kohta – <i>Määratakse põhimõtted (näiteks katusekalde vahemik), täpsed tingimused (konkreetne katusekalle) antakse siiski ehitusprojektiga/ehitusloaga.</i></p> <p>Lõike 2 punkti 4 kohta – <i>Määratakse teeninduspiirkonna põhimõtted (vajalik vähim laius jne), täpsed tingimused antakse siiski ehitusprojektiga/ehitusloaga.</i></p> <p>Lõike 2 punkti 6 kohta – <i>Määratakse põhimõtted, täpsed tingimused antakse siiski ehitusprojektiga/ehitusloaga.</i></p> <p>Lõike 2 punkti 13 kohta – <i>PlanS § 125 lg 1 sätestab, et detailplaneeringu koostamine on vajalik ehitusloakohustusliku hoone, olulise avaliku huviga rajatise või olulise ruumilise mõjuga ehitise jaoks, seega on piisav, kui sätestada, et põhjendatud juhul seatakse detailplaneeringuga tingimused mitteehitusloakohustuslikele (ehk siis mitte detailplaneeringu koostamise kohustusega) ehitistele.</i></p>		<p>Samuti juhib MKM tähelepanu sellele, et müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimuste ning muude keskkonnatingimuste puhul on tegemist ruumilise aspektiga planeeringust, mis ei ole vältimatult seotud ehitamisega. Iseäranis on see asjakohane müra ja vibratsiooni puhul, mis võivad olla planeeringuala välised mõjutegurid ning mille tarbeks nähakse planeeringualale ette näiteks müratõkke. Ehitusprojekti eesmärgiks saab olla müratõkke täpsed ehituslikud parameetrid, kuid mitte müratõkke asukoht või ettenähtud kõrgus. Ka insolatsioonitingimused ei ole sõltuvuses konkreetse ehitusprojekti sisust, kuna nendega määratakse kindlaks kuhu võib ehitist ja kui kõrget paigutada, et tagada loomuliku valguse levik kinnistul.</p> <p>MKM selgitab ettepaneku osas lõike 2 punktile 13, et detailplaneering on küll ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks PlanS § 125 lõikes 1 toodud tingimustel nõutav, kuid samas on tegemist planeeringuga, millega luuakse terviklik ruumilahendus (vt PlanS § 3 lõige 1). Sellest tulenevalt ei saa nõustuda ka ettepanekuga, et detailplaneering ei peaks kindlaks määrama ehitiste arvu krundil – tegemist on osaga ruumilahendusest ning planeering peab olema terviklik.</p>
---	--	--

	<p>Lõike 2 punkti 15 kohta – (ettepanekuna) <i>Hoonete arv on mõistlik määrata vaid põhjendatud vajadusel mitte igakordselt. Alternatiivselt määratakse ainult ehitusloakohustuslike hoonete arv, sest ainult need tingivad ka detailplaneeringu koostamise kohustuse (PlanS § 125 lg 1) ja ülejäänutele kohaldub Liidu ettepanek lg 2 punktis 15.</i></p>		
2.	<p>Liidud teevad ettepaneku lisada:  „paragrahvi 126 lõike 4 punktid 2 ja 5 tunnistatakse kehtetuks;“</p> <p>Alternatiivselt, kui eelnevalt pakutud punkti 11 alapunkt 15) ettepanekuga ei arvestada, teevad Liidud ettepaneku sõnastada paragrahvi 126 lg 4 p 2 järgnevalt:  „ehitusloakohustuslike hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal.“</p> <p>Hoonete arv on mõistlik määrata vaid põhjendatud vajadusel mitte igakordselt. Alternatiivselt määratakse ainult ehitusloakohustuslike hoonete arv, sest ainult need tingivad ka detailplaneeringu koostamise kohustuse (PlanS § 125 lg 1) ja ülejäänutele kohaldub Liidu ettepanek lg 2 punktis 15.</p>	Mittearvestatud	Vt vastust eelmisele punktile.
3.	<p>Liidud teevad ettepaneku lisada:  „(4<sup>1</sup>) Detailplaneering algatatakse või jäetakse algatamata 90 päeva jooksul detailplaneeringu algatamise taotluse saamisest arvates juhul, kui:  1) detailplaneeringu algatamisel otsustatakse algatada keskkonnamõju strateegiline hindamine;</p>	Mittearvestatud	Eelnõuga lahendatakse kohaliku omavalitsuse üksustelt senini laekunud peamisi murekohti ehk määrata seaduse tasandil keerukamate otsuste ettevalmistamiseks pikem tähtaeg võrreldes tavapärase 30-päevase tähtajaga.

