



MAA- JA RUUMIAMET

Mari Tānav
Riigikogu majanduskomisjon
mari.tanav@riigikogu.ee

Teie 11.03.2026

Meie 26.03.2026 nr 1-10/26/3591-2

Planeerimisseaduse ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse muutmise seaduse eelnõu (683 SE II)

Riigikogu majanduskomisjon saatis 11.03.2026 e-kirjaga Maa- ja Ruumiametile (edaspidi ka MaRu) arvamuse andmiseks planeerimisseaduse ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse muutmise seaduse eelnõu (683 SE II).

Esitame eelnõu kohta järgmised märkused ja ettepanekud:

1. Punkti 5 kohaselt täiendatakse PlanS-i 1. peatükki §-ga 7¹ järgmises sõnastuses:

”§ 7¹. Haldusjärelevalve teostaja

/.../

(2) Maa- ja Ruumiamet teeb ettekirjutuse viivituse lõpetamiseks, haldusakti andmiseks, menetlustoimingu tegemiseks või õigusvastasuse kõrvaldamiseks, vajadusel koos sunniraha hoiatusega, /.../

Teeme ettepaneku selgituses täpsustada, et taotluses tuleb põhjendada, milles seisneb kohaliku omavalitsuse üksuse tegevuse õigusvastasus, sh millise õigusaktiga vastuolu seisneb.

Lisaks märgime, et eelnõu seletuskirjas on toodud, et haldusjärelevalve teostamise võimalikkus ja efektiivsus on otseselt seotud täiendava ressursi tagamise vajadusega MaRu-le. Kuna sellisel kujul järelevalvet ei ole varasemalt planeeringute üle toimunud, on keeruline prognoosida, milline võib olla täpne täiendava ressursi vajadus. Muudatusettepanek hõlmab kõikide planeeringuliikide, sh riigi planeeringute osas haldusjärelevalvet tähtaegadest kinnipidamise üle ning lisaks huvitatud isiku taotlusel kohaliku omavalitsuse planeeringutes nii tähtaegade mitteamistamise kui ka õiguspärasuse üle. See tähendab, et huvitatud isikud võivad esitada haldusjärelevalve algatamiseks taotlusi nii kohaliku omavalitsuse eriplaneeringute kui ka detailplaneeringute osas, sh nende planeeringute osas, mis on olnud väga pikka aega menetluses ning mille menetlusega seotud asjaolude väljaselgitamine võib osutuda ajamahukaks ja keerukaks. Samuti on KOV-il õigus MaRu tehtud ettekirjutus kohtus vaidlustada. Arvestades eelnevat kaasneks esmasel hinnangul sellises ulatuses haldusjärelevalve läbiviimiseks täiendava tööjõu vajadus minimaalselt 1 juristi (ametipalk ca 3300 €) ja 4 planeeringumenetluste spetsialisti (ametipalk ca 3100 €) värbamiseks.

2. Punkti 28 kohaselt täiendatakse paragrahvi 124 lõikega 2¹ järgmises sõnastuses:

”(2¹) Detailplaneeringu elluviimise alguseks loetakse kehtiva detailplaneeringu alusel maakorraldusseaduse § 2 lõike 2 punktides 1–5 nimetatud maakorraldustoimingute lõpetamist. Juhul

Mustamäe tee 51 / 10621 Tallinn / 665 0600 / maarium@maarium.ee / www.maarium.ee

Registrikood 70003098

kui kehtiva detailplaneeringu alusel ei ole vaja nimetatud maakorraldustoiminguid teha, loetakse detailplaneeringu elluviimise alguseks kehtiva detailplaneeringu alusel ehitusloa andmist ehitusseadustiku tähenduses.”.

