



Eesti Linnade ja Valdade Liit

Teie 22.07.2026 nr 2-3/192-1

Meie 03.08.2026 nr 21.3-1.2/10057

Majandus- ja  
Kommunikatsiooniministeerium

**Tartu linna arvamus Majandus- ja  
tööstusministri määruse „Detailplaneeringu  
algatamise taotlusele esitatavad nõuded“ eelnõu  
kohta**

Olete saatnud kooskõlastamisele Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi majandus- ja tööstusministri määruse "Detailplaneeringu algatamise taotlusele esitatavad nõuded" eelnõu. Käesolevaga esitab Tartu linn oma arvamuse.

Tartu linn toetab eesmärki muuta detailplaneeringute algatamise taotluste esitamine ühtlasemaks, selgemaks ja taotlejale arusaadavamaks. Samas leiame, et taotlus ei tohiks piirduda üksnes väga üldiste andmetega, sest liiga lakooniline taotlus ei võimalda kohalikul omavalitsusel hinnata kavandatava tegevuse sisu, ulatust, vastavust üldplaneeringule, võimalikke mõjusid ega algatamise otsuse ettevalmistamiseks vajalikke tingimusi.

Planeerimisseaduse järgi on planeering terviklik ruumilahendus ning planeerimisalase tegevuse korraldaja ülesanne on muuhulgas korraldada planeeringu koostamist ja hinnata planeeringu elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid mõjusid. Vajalike andmete saamine kohe taotluse esitamisel on oluline ka seetõttu, et see lühendab menetlusaega ja võimaldab paremini täita planeerimisseaduses hiljuti sätestatud detailplaneeringu kehtestamise tähtaega, mis hakkab kulgema taotluse esitamisest. Täpsemad soovid on vajalikud ka selleks, et KOV saaks planeeringu algatamisel hinnata, kas algatab planeeringu kooskõlas taotluses soovituga või peab tegema algatamisest keelduva otsuse.

Seetõttu teeme ettepaneku taotluse vormi täiendada, et detailplaneeringu algatamise taotluse kohustuslikud väljad annaksid KOV-le juba algatamise eelses etapis piisava ülevaate kavandatavast tegevusest vastavalt planeerimisseaduses sätestatud detailplaneeringu ülesannetele. Esmane saadav teave võimaldab KOV-l kiiremini otsustada, kas taotlus on menetlemiseks piisav, milliseid lisatingimusi või uuringuid võib olla vaja ning kas kavandatav lahendus on üldjoontes kooskõlas kehtivate õigusaktide ja planeeringutega. Selline lähenemine aitab vältida korduvaid lisapäringuid ning vähendab menetlusaega ja nii taotleja kui ka KOV-i halduskoormust.

Toome järgnevalt välja, milline info on Tartu linna hinnangul algatamise taotluses vajalik.

**1. Taotleja nimi, isikukood või registrikood, telefoninumber ja e-posti aadress;**

1.1. Lisaks taotleja nimele teeme ettepaneku, et täpsustatud saaks **taotleja roll**. Kas tegemist on planeeringu koostajaga, maaomanikuga või volitatud isikuga. See võimaldab KOV-l kohe hinnata, kas taotluse esitajal on õigus maaomaniku nimel tegutseda või kas on vaja küsida täiendavat volitust või maaomaniku seisukohta. Kui taotleja roll jääb ebaselgeks, võib algatamise ettevalmistamine venida üksnes seetõttu, et KOV peab enne sisulise hindamise juurde asumist tuvastama menetlusosaliste õigused ja kontaktid. Seega aitab rolli märkimine vältida hilisemaid täpsustusi ja toetab kiiremat menetlust.

**1.2. Maaomaniku andmed (\*tingimuslikult kohustuslik)** - Maaomaniku andmed on tingimuslikult kohustuslikud juhul, kui taotleja ei ole planeeringualasse jääva kinnisasja omanik. (kuigi taotluse võib esitada igaüks)

See teave võimaldab vältida olukorda, kus KOV alustab algatamise eelseid toiminguid taotluse alusel, mille tegelik maaomanik hiljem vaidlustab või millega ta ei nõustu. Taotleja peab mõistma, et maaomanik kaastakse menetluse ja maaomaniku seisukoha varajane väljaselgitamine hoiab kokku menetlusaega, vähendab vaidluste riski ning aitab tagada, et detailplaneeringu koostamise algatamine põhineb reaalsel ja läbimõeldud arendushuvi olemasolul. Seega on mõistlik, et taotlusel kajastuvad nii taotleja kui maaomaniku andmed.

