



Õiguskantsler

Jevgeni Ossinovski  
Tallinna Linnavalitsus  
lvpost@tallinnlv.ee

Meie 04.09.2025 nr 7-5/251378/2506428

## **Detailplaneeringu vastuvõtmisega viivitamine**

Austatud linnapea

Olles läbi vaadanud Tatari tn 3 kinnisasja detailplaneeringu menetluse kohta esitatud avalduse ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti (TLPA) 18. augustil antud selgitused, leian, et linn ei ole selles menetluses järginud hea halduse tava.

Linn on planeeringut menetlenud alates 13.12.2017, kuid pole seda siiani kehtestanud. [Planeerimisseaduse](#) (PlanS) § 139 lõike 2 kohaselt tuleb detailplaneering kehtestada või sellest keelduda hiljemalt kolme aasta jooksul. See on pikim tähtaeg, mille jooksul tuleks planeerimismenetlus lõpule viia. Arvestama peab ka [haldusmenetluse seaduse](#) (HMS) § 5 lõikes 2 sätestatud nõuet korraldada menetlus tõhusalt, eesmärgipäraselt ja võimalikult lihtsalt ning kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele. Menetlustoimingud tuleb teha viivitusteta, kuid mitte hiljem kui õigusaktis määratud tähtaja jooksul (HMS § 4 lg 4).

Linn peab detailplaneeringu menetlust aktiivselt juhtima (PlanS § 4 lg 2), seades vajadusel vahetähtaegu (HMS § 5 lg 1). Kui planeeringuid menetleda kiiremini – vähemalt seaduses ettenähtud menetlustähtaja jooksul –, pole karta, et planeeringu menetlemise ajal muutuvad linna ruumilise arengu vajadused sedavõrd, et tuleb muuta planeeringulahendust ja seetõttu teha mitmed menetlustoimingud uuesti.

Linn peab oma töökorraldusega tagama, et detailplaneeringu menetluse saaks lõpetada seaduses sätestatud tähtajaks. Seetõttu peab linn muu hulgas hea seisma, et linna enda asutused annaksid oma kooskõlastused ja arvamused viivitusteta.

Tallinna Linnavalitsus muutis kevadel oma 03.11.2021 määrust nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“. Loodetavasti on neil muudatustel mõju ning olukord paraneb märgatavalt. Neil muudatustel on mõju vaid siis, kui linn neid ka järgib.

Palun hoiduge planeeringu menetlusega viivitamast.

## **Tallinna linna selgitused**

TLPA selgituste järgi on selle planeeringu menetlus võtnud tavapärasest rohkem aega, kuna linn on pidanud arvestama mitme seotud projektiga ja täitma ka uusi seadusega pandud ülesandeid.

Mitme naaberkinnisasja detailplaneering on juba algatatud või nende algatamist menetletakse ning teatakse kinnistuomanike arendussoovi – ka nende asjaoludega tuli arvestada. Linn soovis tagada kvartalit hõlmava tervikliku ja koostoimelise lahenduse.

Õiguskantsleri Kantselei

Kohtu 8, 15193 TALLINN. Tel 693 8404. Faks 693 8401. [info@oiguskantsler.ee](mailto:info@oiguskantsler.ee) [www.oiguskantsler.ee](http://www.oiguskantsler.ee)

Peale selle on tulnud korduvalt täpsustada tehnilisi lahendusi. Täpsustatud tehnilisi lahendusi kooskõlastati mitmes etapis ja korduvalt. Seetõttu on linn pidanud mitmel korral uuesti kooskõlastusi küsima.

Nii avaldaja kui ka TLPA selgitused viitavad muu hulgas sellele, et Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet on viivitanud kooskõlastusega ja märkuse lahendamisega. Näiteks pidi Keskkonna- ja Kommunaalamet oma arvamuse esitama 15.04.2020, kuid esitas selle alles 09.11.2020 ehk 6,5 kuud hiljem. Sademeveelahenduse kohta esitatud vastuolulisest nõudest loobumisele kulus aasta ja viis kuud (29.03.2021–12.09.2022).

Viivitus on tulnud ka sellest, et planeering tahetakse viia kooskõlla linna uute strateegiatega. Planeeringu menetluse ajal võttis Tallinna Linnavolikogu 17.12.2020 vastu määruse nr 26 „[Tallinna arengustrateegia „Tallinn 2035“](#)“, millega kaasnesid uued nõuded haljasalade suuruse, ligipääsetavuse, hoonestustiheduse ja ühtse linnaruumi kujundamise kohta.

## Hinnang

Tallinna Linnaplaneerimise Ameti (TLPA) 18.08.2025 selgitustest ei nähtu, et detailplaneeringu menetlustähtaja ületamisele oleks õigustust.

Mõistagi tuleb planeeringulahendus koostada selline, et see oleks tegelikult teostatav, poleks vastuolus õigusaktidega ega kehtivate haldusaktidega (nt naaberkrundil kehtiva ehitusloaga) ning ei tekitaks probleeme väljaspool planeeringuala.

Siiski peaks seaduses ettenähtud menetlustähtaeg olema piisav selleks, et leida sobiv planeeringulahendus. Vastasel juhul võib planeeringu menetlus kesta piiramatult aega, kuna pikalt kestva menetluse ajal võib alati midagi muutuda, mis tingib planeeringulahenduse muutmise vajaduse.

