KINNISVARAARENDAJATE KLASTER
EESTI KINNISVARAFIRMADE LIIT

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium **04.11.2026**

Suur - Ameerika 1

EKFL Kinnisvaraarendajate Klastri ettepanekud üleriigilise planeeringu „Eesti 2050“ põhilahendusele

EKFL Kinnisvaraarendajate Klaster tunnustab üleriigilise planeeringu „Eesti 2050“ suunda suurendada linnade ja teiste linnaliste asulate kompaktsust ning kasutada olemasolevat ruumi ja taristut tõhusamalt. Linnaliste asulate läbimõeldud tihendamine on õige tee. Samuti toetame uute arendusalade kasutuselevõttu olemasoleva asustusega sidusates asukohtades, kus vajalik taristu ja teenused on olemas ning nende võimekus on piisav.

Kompaktsem hoonestus võimaldab vähendada ühe eluruumi kohta vajalikku maa- ja taristukulu ning toetada teenuste ja ühistranspordi toimimist. Selle eelduseks on, et riigi seatud arengusuund jõuab ka kohalike omavalitsuste planeeringutesse ja igapäevasesse otsustuspraktikasse. Tihendamise eesmärgiga tuleb kooskõlla viia muu hulgas kruntide suuruse, hoonestustiheduse, korruselisuse, parkimise ja haljastuse tingimused.

Klastri hinnangul tuleb planeeringut täiendada eelkõige selleks, et ruumilised eesmärgid oleksid ka majanduslikult elluviidavad. Olemasoleva maa ja hoonete taaskasutamise eelistamine peab tuginema alternatiivide sisulisele võrdlusele. Samuti tuleb arvestada juba tehtud investeeringuid, eluasemete tegelikku nõudlust ning Eesti piirkondade erinevaid arengutingimusi.

Esitame klastri liikmete arutelu põhjal järgmised ettepanekud. Leheküljeviited lähtuvad avalikustatud dokumentide leheküljenumbritest: seletuskiri ja Lisa 1 on oktoobri 2026 versioonid ning Lisa 2 päises on märgitud september 2026.

1. Siduda tihendamise eesmärk kohalike planeeringute tingimuste ülevaatamisega

Viited: seletuskiri, lk 10, ptk 2.4; lk 32–33, ptk 3.4.1; Lisa 1, lk 4–5, kasvava ja kahaneva piirkonna tihedust käsitlevad tabeliread.

Planeering toetab kompaktset arengut ja tihendamist.

Klastri hinnangul vajab see suund konkreetset rakenduslikku tuge. Tihendamist ei ole võimalik saavutada, kui kohalikud planeeringud säilitavad põhjendamatult suured minimaalsed krundid või piiravad sobivas asukohas hoonestusmahtu. Samuti tuleb tingimusi hinnata koos: ühe näitaja leevendamine ei pruugi anda tulemust, kui ülejäänud nõuded välistavad ruumiliselt sobiva lahenduse.

Järvevana tee 9
11314 TALLINN
Reg.nr: 80028076

Telefon: 641 1516
E-post: ekfl@ekfl.ee

A/a: EE672200221067971207
Swedbank

Teeme ettepaneku täiendada seletuskirja ptk 3.4.1 ning Lisa 2 ptk 2 järgmise põhimõttega:

Üldplaneeringute koostamisel ja ülevaatamisel hinnatakse kehtivate maakasutus- ja ehitustingimuste vastavust kompaktse arengu eesmärgile. Piisava taristu ja teenustega linnalistes asukohtades võimaldatakse kohapõhiselt väiksemaid krunte, suuremat hoonestustihedust ja sobivat korruselisust. Krundi suuruse, hoonestusmahu, parkimise ja haljastuse tingimusi kaalutakse tervikuna, põhjendades nende vajalikkust konkreetse asukoha ruumilise kvaliteedi ja taristuvõimekusega.

2. Täpsustada maahõivehierarhia rakendamisel alternatiivide võrdlemist

Viited: seletuskiri, lk 9, ptk 2.2, ning lk 11, skeem 2; Lisa 1, lk 3, ruumipoliitika lähtekoht 2.