## **2. Planeeringu koostamise eesmärk**

Oleme seisukohal, et pelgalt planeeringu eesmärgi välja toomine, mis võib olla üsna lakooniliselt sõnastatud, nt 'ehitusõiguse määramine', ei anna KOV-le piisavalt infot selle kohta, mis on taotleja tegelik soov ja planeeringu täpsem eesmärk, st millist ehitusõigust ja milliseid otstarbeid kavandada soovitakse. Seetõttu on KOV-l raske hinnata algatamise taotluse sisu ning lisaküsimuste ja informatsiooni saamiseks kulub menetluses lisa-aega. Mida rohkem infot KOV algatamise taotlusega soovitava tegevuse kohta saab, seda kiiremini ja paremad otsused saab KOV langetada. Liiga lakoonilise algatamise taotluse saamisel suureneb KOV halduskoormus ning pikeneb detailplaneeringu algatamise otsuse langetamine. Muuhulgas aitab detailsem taotlus taotluse tegijal rohkem läbi mõelda soovid, mida täpsemalt planeerida soovitakse ning selleks vajalikud tegevused.

## **3. Planeeringuala**

**4. Kruntide moodustamine, ligikaudne pindala ja sihtotstarve** – Kruntide moodustamise, ligikaudse pindala ja kavandatava sihtotstarbe kirjeldamine on vajalik, et KOV saaks varakult hinnata kavandatava maakasutuse sobivust üldplaneeringu juhtotstarbe, piirkonna ruumilise struktuuri ja olemasoleva maakasutusega. See teave aitab eristada lihtsamaid üldplaneeringukohaseid lahendusi keerukamate juhtumitest, kus võib olla vajalik üldplaneeringu muutmine, täiendavate mõjude hindamine või laiem kaasamine. Samuti aitab see vältida olukorda, kus detailplaneeringu koostamise käigus selgub alles hiljem, et taotleja poolt soovitud krundijaotus või kasutusotstarve ei ole kehtiva üldplaneeringu või avaliku ruumi eesmärkidega kooskõlas.

**5. Säilitatavad hooned ja rajatised; rekonstrueerimise või laiendamise vajadus, lammutatavad hooned** - See punkt annab infot, mida soovitakse teha olemasolevate hoonetega.

Olemasolevate hoonete ja rajatiste kohta esitatav info aitab KOV-l hinnata, kas kavandatav tegevus tähendab olemasoleva olukorra vähest muutmist või ulatuslikku ruumilist ümberkujundamist. See on oluline nii detailplaneeringu vajalikkuse, menetluse ulatuse kui ka võimalike tingimuste määramiseks. Näiteks võib olemasoleva hoone säilitamine, laiendamine või lammutamine mõjutada hoonestuslaadi, tänavaruumi, haljastust, parkimist, tehnovõrke, miljööväärtusi või naabrite õigusi. Samuti võib see puudutada olemasolevaid tehnorajatisi. Varajane info vähendab hilisemaid ebaselgusi ja aitab koostada algatamise otsuse tingimused täpsemalt. Samuti aitab see KOV-l hinnata kas detailplaneeringu koostamine on üldse vajalik või mis tingimusi tuleb seada selleks, et säilitada soovitatavad hooned saaksid alles jääda jms. Selle täpsustuse tulemusel võib selguda, et tegelikult saab ehitusõiguse määrata projekteerimistingimustega (hoone lammutamine ja püstitamine vs rekonstrueerimine ja laiendamine) ja DP koostamine ei ole vajalik

**6. Uute hoonete arv ning jaotus põhi- ja abihooneteks, hoonete korruselisus/kõrgus maapinnast** - Uute hoonete arvu, liigi ja ligikaudse kõrguse märkimine annab KOV-le esmase arusaama kavandatava ruumilise muutuse mahust. See on vajalik, et hinnata hoonestuse sobivust piirkonna hoonestuslaadi, üldplaneeringu tingimuste, vaadete, varjutuse, liikluskoormuse ja avaliku ruumi kvaliteediga. Algatamise taotlus peab andma piisava ülevaate kavandatava arenduse iseloomust, et KOV saaks seada asjakohased lähteseisukohad ning vältida hilisemat põhimõttelist erimeelsust arenduse mahu üle.