MaRu teeb ettepaneku lisada paragrahvi 124 lõikesse 2¹ täpsustus, et detailplaneeringu elluviimise alguseks loetakse lisaks kehtiva detailplaneeringu alusel ehitusloa andmisele ka ehitusteatise teavitatuks lugemist ehitusseadustiku tähenduses, sest huvitatud isik võib detailplaneeringu elluviimist alustada ka ehitusteatise esitamisega (nt abihooone, kuuri püstitamine või tehnovõrkude rajamine) mitte ehitusloakohustusliku hoone ehitamisega.

3. Punkti 33 kohaselt muudetakse paragrahvi 125 lõiget 5 ning sõnastatakse järgmiselt:

”(5) /.../ Projekteerimistingimusi võib anda ka juhul, kui üldplaneeringus puuduvad täpsed ehitustingimused, kuid ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus määratud kasutus- ja muid tingimusi.

MaRu teeb ettepaneku asendada paragrahvi 125 lõike 5 teises lauses sõna „täpsed“ sõnaga „piisavad“ ning lisada selgitusse täpsustus, et kohalikul omavalitsusel on vaja lik kaalutlusõiguse alusel hinnata ehitise sobivust kavandatud asukohta, sh ka juhul, kui üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

4. Punkti 35 kohaselt täiendatakse paragrahvi 126 lõikega 3¹ järgmises sõnastuses:

”(3¹) Detailplaneeringu koostamise korraldaja ei või käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud ülesannete lahendamisel nõuda, et detailplaneering või sellega lahendatav ülesanne peab vastama ehitusprojekti täpsusastmele ehitusseadustiku § 13 tähenduses.”.

MaRu hinnangul on tegemist arvukalt vaidlusi tekitava sättega, mis vajab täpsemat ja selgemat sisustamist. Sättest ei selgu piisavalt selgelt, kus lõpeb detailplaneeringu vajalik täpsus ja kust algab ehitusprojekti täpsus. Vajalik on kaaluda paragrahvi sõnastuse ja seletuskirja selgituste sisulisse kooskõlla viimist. Juhul kui on soov lubada kokkuleppelist või juhtumipõhist suuremat detailsust, tuleb see sättes ja selgituses üheselt välja tuua. Samuti on vajalik lisada selged rakenduskriteeriumid ja näited, mis aitavad eristada PlanS § 126 lõike 1 kohaste ülesannete piisavat lahendamist projektitaseme detailidest. Täiendavalt tuleb selgitada, millised küsimused peavad olema detailplaneeringus jätkuvalt lahendatud vähemalt põhimõttelisel tasandil, et oleks tagatud avalikustamise eesmärkide saavutamine, naabrite õiguste kaitse, planeeringu elluviidavus ning detailplaneeringu eesmärgi täitmine üldplaneeringu elluviimise ja tervikliku ruumilahenduse koostamise vahendina. Samuti tuleb hinnata riski, et sätte üldsõnalise sõnastuse tõttu võidakse jätta detailplaneeringus ebapiisavalt lahendatuks küsimused, mis peavad olema läbi kaalutud ja otsustatud juba planeerimismenetluses.

Lisaks tuleb täpsustada sätte rakendumise aega. Arvestades muudatuse rakendamiseks vajaliku juhendamise, koolituste ja selgitustöö mahtu, on põhjendatud näha ette sättele eraldi üleminekuaeg. Seejuures tuleb hinnata, kas sätte jõustumine võiks ajaliselt langeda kokku haldusjärelevalve sätete jõustumisega, et tagada ühetaolisem rakenduspraktika.

5. Eelnõu järgi tehakse ettepanekud sätestada erinevate planeeringuliikide juures võimalus vastata esitatud ettepanekutele koondvastusena.

MaRu leiab, et eelnõu selgitustes on vajalik täpsemalt avada, millises vormis ja kujul seda on mõistlik teha, et arvamuse esitajad saaksid piisavat teavet konkreetse arvamusega/ettepanekuga arvestamise kohta või arvestamata jätmise puhul arvestamata jätmise põhjenduse kohta. Samuti teeme ettepaneku täpsustada, et koondvastuse vormi ja sisu lõplik valik on planeeringu koostamises korraldaja otsustada.