	<p>2) detailplaneeringu algatamise taotlus sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut;</p> <p><del>3) esineb käesoleva seaduse § 128 lõikest 2 tulenevate asjaolude väljaselgitamise vajadus;</del></p> <p><del>4) esinevad muud põhjendatud asjaolud.;</del> “</p> <p>Liidud teevad ettepaneku need täiendavad võimalused, sh lahtine loetelu, millisel puhul võib detailplaneeringu algatamine pikeneda 90 päevani, eelnõust välja jätta. Eriti just lahtine loetelu annab kohalikele omavalitsustele lihtsa võimaluse lükata mistahes detailplaneeringu algatamist 30-lt päevalt 90-le päevale. See omakord ei teeni aga menetluse tõhustamise eesmärki. PlanS § 128 lõikest 2 tulenev loetelu (vastuolu üldplaneeringuga, avalikult kasutatava taristu väljaehituse kokkuleppe sõlmimata jätmine, ülekaalukas avalik huvi, PlanS § 125 lõikes 5 olukord ja detailplaneeringu koostamise rahastamise kokkuleppe sõlmimata jätmine) puudutab juhtumeid, mille esinemine või mitteesinemine on lihtsalt ja selgelt tuvastatav.</p>		<p>Arvamuses tehakse ettepanek jätta viide PlanS § 128 lõikele 2 ja muudele asjaoludele eelnõust üldse välja, millega ei saa nõustuda.</p> <p>PlanS § 128 lõige 2 sätestab detailplaneeringu mittealgatamisega seotud asjaolud ning kohaliku omavalitsuse üksusele nähakse selle otsuse ettevalmistamiseks ette pikem tähtaeg. Otsuse ettevalmistamine toimub kaalutusõiguse alusel ja eeldab põhjalikumalt kaalumist, muu hulgas huvitatud isiku arvamuse ärakuulamist. Seega on pikem tähtaeg ka põhjendatud.</p> <p>Märkima peab ka asjaolu, et 90-päevane tähtaeg ei tähenda, et otsust ei peaks tegema nii kiiresti kui võimalik ehk järgides HMS § 5 lõikes 2 toodud põhimõtteid.</p> <p>Niisamuti ei saa nõustuda ettepanekuga jätta välja viide muudele põhjendatud asjaoludele, kuna seadus peab tagama piisava paindlikkuse.</p>
4.	<p>Liidud teevad ettepaneku lisada:</p> <p>„Paragrahvi 133 lõige 1 sõnastada järgnevalt</p> <p>Detailplaneering esitatakse kooskõlastamiseks käesoleva seaduse § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ning teavitatakse § 127 lõikes 2 nimetatud isikuid ja asutusi võimalusest avaldada detailplaneeringu kohta arvamust, mis peab olema esitatud tervikuna. Teistkordselt esitatakse detailplaneering kooskõlastamiseks või arvamuse avaldamiseks vaid detailplaneeringu põhilahenduse olulise muutmise korral.“</p>	Mittearvestatud	<p>Kehtiv seadus juba praegu eeldab, et kooskõlastuse andja tuvastab kõik olulised asjaolud ühe korraga ja teeb selle pinnalt oma märkused ja ettepanekud või jätab põhjendatud juhul kooskõlastuse andmata. HMS § 5 lõige 2 eeldab sellist käitumist igalt haldusorganilt.</p> <p>Planeerimisalase tegevuse korraldaja peab ettepaneku põhjal hakkama ettepanekust tulenevalt kooskõlastaja asemel hindama, kas kooskõlastaja võiks pidada</p>