Detailplaneeringu menetlust võiks kiirendada see, kui planeeringuga ei üritataks lahendada kõiki ehitustehnilisi küsimusi. Mitmeid küsimusi saab ja tulekski lahendada projekteerimise käigus ja lahenduse sobivust kontrollida ehitusloa menetluses.

PlanS § 126 lõike 2 järgi tuleb detailplaneeringus tingimata täita vaid PlanS § 126 lõike 1 punktides 1-5 loetletud ülesanded. Üks neist ülesannetest on detailplaneeringulahenduse toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste võimalike asukohtade määramine (PlanS § 126 lg 1 p 4). Asukohtade määramine on eelkõige vajalik selleks, et hinnata, kas tuleb seada servituut või otsustada maa avalikes huvides omandamine (PlanS § 126 lg 2 teine lause). Selle üle otsustamiseks ei ole tingimata vaja lahendada kõiki ehitustehnilisi küsimusi väga täpselt.

Menetlustähtaja ületamist ei saa õigustada ka naaberkinnisasjal algatatud detailplaneeringuga või naaberkinnisasjade omanike arendushuviga. Naaberkinnisasja omanikud kui puudutatud isikud tuleb niikuinii kaasata planeeringu menetlusse (PlanS § 127 lg 2) ning nad saavad oma huvide eest seista, olenemata sellest, kas nende kinnisasja kohta on käimas detailplaneeringu menetlus, see on algatamisel või on neil soov algatada planeering tulevikus.

Kõnealusel juhul esitati ka naaberkinnisasja detailplaneeringu algatamise ettepanek (28.02.2022). See ettepanek tehti juba ajal, kui Tatari 3 detailplaneeringu menetlus oli niigi ületanud seaduses ettenähtud kolmeaastast tähtaega 442 päeva võrra. Seega ei saanud see põhjustada viivitust.

Kui ühel naaberkinnistul puudub juurdepääs avalikult kasutatavale teele, siis tuleb planeeringu menetluses seda kindlasti hinnata ja vajadusel tagada juurdepääsu võimalus, olenemata sellest, kas naaberkinnisasjale on algatatud detailplaneering. Asjaõigusseaduse § 156 järgi on igaühel õigus

nõuda juurdepääsu avalikult kasutatavale teele. See õigus ei sõlts sellest, kas isik on esitanud oma kinnisasja kohta detailplaneeringu algatamise taotluse ja kas see planeering on algatatud.

Linnaruumi seisukohalt on kahtlemata oluline tagada terviklik lahendus, kuid selle lahenduse leidmine peab jääma menetlustähtaja sisse. Seejuures tuleb silmas pidada, et lahenduse leidmisel esitatavatel nõuetel oleks õiguslik alus.

Planeeringumenetluse hilinemist ei saa õigustada ka linna arengustrateegiatega. Kuigi linna seisukohalt võib Tallinna arengustrateegia „Tallinn 2035“ olla väga oluline dokument, ei ole see siiski ülimuslik seaduse ega planeeringute ees.

Arengukava ei ole oma sisult õiguse üldakt ehk õigustloov akt, mille alusel saaks anda isikutele õigusi või panna neile kohustusi. Arengukava abil koordineerib linn oma tegevust ([kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse](#) § 37). Arengukaval saab olla tähendus kaalutusotsuste suunamisel, kuid see ei tekita nõudeid ega pane kohustusi teistele isikutele.

Arengustrateegiast tulenevatest juhistest ja visioonidest võib planeerimisel abi olla, kuid need ei asenda õigusakte ega pane kolmandatele isikutele siduvaid kohustusi. Arengukava ei asenda ega muuda planeeringut, vastupidi – arengukava peab arvestama üldplaneeringut ja olema sellega kooskõlas. Ka [arengukavas](#) selgitatakse, et kui strateegiaga võetakse suund, mis üldplaneeringus ei kajastu, tuleb algatada üldplaneeringu muutmise (lk 13). Seega ei saa arengukavast tuleneda nõudeid ei hoonestustihedusele ega haljastusele ega muud sarnast.

PlanS § 134 kohaselt kontrollitakse detailplaneeringu vastuvõtmisel eeskätt kooskõla õigusaktidega ja linna ruumilise arengu eesmärkidega. Ruumilise arengu eesmärgid peaksid olema kirjeldatud kõrgema taseme planeeringus, detailplaneeringu puhul on selleks üldplaneering. Strateegiale saab tugineda üksnes kaalutusargumendina, mitte iseseisva õigusliku alusena ulatuslike muudatuste nõudmiseks.

Kuigi PlanS § 11 kohaselt tuleb planeerimisel arvesse võtta asjakohaseid strateegiaid ja muid dokumente, ei muuda see arengukava siduvaks, eriti planeeringu menetluse lõppfaasis. Planeerimiseseaduse [seletuskirjas](#) on veel rõhutatud, et arvestada tuleb kehtivaid planeeringuid, mitte menetluses olevaid kavandeid. PlanS §-s 11 sõnastatud teabe piisavuse põhimõtte kohaselt tuleb planeeringu koostamisel teha otsuseid piisava teabe põhjal, see ei muuda arengukava või strateegia õiguslikku tähendust.

Planeerimistegevuse korraldaja peab kinni pidama mõistliku menetlusaja nõudest (HMS § 5) ning hoolitsema, et linna tegevus oleks ette nähtav (PS § 13).

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Ülle Madise