6. Punktiga 43 muudetakse paragrahvi 139 lõige 2 ja sõnastatakse järgmiselt:

”(2) Detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamise taotluse esitamisest arvates.”.

Ettepanek on sätestada, et tähtaega hakatakse lugema nõuetekohase taotluse esitamisest arvates ning et taotlusele esitatavad nõuded antakse ministri määrusega (PlanS § 3 lg 6 p 2¹). Lisaks teeme ettepaneku sätestada PlanS-is detailplaneeringu menetluse peatamise ja tähtaja pikendamise alused. Märgime, et praktikas ei pruugi otsuseni 3 aasta jooksul jõuda, sest erinevatest asjaoludest tingituna (nt uuringute vajadus vm objektiivsed põhjused) võib menetlus kesta kauem. Kuna hetkel puuduvad nõuded detailplaneeringu algatamise taotlusele, siis see tähtaeg ei ole kõiki asjaolusid arvesse võttes mitmetel juhtudel realistlik. Taotluse esitamise ja planeeringu eskiisi koostamise vahele võib jääda taotluse täiendamiseks vajalike tegevuste jada (uuringute läbiviimine jms), millele võib kuluda kuni pool taotluse esitamise ja kehtestamise vahele jäävast PlanS-is ette nähtud menetlusajast. Seetõttu leiame, et põhjendatud juhul peab kohalikul omavalitsusel olema võimalik paragrahvi 139 lõikes 2 nimetatud tähtaega pikendada kui selleks esinevad kaalukad ja objektiivsed põhjused.

7. Punkti 45 järgi täiendatakse seadust §-dega 139¹–139⁵, mh sätestatakse §-i 139¹ lõikes 1, et detailplaneeringut võib muuta avatud menetluses ning paragrahvi § 139² lõikes 2 sätestatakse, et detailplaneeringut ei algatata kui detailplaneering on vastuolus üldplaneeringuga (PlanS § 128 lg 2).

MaRu leiab, et detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisse tuleb lisaks HMS § 47 lõike 2 punktis 2 nimetatud isikule, s.o isikule kelle õigusi võib haldusakt piirata, kaasata ka isikud, kelle õigusi planeering võib puudutada (PlanS § 127 lg 2) ning teavitada puudutatud isikuid kõigist planeeringu osas tehtavatest otsustest. Samuti leiame, et detailplaneeringut muutvat detailplaneeringut ei ole põhjendatud algatada veel ka juhul, kui see läheb vastuollu teiste riigi tasandi planeeringutega. PlanS § 10 lõikest 3 tulenevalt peab kohalikku huvi väljendav planeering olema kooskõlas riiklikke huve väljendava planeeringuga ning vajaduse korral teiste ruumilist aspekti väljendavate strateegiliste dokumentidega.

Lisaks oleme seisukohal, et PlanS-i tuleb lisada ka algatamise otsuse sisule esitatavad nõuded. Ühtlasi teeme ettepaneku kasutada detailplaneeringuga detailplaneeringu muutmise menetluse juures selguse huvides detailplaneeringu menetluse sätteid avatud menetluse läbiviimiseks vajalike toimingute välja toomiseks. Alternatiivina palume seletuskirjas täpsemalt avada HMS-i avatud menetluse (sh avalik väljapanek) nõudeid, mida planeerimismenetluses on asjakohane rakendada.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Tõnis Arjus

teenistuse direktor (riigiarhitekt)

Strateegilise ruumiplaneerimise teenistus

Teadmiseks: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium

Ivika Maavere

509 9196 ivika.maavere@maaruum.ee

Eva-Maria Aitsam

509 1929

eva-maria.aitsam@maaruum.ee

Ele Kutti

5770 5901 ele.kutti@maaruum.ee