**7. Hoonete suurim ehitisealune pind** - Hoonete suurim ehitisealune pind on oluline näitaja kavandatava hoonestustiheduse, krundi kasutusintensiivsuse, haljastuse säilitamise võimaluse, sademevee lahenduse, parkimise ja avaliku ruumi kvaliteedi hindamisel. See võimaldab KOV-l juba algatamise eel hinnata, kas soovitud maht on piirkonna ruumilise keskkonna ja hoonestuslaadiga ning üldplaneeringu põhimõtetega kooskõlas. Ehitisealuse pinna soovi varajane kirjeldamine vähendab riski, et detailplaneeringu koostamisel kujuneb taotleja ja KOV-i vahel põhimõtteline vaidlus kavandatava hoonestusmahu üle vastu võtmise staadiumis.

**8. Korterelamute kavandamisel soovitud korterite/eluruumide arv** - Korterite ligikaudne arv on vajalik juhul, kui taotlusega soovitakse kavandada korterelamut. Korterite arv mõjutab otseselt eeldatavat elanike arvu, parkimisvajadust, liikluskooormust, jäätmekäitlust, haljastuse ja puhkealade vajadust ning sotsiaalse taristu koormust. See ei tähenda, et korterite arv peaks algatamise taotluses olema lõplik, kuid ligikaudse mahu esitamine aitab KOV-l hinnata kavandatava arenduse proportsionaalsust, krundi koormusindeksit ja sobivust piirkonda ning seada planeeringu koostamiseks realistlikud tingimused.

**9. Liikluskorraldus** - Liikluskorralduse, juurdepääsude ja parkimise esmane kirjeldus on vajalik, sest paljud detailplaneeringu sisulised probleemid ilmnevad just juurdepääsude, parkimislahenduse ja avaliku tänavaruumi seoste kaudu. Kui kavandatav juurdepääs eeldab võõra kinnisasja kasutamist, olemasoleva tänava ümberehitamist, servituudi seadmist või avaliku taristu rajamist, peab KOV seda teadma enne algatamise otsuse ettevalmistamist. Samuti võib maa-aluse parkimise lahendamine mõnes kohas olla võimatu või keelatud. Varajane teave aitab vältida olukorda, kus planeering algatatakse eeldusel, mida hiljem ei ole võimalik maaomandi, liiklusohutuse või tehniliste piirangute tõttu realiseerida. Algamisest keeldumise alused on vajalik ära kontrollida enne algatamist.

**10. Servituudid** - Olemasolevate servituutide ja uute servituutide vajaduse märkimine aitab KOV-l hinnata planeeringulahenduse elluviidavust. Servituudid võivad olla vajalikud juurdepääsu, tehnovõrkude, sademevee ärajuhtimise, kergliikluse või muude avaliku ja erahuvi kokkupuutepunktide lahendamiseks. Kui servituudi vajadus selgub alles planeeringu hilisemas etapis, võib see põhjustada vajaduse muuta planeeringuala, kaasata täiendavaid maaomanikke või otsida alternatiivset lahendust. Seetõttu aitab servituutide varajane kirjeldamine menetlust kiirendada ja vähendada hilisemaid vaidlusi.

**11. Haljastus, sh kõrghaljastus** - Haljastuse, sh kõrghaljastuse kohta esitatav info on vajalik, et KOV saaks hinnata olemasolevate väärtuste säilitamise võimalust, dendroloogilise hinnangu vajadust ning kavandatava hoonestuse ja parkimise mõju rohealadele. Haljastus ei ole üksnes kujunduslik küsimus, vaid mõjutab kliimakindlust, sademevee käitlemist, elukeskkonna kvaliteeti, kuumasaarte leevendamist ja avaliku ruumi toimivust. Varajane info olemasoleva ja kavandatava haljastuse kohta aitab seada planeeringu koostamiseks realistlikud tingimused ning vältida hilisemat vajadust lahendust ümber teha. Haljastuse info on vajalik ka Looduse taastamise määruse täitmise vaates. Kui soovitakse ulatuslikku olemasoleva (kõrg)haljastuse vähendamist, tekib selle kompenseerimise küsimus.