Maahõivehierarhia eelistab täiendava maahõive vältimist ja juba kasutatud maa rakendamist.

Toetame maa säästlikku kasutamist. Samas ei saa arenduse asukohavalik lähtuda üksnes sellest, kas piirkonnas leidub varasemalt kasutatud maad. Näiteks kasutusest välja langenud tootmisala ei pruugi sobida elamuarenduseks oma asukoha, keskkonnaseisundi, omandisuhete või ümberehitamise maksumuse tõttu.

Teeme ettepaneku täiendada ptk 2.2 ja Lisa 1 lähtekohta 2 järgmise rakendusselgitusega:

Maahõivehierarhia rakendamisel võrreldakse realistlikke asukohaalternatiive, arvestades maa tegelikku kättesaadavust, kavandatava kasutuse sobivust, keskkonnamõju, taristu olemasolu ja võimekust, kasutuselevõtu ajakulu ning majanduslikku teostatavust. Alternatiivse ala olemasolu planeeringus või registris ei tähenda iseenesest selle tegelikku kasutuselevõetavust.

Majanduslikku teostatavust tuleb käsitleda ühe kaalutlusena koos keskkonna- ja ruumiliste väärtustega. Seejuures ei peaks üldise arengusuuna rakendamiseks nõudma igalt üksikprojektist eraldiseisvat mahukat uuringut, kui vajalik võrdlus on kõrgema tasandi planeeringus juba tehtud ja selle eeldused kehtivad.

3. Võimaldada põhjendatud uusarendusi olemasoleva piisava taristu juures

Viited: seletuskiri, lk 32, ptk 3.4 sissejuhatus ja ptk 3.4.1 p 1; Lisa 1, lk 4–5, tihedust ja uushoonestust käsitlevad read; Lisa 2, lk 5, ptk 2.

Seletuskirja üldine arengusuund ja erandi kaalumise tingimused vajavad koos lugemisel ühesemat selgitust.

Klastri liikmete kogemuse kohaselt on arendusalasid, mille taristu on rajatud etapiviisilist arengut silmas pidades. Edasise arendamise piiramisel võib selline investeering jääda osaliselt kasutuseta. Samal ajal võib arenduse suunamine mujale nõuda uue taristu rajamist.

Teeme ettepaneku täpsustada ptk 3.4 sissejuhatust ja ptk 3.4.1 p 1:

Looduslike ning põllu- ja metsamaade kasutuselevõttu välditakse võimaluse korral. Põhjendatud arendusvajaduse korral võib kaaluda olemasoleva asustusega sidusa ala kasutuselevõttu, kui tegelikult kasutuselevõetavad alternatiivid ei kata vajadust või nende kasutamine on tervikmõju arvestades vähem otstarbekas. Hindamisel arvestatakse olemasoleva taristu vaba võimekust, teenuste kättesaadavust, varem tehtud investeeringuid ning arenduse keskkonna- ja majandusmõju.

Taristu olemasolu ei peaks tähendama automaatset arendusõigust, kuid see peab olema otsuses selgelt nähtav kaalutlus. Samuti tuleb eristada väärtuslikku põllumajandusmaad ja ökoloogiliselt väärtuslikku loodusala maast, mille senine kasutus või registrikanne ei kirjelda piisavalt selle tegelikku väärtust ja ruumilist olukorda.

4. Täpsustada mõju kehtivatele detailplaneeringutele ja üldplaneeringutes kavandatud arendusaladele

Viited: Lisa 2, lk 5, ptk 2; seletuskiri, lk 15, ptk 3 sissejuhatus.

Elluviimiskava käsitleb kehtivate planeeringute säilimist ja uute suuniste arvestamist nende elluviimisel.

Palume eristada kolme olukorda: kehtestatud detailplaneeringuga antud ehitusõigus, menetluses olev planeering ning üldplaneeringus kavandatud arendusala. Nende õiguslik tähendus on erinev, kuid kõigis neis olukordades on vajalik etteaimatav otsustuspraktika.

Üldplaneeringus arendusala kavandamine ei võrdu detailplaneeringuga antud ehitusõigusega. Siiski võib üldplaneeringu lahendus olla olnud maa omandamise, planeerimise alustamise või taristuinvesteeringu oluline alus.