	<p>Ettepaneku eesmärk on vältida ja vähendada senist kehva halduspraktikat korduvate kooskõlastuse ja arvamuste andmise osas, sh viisil, kus igakordselt esitatakse kooskõlastaja või arvamuse avaldaja poolt uusi, täiendavaid või varasemaga vastuolulisi tingimusi.</p>		<p>mingit planeeringulahenduse muudatust nii-öelda põhilahenduse muutmiseks või mitte. KOV-ile ei saa seadusega anda õigust langetada selliseid otsustusi pädeva asutuse eest ja tema nimel. Kui planeeringulahendust muudetakse, siis on pädevus hinnata kooskõlastuse jätkuvat asjakohasust üksnes kooskõlastajal.</p>
5.	<p>Lisaks teevad Liidud ettepaneku lisada eelnõusse punkt seoses paragrahvi 125 lõike 1 sõnastusega ja asendada senine sõnastus järgnevalt:</p> <p>„Detailplaneeringu koostamine on nõutav üldplaneeringus määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel või juhtudel ehitusloakohustusliku: ...“</p> <p>Ettepanek on põhjendatud ja planeerimismenetluste tõhustamisel olulise tähtsusega:</p> <p>(i) selline sõnastus viib detailplaneeringu koostamise kohustuse kooskõlla paragrahvi § 75 lõike 1 punktiga 26, mis sätestab, et üldplaneeringu ülesanne on detailplaneeringu koostamise kohustusega alade või juhtude määramine (hetkel piirab selle ülesande sisulist ja tegelikult vajadusepõhist lahendamist üldplaneeringus § 125 lg 1 oma sõnastusega määrates ära, et linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes on detailplaneeringu koostamine reeglina kohustuslik). Teisisõnu lähtub Liitude ettepanek planeeringute hierarhilisuse põhimõttest;</p> <p>(ii) see annab koheselt võimaluse kohalikele omavalitsustele määrata koostatavates üldplaneeringutes detailplaneeringu koostamise kohustusega alad põhjendatud vajaduse järgi, mitte kohustuslikuna lähtuvalt sellest, et tegemist on linnade kui asustusüksuste, alevite ja</p>	Selgitame	<p>Sarnane ettepanek esitati korduvalt ka eelnõu 683SE menetlemise raames. 18.12.2025 ja 09.01.2026 ministriumide ja liitude vahel toimunud kohtumiste tulemusena leppisime teiega konsensuslikult kokku, et viidatud küsimus lahendatakse planeerimisreformi käigus.</p> <p>Lisaks, juhime tähelepanu, et eelnõuga 683SE on laiendatud ja lihtsustatud ehitusõiguse saamise võimalusi ja aluseid ehk näeme, et peamised arvamuses toodud kitsaskohad on juba lahendatud planeeringu koostamise kohustuse vähendamisena.</p>

	<p>alevikega. Kohalikud omavalitsused, kus on ajakohased üldplaneeringud on juba kehtestatud, saavad lähtuda kehtivast üldplaneeringust ning määrata detailplaneeringu koostamise põhjendatud kohustusega alad kas üldplaneeringu teemaplaneeringuga või hiljem, uue üldplaneeringu koostamisega;</p> <p>(iii) Teadaolevalt on enam kui 50% kohalikes omavalitsustes, sh Tallinnas ja mitmes Harjumaa omavalitsuses üldplaneeringute ajakohastamine alles pooleli, seega oleks Liitude ettepanek menetluste tõhustamise ja kohalike omavalitsuste halduskoormuse (ja HMS § 5 lg-st 2 tulenevat põhimõtet toetav) vähendamise seisukohast olulise tähtsusega. Vabanevat aega saavad kohalikud omavalitsused aga kasutada efektiivselt muude haldusülesannete tähtaegsel täitmisel, sh projekteerimistingimuste ning ehitus- ja kasutuslubade menetlusel, mis samuti sageli olulise viibimisega läbi viiakse.</p>		
6.	<p>Täiendavalt juhivad Liidud tähelepanu ka 25.03.2026 Riigikogu majanduskomisjonile saadetud ettepanekule 683 SE-ga seoses, millega tegi Eesti Kinnisvarafirmade Liit ettepanek määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 3 p 12 muutmiseks (ettepaneku terviktekst lisas). Liidud paluvad käesolevate muudatuste menetluses arvestada ka selle ettepanekuga määruse paragrahv 3 punkti 12 osas. Määruses tuleb selgelt välja tuua, et detailplaneeringule küsitakse Terviseameti kooskõlastus, kui detailplaneering puudutab laste- või sotsiaalhoolekande asutuste rajamist või kui kavandatava</p>	Selgitame	Osundatud ettepanekesitati juba eelnõu 683SE menetlemise raames ning kordame selgitust, et see puudutab Sotsiaalministeeriumi valitsemisalas asuva valitsusasutuse ülesandeid ning kooskõlastamise pädevuse ulatust hindab Terviseamet.

	tegevuse tagajärjel võib elamualadele kaasneda mitte normatiivne müra või vibratsioon.		
--	--	--	--