**12. Võimalik kaasnev keskkonnamõju** - Võimalike kaasnevate keskkonnamõjude (kui see on teada) välja toomine on vajalik, et KOV saaks algatamise eelses etapis hinnata, kas kavandatav tegevus võib eeldada täiendavaid uuringuid, ametkondade kaasamist, KSH eelhinnangu koostamise vajadust või muid tingimusi. Taotlejalt ei eeldata selles etapis lõplikku keskkonnamõju analüüsi, kuid tal peaks olema kohustus märkida teadaolevad asjaolud, näiteks müra, vibratsioon, reostuskahtlus, ohtlikud tegevused, kaitstavad loodusobjektid, kultuuripärand, veerežiim või keskkonnakaitselubade vajadus. See vähendab riski, et olulised asjaolud ilmnevad alles menetluse hilisemas etapis ja põhjustavad ajakulu või lahenduse ümberkujundamise vajaduse.

Kui kavandatakse olulise keskkonnamõjuga tegevust, aitab taotleja poolt antav info KOV-l langetada kiiremini otsust algatamise ja planeeringu koostamise tingimuste osas.

**13. Nõusolekud/kinnitused** - Tartu linna praktika on, et detailplaneeringu algatamise taotluse juures tuuakse välja kohe planeerimisseaduses sätestatud nõusolekud. Taotluse juures esitatavad nõusolekud ja kinnitused aitavad tagada, et taotleja mõistab juba menetluse alguses detailplaneeringu koostamisega kaasnevaid õiguslikke ja rahalisi kohustusi. See on oluline nii taotleja õiguspärase ootuste kujundamiseks kui ka KOV-i menetluskoormuse vähendamiseks. Kui taotleja saab enne algatamist selge info planeeringu koostamise, võimalike lepingute, avaliku taristu väljaehitamise, kvalifitseeritud planeerija kasutamise ja menetluskulude kohta, on väiksem tõenäosus, et menetlus peatub hiljem põhjusel, et taotleja ei olnud kaasnevatest kohustustest teadlik. PlanS § 131 käsitletuse selgitustes on rõhutatud, et rajatiste väljaehitamise seotud kokkulepped peavad olema arendusega otseselt seotud ning õiglaselt ja mõistlikult seotud arenduse mahu ja tüübiga.

Allpool toome välja Tartu linnas sätestatud nõusolekud:

Taotleja kinnitab, et:

- \* teadlik, et enne detailplaneeringu algatamist sõlmitakse Tartu linnaga vastavalt planeerimisseaduse § 130 lg 1 kohane haldusleping detailplaneeringu koostamise või detailplaneeringu koostamise tellimise, sh finantseerimise üleandmise kohta.

- \* teadlik, et vastavalt planeerimisseaduse § 131 sõlmitakse Tartu linnaga vajadusel leping

detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamise seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks taotleja poolt.

- \* teadlik, et vastavalt planeerimisseaduse § 6 võib planeeringut koostada vastava kvalifikatsiooniga isik.

- \* teadlik, et kohalik omavalitsus võib keelduda detailplaneeringu algatamisest, vastuvõtmisest ja kehtestamisest.

- \* nõus tasuma Tartu linna poolt ajalehes avaldatavate detailplaneeringu menetlemisega seotud teadaannete avaldamise kulud.

- \* nõus isikuandmete töötlemisega vastavalt Tartu linna andmekaitse tingimustele.

Kokkuvõttes leiame, et detailplaneeringu algatamise taotlus peab olema taotlejale arusaadav ja proportsionaalne, kuid samas piisavalt sisukas, et KOV saaks teha kiire ja informeeritud esmase hinnangu. Taotluse väljade eesmärk ei ole nõuda lõplikku planeeringulahendust enne planeeringu algatamist, vaid koguda selline esmane teave, mis võimaldab hinnata kavandatava tegevuse sisu, ruumilist ulatust, üldplaneeringule vastavust, võimalikke mõjusid, kaasamisvajadust ja elluviidavust. Mida selgem ja sisukam on taotlus, seda vähem on vaja menetluse alguses lisaküsimusi esitada ning seda kiiremini on võimalik jõuda algatamise otsuse või põhjendatud seisukohani.

Loodame, et on võimalik Tartu linna täiendustega arvestada. Kooskõlastame määruse eelnõu tingimuslikult.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kertu Vuks

Abilinnapea

Janne Schasmin

736 1261 Janne.Schasmin@tartu.ee