Teeme ettepaneku täiendada Lisa 2 ptk 2 järgmise sõnastusega:

Üleriigilise planeeringu suunised ei muuda iseseisvalt kehtestatud detailplaneeringuga määratud ehitusõigust. Kehtiva planeeringu muutmise või kehtetuks tunnistamise vajadus lahendatakse seaduses sätestatud korras, kaaludes avalikku huvi, puudutatud isikute õigusi, õiguspärast ootust ja tehtud investeeringuid.

Kehtivas üldplaneeringus kavandatud arendusala edasise kasutamise ning menetluses oleva planeeringu üle otsustamisel arvestatakse senist planeeringulahendust, menetluse seisu, antud haldusakte ja tehtud investeeringuid. Arendusvõimaluse muutmist ei põhjendata üksnes üldise viitega üleriigilise planeeringu maahõive vähendamise suunale, vaid konkreetse ala asjaolude ja alternatiivide kaalumisega.

Palume lisada ka selgitus, kuidas rakendatakse uusi suuniseid enne nende jõustumist alustatud menetlustes.

5. Eristada pruunalade ja olemasolevate hoonete taaskasutamise võimalusi nende tegelikust teostatavusest

Viited: seletuskiri, lk 9–10, ptk 2.2–2.3; lk 34, ptk 3.4.1 p 12; lk 35, ptk 3.4.3 p 6.

Olemasolevate hoonete kohandamise eelistamine vajab teostatavuse tingimust.

Toetame väärtusliku hoonestuse säilitamist ja kasutusest välja langenud alade taaselustamist. Samas ei ole iga olemasoleva hoone ümberehitamine tehniliselt, majanduslikult või tulevase kasutaja vajadusi arvestades otstarbekas. Pruunala elamualaks muutmist võivad takistada ka reostus, sobimatu ümbrus või amortiseerunud taristu.

Teeme ettepaneku täiendada nimetatud punkte:

Olemasoleva hoone säilitamise, ümber- ja juurdeehitamise ning asendamise alternatiive võrreldakse hoone kultuuriväärtuse, tehnilise seisundi, kavandatava kasutuse, elukaare keskkonnamõju ja majandusliku

teostatavuse alusel. Kaitse all olevate objektide puhul järgitakse nende kaitseks kehtestatud nõudeid. Muudel juhtudel ei välista taaskasutamise eelistamine põhjendatud asendusehitust.

Pruunalade kasutuselevõtu soodustamiseks palume lisada elluviimiskavasse tegevus, millega hinnatakse avaliku sektori toetavate meetmete vajadust, eelkõige jääkreostuse kõrvaldamiseks, kasutuskõlbmatute rajatiste eemaldamiseks ja piirkonda teenindava taristu uuendamiseks.

6. Anda segakasutuse ja kasutusotstarbe muutmise põhimõttele praktiline sisu

Viited: seletuskiri, lk 9–10, ptk 2.3; lk 37, ptk 3.5.1 p 14; Lisa 1, lk 3–4, mitmekesistamist ja kooskasutust käsitlev rida.

Paindlik ruumikasutus on planeeringus juba toetatud.

Klastri ettepanek on täpsustada selle rakendamist eelkõige väikelinnades, alevites ja alevikes. Liiga kitsalt määratud juhtotstarve või jäigad funktsioonide osakaalud võivad takistada olemasoleva hoone kasutuselevõttu ka siis, kui uus kasutus sobib ümbrusega.

Palume lisada järgmise suunise:

Üldplaneeringutes kasutatakse põhjendatud asukohtades paindlikke segakasutuse tingimusi ning välditakse kasutusotstarvete ja nende osakaalude põhjendamatut piiramist. Võimaldatakse elamu-, äri- ja ühiskondlike funktsioonide kohandamist, kui uus kasutus sobib ümbritseva keskkonnaga ning vajalik taristu ja ohutusnõuded on tagatud.

Väikeasulates tuleb eraldi hinnata, kas juhtotstarvete määramise detailsus aitab piirkonna arengule kaasa või piirab põhjendamatult hoonete ja maa kasutamist.

7. Täpsustada taskukohase eluaseme määratlust ja selle kasutamise eesmärki

Viited: seletuskiri, lk 72–73, ptk 5, taskukohase eluaseme mõiste; lk 33–34, ptk 3.4.1 p-d 11–12.

Mõiste sisaldab üüri, ostuhinna ja eluasemekulude arvulisi piire.

Klaster toetab eluasemete kättesaadavuse parandamist. Selleks tuleb aga eristada leibkondade maksevõimet, olemasoleva elamufondi seisundit, uusarenduste maksumust ja piirkondlikke turutingimusi.

Ühtne suhtarv ei selgita iseenesest, millise suuruse, asukoha või seisundiga eluaset hinnatakse. Samuti ei saa piisava kvaliteediga kodu samastada üksnes uusehitisega. Leibkonna vajadustele võib vastata ka nõuetekohane olemasolev või renoveeritud eluase.

Teeme ettepaneku:

- jätta jäigad arvulised piirmäärad üleriigilise planeeringu mõistemääratlusest välja ning käsitleda neid vajaduse korral põhjendatud metoodikaga eluasemepoliitika analüüsinäitajatena;
- nende säilitamisel selgitada, milliseid leibkondi, sissetulekuid ja eluasemeid võrreldakse ning kuidas arvestatakse piirkondlikke erinevusi;
- täpsustada, et näitajad ei ole üksikute arendusprojektide müügi- või üürihinna nõuded.

Pakume mõiste sõnastuseks:

Taskukohane eluase on leibkonna vajadustele vastav, ohutu ja tervislik eluase, mille kasutamisega seotud kogukulud jätavad leibkonnale piisavad vahendid muude põhivajaduste katmiseks. Taskukohasust hinnatakse, arvestades leibkonna koosseisu ja sissetulekut, piirkondlikke turutingimusi ning eluaseme suurust, seisundit ja kasutuskulusid. Taskukohane eluase võib olla olemasolev, renoveeritud või uus eluase.

Eluasemete kättesaadavuse parandamisel tuleb hinnata ka ehitamisele ja renoveerimisele seatavate nõuete koosmõju lõpphinnale. Hinnastamise käsitlemine ilma kulude ja pakkumise analüüsita ei anna piisavat alust meetmete valikuks.

8. Siduda tugevate keskuste arendamine avaliku sektori investeerimiskohustuste ja tegeliku nõudlusega

Viited: Lisa 2, lk 3, ptk 1; lk 6–7, ptk 3.2 ülesande 1 alapunktid a–d; lk 10, ptk 4.

Elluviimiskava seob planeeringu investeeringute ja riigi programmidega.

Klastri hinnangul peab see seos väljenduma konkreetsetes otsustes. Elamumaa kavandamine ei loo üksi nõudlust. Keskuse areng sõltub töökohtadest, sissetulekutest, teenustest ja ühendustest. Erasektorilt ei saa eeldada piirkonna elujõu tagamist ilma avaliku sektori selge tegevuseta.

Palume täiendada elluviimiskava järgmise tegevusega:

Tugevate keskuste arendamiseks koostatakse avaliku sektori investeerimisprioriteedid, mis seovad töökohtade arengu, avalike teenuste paiknemise, ühendused ja eluasemevajaduse. Prioriteetide kujundamisel hinnatakse elanike nõudlust, ostujõudu ja erasektori investeerimisvalmidust ning määratakse vastutajad ja võimalikud rahastusallikad.

Taristukohustuste jaotamisel tuleb eristada konkreetse arenduse teenindamiseks vajalikku taristut piirkonna varasema puudujäägi kõrvaldamisest. Arendaja osalus peab olema põhjendatud arenduse mõju ja saadava kasuga ning kokkulepitud võimalikult varases etapis.

9. Täiendada toimepiirkondade planeerimisülesandeid ühise elamumaa ja taristu analüüsiga

Viited: Lisa 2, lk 6, ptk 3.1; lk 6–7, ptk 3.2 ülesanne 1.

Toimepiirkondade käsitlus võimaldab lahendada omavalitsuste piire ületavaid seoseid.

Eluasemeturg, töökohtade paiknemine ja igapäevane liikumine ei piirdu ühe omavalitsusega. Seetõttu ei ole piisav hinnata elamumaa pakkumist või taristuvajadust üksnes omavalitsuse piires.

Teeme ettepaneku lisada ülesande 1 juurde:

Toimepiirkonna planeeringus hinnatakse ühiselt eluasemenõudlust, tegelikult kasutuselevõetava elamumaa pakkumist ning tehnilise ja sotsiaalse taristu võimekust. Eristatakse planeeringuliselt kavandatud maad ja realistlikult kasutuselevõetavaid arendusalasid. Taristu arendamise prioriteedid ja rahastamise põhimõtted kooskõlastatakse üle omavalitsuspiiride.

Analüüs peab võimaldama hinnata, millised alad annavad olemasolevaid investeeringuid kasutades kõige otstarbekama võimaluse eluasemepakkumise suurendamiseks.

10. Määrata keskkonnatingimuste täpsustamisel hindamise ulatus ja vastutus

Viited: Lisa 2, lk 7, ptk 3.2 ülesande 1 alapunktid e–i; lk 9, ülesande 2 alapunkt e.

Nimetatud ülesanded käsitlevad süsinikutasakaalu, veekeskkonda, sademevett ja kumulatiivseid mõjusid.

Klaster toetab nende mõjude arvestamist. Palume vältida olukorda, kus üldine suunis muutub iga arenduse puhul uueks määratlemata ulatusega uuringukohustuseks.

Teeme ettepaneku lisada rakenduspõhimõtted:

- Süsinikutasakaalu võimaliku metoodika väljatöötamisel hinnatakse andmete kättesaadavust, rakenduskulu ja seost olemasolevate hindamistega.
- Piirkonnaülese kumulatiivse mõju hindamise ja seire korraldab pädev avaliku sektori asutus. Arendaja panus piiritletakse tema projektiga seotud teabe ja mõjuga.
- Sademeveelahendused valitakse kohapõhiselt, arvestades pinnast, põhjavee kaitstust, reostusriski ja hooldatavust. Põhjendatud juhul võimaldatakse loodus- ja tehniliste lahenduste kombineerimist.
- Juba kõrgema tasandi planeeringus või muus asjakohases hindamises lahendatud küsimust ei hinnata samadel eeldustel põhjendamatult uuesti.

11. Tagada rohevõrgustiku ja päranditingimuste ülevaatamise läbipaistvus

Viited: seletuskiri, lk 39–40, ptk 3.6.1; Lisa 2, lk 9, ptk 3.2 ülesande 2 alapunktid b–c; lk 9–10, ülesanne 3.

Dokumendid võimaldavad rohevõrgustiku kohapõhist täpsustamist ning käsitlevad päranditingimuste arendamist.

Palume muuta ülevaatamise alused maaomanikule ja arendajale arusaadavaks.

Teeme ettepaneku täiendada elluviimiskava:

Rohevõrgustiku piiride ja kasutustingimuste määramisel või muutmisel esitatakse kasutatud andmed, ala funktsiooni põhjendus ja kaalutud alternatiivid. Määratakse võimalus esitada põhjendatud ettepanek tingimuste ülevaatamiseks, säilitades võrgustiku toimimise ja sidususe.

Uute pärandi- ja maastikukaitseliste tingimuste kavandamisel hinnatakse mõju olemasolevale maakasutusele, kehtivatele planeeringutele ning hoonete kasutamise ja kohandamise võimalustele. Inventeerimise tulemus ja õiguslikult siduv kasutuspiirang tuleb selgelt eristada.

12. Kujundada maahõive vähendamise meetmed Eesti tingimustele vastavalt ja koos turuosalistega

Viited: seletuskiri, lk 9, ptk 2.2 ja joonealune märkus 1; Lisa 2, lk 6, ptk 3.2 ülesande 1 alapunkt b.

Palume selgelt eristada Euroopa Liidu õigusest tulenevaid kohustusi ja Eesti enda ruumipoliitilisi valikuid. Piirangute põhjendamisel tuleb näidata, millist probleemi lahendatakse ning miks valitud meede sobib konkreetse piirkonna tingimustesse.

Teeme ettepaneku lisada elluviimiskavasse:

Maahõive vähendamise rakendusmeetmed töötatakse välja koostöös kohalike omavalitsuste, erialaliitude ja majandusekspertidega. Enne täiendava hüvitamis-, tasu- või võimaliku kvoodimehhanismi rakendamist

hinnatakse selle õiguslikku vajadust, mõju eluasemete pakkumisele ja ettevõtlusele, halduskoormust ning piirkondlikke erinevusi.

Meetmete valikul kasutatakse andmeid asustustiheduse, rahvastikumuutuse, arendussurve, maa ökoloogilise väärtuse ja olemasoleva taristu kohta. Välditakse kattuvaid kohustusi ning tagatakse tehtud investeeringute arvestamine ja mõistlik üleminek.

13. Täiendada seiret eluasemete pakkumise ja menetluste kestuse näitajatega

Viide: Lisa 2, lk 12–14, ptk 5 ja tabel 1.

Seiretabelis on mediaanpalk juba olemas. Palume kasutada seda koos eluasemekuludega, et hinnata piirkondlikku ostujõudu, ning täiendada seiret järgmiste näitajatega:

Näitaja	Ettepanek mõõtmiseks
Planeerimismenetluste kestus	Üld- ja detailplaneeringute mediaankestus ning ajakulu menetlusetappide kaupa
Uute eluruumide pakkumine	Valminud eluruumide arv piirkonniti, seostatuna elanike ja leibkondade arvu muutusega
Elamumaa tegelik kasutuselevõetavus	Kavandatud ja realistlikult kasutuselevõetava elamumaa eristamine kokkulepitud metoodika alusel
Kavandatud ehitusõiguse realiseerumine	Kehtestatud detailplaneeringutega kavandatud ja valminud eluruumide võrdlus ning olulisemate takistuste analüüs
Eluasemete taskukohasus	Ostu- ja üürihindade ning leibkondade sissetulekute suhe, eristades piirkondi ja elamufondi liike

Iga uue näitaja puhul tuleb määrata andmeallikas, vastutaja ja mõõtmissagedus. Andmete puudumisel tuleb kavandada nende kogumine, vältides dubleerivat aruandlust.

Seire peab võimaldama tuvastada ka olukorra, kus maahõive väheneb, kuid eluasemete pakkumine ei vasta vajadusele või menetlused pikenevad. Sellisel juhul peab järgnema rakendusmeetmete ülevaatamine.

14. Määrata erasektori kaasamise konkreetne korraldus

Viide: Lisa 2, lk 3, ptk 1.

Elluviimiskava nimetab arendajaid osalejatena ja toetab koostööformaate. Palume täpsustada, millistes etappides ja küsimustes kaasamine toimub.

Teeme ettepaneku lisada elluviimistegevus:

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium korraldab regulaarse koostöö kohalike omavalitsuste, planeeringu koostajate, kinnisvara- ja ehitussektori esindajate ning asjakohaste ekspertidega. Koostöös hinnatakse planeeringu rakendamise majanduslikku teostatavust, eluasemepakkumise takistusi, taristuinvesteeringute kooskõla ja uute rakendusmeetmete mõju.

Erialaliidud kaasatakse enne uute metoodikate ja majanduslike kohustuste lõplikku kujundamist, et praktilist kogemust oleks võimalik meetmete sisus arvestada.

EKFL, Kinnisvaraarendajate Klaster toetab „Eesti 2050“ eesmärki kujundada tugevad keskused ja kompaktsem asustus. Palume täiendada planeeringut viisil, mis võimaldab neid eesmärke ellu viia: avada sobivates asukohtades tihendamise võimalused, kasutada olemasolevat taristut, võrrelda arendusalternatiive terviklikult ning tagada otsuste etteaimatavus.

Palume esitatud ettepanekuid kaaluda seletuskirja ja lisade täiendamisel ning anda iga ettepaneku kohta põhjendatud vastus. Oleme valmis neid ministeeriumi ja planeeringu koostajatega töökohtumisel täpsustama.

Lugupidamisega

Kärt Vabrit

EKFL, Kinnisvaraarendajate Klaster

Tegevjuht

kart@ekfl.ee